

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E HUMANAS
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**ANÁLISE CRÍTICA DA APLICAÇÃO DO CPC 17 E DO
CPC 30 A UMA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA EM
SITUAÇÃO DE RISCO DE LIQUIDEZ**

TRABALHO DE CONCLUSÃO

**Deize dos Santos Mello
Marisa da Cruz Trancoso**

**Santa Maria, RS, Brasil
2015**

**ANÁLISE CRÍTICA DA APLICAÇÃO DO CPC 17 E DO CPC
30 A UMA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA EM
SITUAÇÃO DE RISCO DE LIQUIDEZ**

**Deize dos Santos Mello
Marisa da Cruz Trancoso**

Trabalho de Conclusão apresentado ao Curso de Ciências Contábeis do Centro de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM, RS), como requisito parcial para obtenção do grau de **Bacharel em Ciências Contábeis.**

Orientador: Prof. Dr. Rodrigo Debus Soares

**Santa Maria, RS, Brasil
2015**

**Universidade Federal de Santa Maria
Centro de Ciências Sociais e Humanas
Curso de Ciências Contábeis**

A Comissão Examinadora, abaixo assinada,
aprova o Trabalho de Conclusão

**ANÁLISE CRÍTICA DA APLICAÇÃO DO CPC 17 E DO CPC 30 A UMA
INCORPORADORA IMOBILIÁRIA EM SITUAÇÃO DE RISCO DE
LIQUIDEZ**

elaborado por
**Deize dos Santos Mello
Marisa da Cruz Trancoso**

como requisito parcial para obtenção do grau de
Bacharel em Ciências Contábeis

COMISSÃO EXAMINADORA:

Dr. Rodrigo Debus Soares
(Presidente/Orientador)

Dr. Ivan Henrique Vey (UFSM)

Ms. Ney Izaguirry de Freitas Júnior (UFSM)

Santa Maria, 24 de novembro de 2015.

AGRADECIMENTOS

Agradecemos primeiramente, a Deus pela vida e pela oportunidade de cruzarmos nossos caminhos e construir uma amizade verdadeira e sincera.

Aos nossos familiares, amigos e colegas de faculdade pela convivência, incentivo e apoio durante esta etapa importante em nossas vidas.

Ao nosso orientador professor Dr. Rodrigo Debus Soares, pela amizade e colaboração demonstradas para o desenvolvimento deste trabalho.

Aos professores do curso de Ciências Contábeis, pelos ensinamentos transmitidos ao longo do curso. Em especial, ao professor Dr. Ivan Henrique Vey, ao professor Dr. Wanderlei José Ghilardi e ao professor Ney Izaguirry de Freitas Júnior, pela amizade, carinho e envolvimento para com a nossa formação. A Alice Farias, funcionária do curso de Ciências Contábeis, que esteve sempre pronta para nos ajudar.

Enfim, a todos que colaboraram direta ou indiretamente para o desenvolvimento deste estudo.

“Você é do tamanho dos seus sonhos.”

(César Souza)

RESUMO

Trabalho de Conclusão
Curso de Ciências Contábeis
Universidade Federal de Santa Maria

ANÁLISE CRÍTICA DA APLICAÇÃO DO CPC 17 E DO CPC 30 A UMA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA EM SITUAÇÃO DE RISCO DE LIQUIDEZ

AUTORAS: DEIZE DOS SANTOS MELLO

MARISA DA CRUZ TRANCOSO

ORIENTADOR: Prof. Dr. RODRIGO DEBUS SOARES

Local e Data da Defesa: Santa Maria, 24 de novembro de 2015

O presente estudo buscou demonstrar de forma clara e objetiva, como a aplicação do CPC 17 e do CPC 30 reflete no reconhecimento das receitas nas incorporadoras imobiliárias em situação de risco de liquidez. Para alcançar os objetivos propostos, simularam-se os resultados das demonstrações da incorporadora a luz dos CPCs, e através do caso hipotético, foi possível expor qual dos métodos melhor representa, nos relatórios financeiros, a situação de risco de liquidez da incorporadora nos anos de execução do empreendimento. O estudo trata-se de uma pesquisa descritiva, tecnicamente classificada como estudo de caso, pesquisa documental e bibliográfica, com análise de dados qualitativa. Com as diferenças obtidas pela comparação dos métodos adotados e o reflexo da utilização dos mesmos, em sintonia com o que é estabelecido e foi fundamentado pelas referências do presente estudo, pode-se concluir que o método utilizado para o reconhecimento das receitas e dos custos, associado aos contratos de construção pelo CPC 17, traz informações mais seguras não só para os administradores, mas também para futuros investidores e clientes da incorporadora, proporcionando maior confiabilidade e transparência nas suas demonstrações contábeis, mesmo a incorporadora estando em um cenário onde apresenta risco de liquidez.

Palavras-chave: Contabilidade. Construção civil. Reconhecimento de receita. Análise econômico-financeira.

ABSTRACT

Work of Conclusion
Course of Accounting Science
Universidade Federal de Santa Maria

CRITICAL ANALYSIS OF THE APPLICATION OF THE CPC 17 AND CPC 30 FOR A REAL ESTATE DEVELOPER IN A SITUATION OF LIQUIDITY RISK

**AUTHOR: DEIZE DOS SANTOS MELLO
MARISA DA CRUZ TRANCOSO**

ADVISOR: RODRIGO DEBUS SOARES

Date and Place of the Defense: Santa Maria, November 24th, 2015

The present study sought to demonstrate in a clear and objective manner, as the application of the CPC 17 and CPC 30 reflects the recognition of revenue on real estate developers in a situation of liquidity risk. To achieve the proposed objectives, the results of the simulated demos the developer the light of CPCs, and through the hypothetical case, it was possible to expose what the methods best represents, financial reports, the situation of liquidity risk the developer in implementing the project. The study it is a descriptive research, technically classified as a case study, documentary and bibliographical research, qualitative data analysis. With the differences obtained by comparison of the methods adopted and the reflection of the use of the same, in line with what is established and has been substantiated by references of this study, it can be concluded that the method used for the recognition of revenue and costs associated with construction contracts by the CPC 17, brings safer information not only for administrators but also for future investors and customers of developer, providing greater reliability and transparency in their financial statements, even the developers being in a scenario where introduces liquidity risk.

Keywords: Accounting. Civil construction. Revenue recognition. Economic and financial analysis.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Gráfico 1 – Evolução do nº de unid. Imobiliárias construídas e adquiridas em 10 anos.....	12
Quadro 1 – Correlação das normas contábeis aplicável ao setor imobiliário.....	23
Figura 1 – Árvore decisória para determinação de um contrato de construção	24
Figura 2 – Esquema para análise do enquadramento dos contratos de construção no alcance do CPC 30 (IAS 11) e CPC 30 (IAS 18)	30
Quadro 2 – Resumo da metodologia adotada	40
Gráfico 2 – Reconhecimento dos custos do empreendimento.....	44
Gráfico 3 – Estoque total das unidades imobiliárias.....	45
Gráfico 4 – Reconhecimento das receitas brutas de vendas da obra.....	46
Gráfico 5 – Margem bruta de contribuição do empreendimento.....	47
Quadro 3 – Balanço patrimonial pelo método de evolução física da obra (CPC 17).....	49
Quadro 4 – Balanço patrimonial pelo método da conclusão da obra (CPC 30).....	50

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Dados iniciais da incorporadora Construir S.A.....	42
Tabela 2 – Cenário das unidades imobiliárias.....	42
Tabela 3 – Cronograma de evolução física da obra.....	43
Tabela 4 – Valor monetário do lucro bruto da obra.....	47
Tabela 5 – Valores obtidos através dos índices de liquidez.....	51

LISTA DE ABREVIATURAS

CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção

CFC – Conselho Federal de Contabilidade

CNAE – Classificação Nacional de Atividades Econômicas

CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis

CVM – Comissão de Valores Mobiliários

FASB – *Financial Accounting Standards Board*

IASB – *International Accounting Standards Board*

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ICPC – Interpretação do Comitê de Pronunciamentos Contábeis

IFRIC – *International Financial Reporting Interpretations Committee*

IFRS – *International Financial Reporting Standards*

IPECAFI – Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras

OCPC – Orientação do Comitê de Pronunciamentos Contábeis

PIB – Produto Interno Bruto

POC – *Percent of Completion*

RET – Regime Especial de Tributação

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	15
2.1 Princípios da contabilidade	15
2.2 Estrutura conceitual para elaboração e divulgação de relatório contábil financeiro	16
2.3 Aspectos gerais da construção civil	20
2.3.1 Atividade imobiliária	20
2.3.2 Incorporação imobiliária	21
2.3.3 Normatizações contábeis aplicáveis ao setor da construção civil	21
2.4 Contratos de construção	23
2.4.1 Tratamento contábil das receitas, custos e despesas nos contratos de construção	25
2.4.1.1 Receitas dos contratos	26
2.4.1.2 Custos e despesas dos contratos	27
2.4.2 Reconhecimento das receitas, custos e despesas contratuais	29
2.5 Contabilização da receita na incorporação imobiliária	29
2.6 Análise da situação financeira através dos índices de liquidez	33
2.6.1 Liquidez corrente	34
2.6.2 Liquidez geral	35
2.6.3 Liquidez seca	35
2.6.4 Margem de contribuição	36
3 METODOLOGIA	37
3.1 Metodologia científica	37
3.2 Quanto aos objetivos	37
3.3 Quanto aos procedimentos técnicos	38
3.4 Quanto à abordagem do problema	39
4 RESULTADOS E DISCUSSÕES	41
4.1 Apresentação e análise dos resultados	41
5 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES	52
REFERÊNCIAS	55

1 INTRODUÇÃO

A construção civil possui grande capacidade de movimentar a economia, gerar riquezas e empregos e isso reflete no desempenho econômico do país. O setor da construção civil apresentou cerca de 237.919 empresas atuantes no mercado no ano de 2014 conforme a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC).

Este setor é formado por diversos grupos de atividade econômica, que de forma mais abrangente engloba: incorporação de empreendimentos imobiliários; construção de edifícios; obras de acabamento; construção de rodovias, ferrovias, obras urbanas e outras obras de infraestrutura.

A importância da construção civil na economia nacional se dá pelo fato desse setor representar em 2014 aproximadamente 6,5 % do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro de acordo com os dados obtidos pela CBIC e envolve atividades que movimentam a demanda de produção, mão-de-obra direta e indireta, comercialização de materiais e equipamentos para a construção.

Em relação à geração de empregos, dada a sua capacidade de absorção de grande contingente de mão de obra com pouca ou sem nenhuma qualificação, a construção civil pode ajudar a diminuir significativamente as taxas de desemprego. Atualmente, mesmo sem estar funcionando “a pleno vapor”, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2014 correspondeu a uma média de aproximadamente 7,5% dos empregos nas regiões metropolitanas do país.

Desta forma, é visto como um dos setores mais importantes e que apresentam um grande crescimento no mercado nacional, onde a importância social do setor de construção justifica-se pela geração de empregos e a redução do déficit habitacional.

O Gráfico 1 demonstra a relação entre a construção e aquisição de unidades imobiliárias nos últimos 10 anos no Brasil.

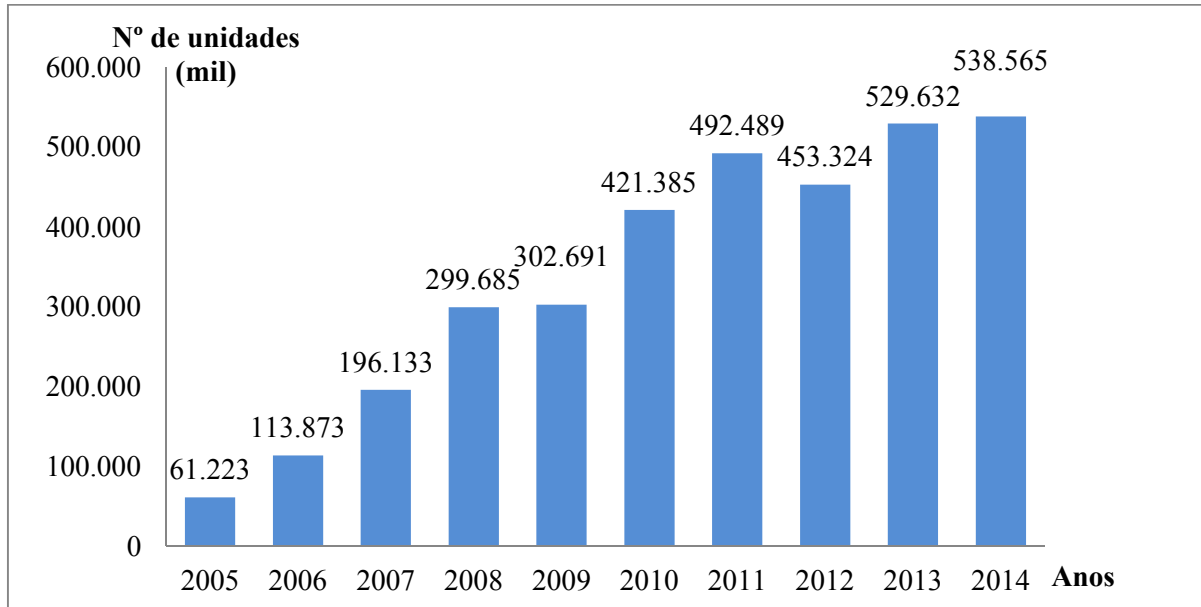


Gráfico 1 – Evolução do nº de unid. imobiliárias construídas e adquiridas em 10 anos
Fonte: Adaptada a partir do Banco de dados da CBIC e do IBGE (2015).

Pode-se notar que no decorrer do período demonstrado houve um crescimento significativo do número de unidades construídas e adquiridas na construção civil. O percentual de 879,67% representa a variação do aumento dos anos de 2005 a 2014, onde o número de unidades era de 61.223 mil e passou para 538.565 mil unidades construídas e adquiridas ao longo dos anos.

Como todo e qualquer outro setor da atividade econômica, as entidades que fazem parte do ramo de construção civil obtêm seu resultado econômico (lucro ou prejuízo) através do cotejamento de receitas e despesas, os quais refletem as suas atividades operacionais.

Nessas organizações existem peculiaridades específicas no que tange ao reconhecimento das suas receitas. Em decorrência do longo período de execução de suas obras, os recebimentos pelas vendas dos seus produtos não correspondem ao mesmo exercício social, o que exige uma manutenção de sua escrituração contábil de forma atualizada com as normas vigentes. Isso gera um comprometimento de um período mais longo entre o cliente e a incorporadora, pois o ciclo operacional neste ramo de atividade ultrapassa um ano.

Em decorrência do exposto acima, o principal impacto que essas normas causam em uma incorporadora imobiliária é o fato de como se deve reconhecer a receita desse setor. Pois, existe dois Pronunciamentos contábeis que podem ser utilizados para o reconhecimento da

receita na construção civil, onde conforme o CPC 17 - Contratos de construção, ao se identificar que se trata de um contrato de construção, a receita deve ser reconhecida de acordo com a evolução física da obra, método conhecido como método da porcentagem completada (POC). Contudo se não estiver nos termos caracterizados pelo CPC 17, a mesma deve ser reconhecida conforme o CPC 30 - Receitas, onde o reconhecimento ocorre somente quando a obra for concluída e acontecer a “entrega das chaves” ao cliente.

Diante do exposto, a problemática deste estudo recai em como a aplicação do CPC 17 e do CPC 30 reflete no reconhecimento das receitas nas incorporadoras imobiliárias em situação de risco de liquidez.

O objetivo deste estudo é elaborar um caso hipotético para a comparabilidade entre os métodos de reconhecimento da receita em uma incorporadora imobiliária em situação de risco de liquidez, de forma a obter uma análise crítica do reflexo que a adoção desses métodos representa na informação da empresa para o mercado e seus usuários.

Além disso, tem como objetivos específicos revisar a bibliografia referente ao reconhecimento da receita na contabilidade da construção civil; estudar as normas vigentes para o setor de incorporação imobiliária e identificar a utilização dos métodos para reconhecimento das receitas no setor de incorporação imobiliária. Também busca determinar qual o método de reconhecimento da receita a ser adotado na situação em que a empresa apresenta risco de liquidez, gerando demonstrações contábeis que melhor informarão ao usuário da informação a real situação da empresa em processo decisório.

A relevância teórica deste estudo justifica-se pela busca por conceitos e entendimentos sobre as normas pertinentes e as práticas contábeis que visam o tratamento das receitas relacionadas à construção civil. Com isso torna-se importante demonstrar os métodos aplicáveis nesse setor para o reconhecimento das receitas e o que acarreta o fato de uma incorporadora com risco de liquidez adotar um dos métodos e ele ser refletido na análise de suas demonstrações, que devem ter o intuito de melhor informar aos usuários da informação (gestores, governo, investidores, empregados, credores, fornecedores, clientes, bancos e demais usuários) uma visão ampla e mais segura para a tomada de decisões perante a situação da empresa.

Com os dados que a empresa deve divulgar, torna-se possível identificar as políticas adotadas, o estágio das obras, os custos e gastos já incorridos e os que ainda faltam incorrer projetando dessa forma a ausência ou não de liquidez ao longo dos períodos de execução da obra.

Nessa perspectiva, o trabalho estruturou-se em cinco capítulos, desenvolvidos com o intuito de apresentar, de forma detalhada, uma adequada compreensão, assimilação e acompanhamento do tema abordado. Após a introdução, ora apresentada, fez-se uma revisão bibliográfica para apresentar os aspectos gerais da construção civil, conceitos, normas e procedimentos técnicos que dão base para análise do estudo. Como terceiro capítulo é descrita a metodologia utilizada para a obtenção dos resultados. No quarto, encontram-se descritos os resultados e as discussões obtidos a partir da elaboração de um caso hipotético do reconhecimento e demonstração da receita em uma incorporadora que apresenta risco de liquidez. E, por fim, no quinto capítulo, apresentam-se as conclusões e recomendações pertinentes.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Neste capítulo estão apresentadas as teorias e fundamentos que darão suporte a análise dos resultados.

2.1 Princípios da contabilidade

Os princípios da contabilidade são normas norteadoras da conduta dos profissionais da área na consecução dos seus objetivos e é também a base doutrinária para a criação e o desenvolvimento de novas normas. Foram criados pelo Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras (IPECAFI), com a participação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), outras entidades e profissionais da área contábil. Esses princípios surgiram para suprir a necessidade de uma linguagem comum para a apresentação das demonstrações contábeis bem como uma interpretação adequada e uniforme desses relatórios.

Conforme Marion (2006), essas regras, conceitos ou princípios visam a um tratamento contábil uniforme e servem como guia para a auditoria examinar a qualidade dos relatórios contábeis.

A Resolução do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) n. 1282, de 2010, em seu Art. 2º, define os princípios da Contabilidade em sentido bem mais abrangente:

Os princípios de contabilidade representam a essência das doutrinas e teorias relativas à ciência da contabilidade, consoante o entendimento predominante nos universos científico e profissional de nosso país. Concernem, pois, à contabilidade no seu sentido mais amplo de ciência social, cujo objeto é o patrimônio das entidades.

Os princípios atuais de Contabilidade comumente aceitos, conforme Resolução CFC n. 1282/10 são:

a) **Entidade**

Reconhece o patrimônio como objeto da contabilidade e afirma a autonomia patrimonial. Assim, esse princípio garante que o patrimônio do sócio não se confunda com o patrimônio da entidade.

b) **Continuidade**

Pressupõe que a Entidade continuará em operação no futuro e, portanto, a mensuração e a apresentação dos componentes do patrimônio levam em conta esta circunstância.

c) **Oportunidade**

Refere-se ao processo de mensuração e apresentação dos componentes patrimoniais para produzir informações íntegras e tempestivas.

d) **Registro pelo valor original**

Determina que os componentes do patrimônio devam ser inicialmente registrados pelos valores originais das transações, expressos em moeda nacional.

e) **Competência**

Conforme este princípio, todos os efeitos das transações, as entradas e as saídas devem ser reconhecidos nos períodos a que se referem, independentemente do recebimento ou pagamento.

f) **Prudência**

Esse princípio considera a adoção do menor valor para os componentes do ativo e do maior para os do passivo, pois evita que ativos e receitas sejam superestimados enquanto que passivos e despesas seja subestimados. Deve-se considerar sempre que a este fato poderá trazer consequências onerosas para a entidade, tendo precaução quanto ao julgamento da informação.

Os princípios da Contabilidade são desenvolvidos no mundo todo e a sua aceitação raramente era universal, fato que mudou depois da implantação das normas internacionais de contabilidade.

2.2 Estrutura conceitual para elaboração e divulgação de relatório contábil financeiro

É necessário para o andamento do estudo, apresentar o pronunciamento básico CPC 00, conjuntamente elaborado pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e o *Financial Accounting Standards Board* (FASB), havendo deste modo a correlação às normas internacionais da contabilidade. Esse pronunciamento conceitual relata sobre a elaboração e apresentação das demonstrações contábeis e, em regras gerais, tratam das finalidades, do alcance, do objetivo e dos componentes das demonstrações financeiras perante essas normas.

Conforme o CPC 00 as “demonstrações contábeis elaboradas dentro do que prescreve esta Estrutura Conceitual objetivam fornecer informações que sejam úteis na tomada de decisões econômicas e avaliações por parte dos usuários em geral [...]”.

Ainda, segundo este pronunciamento, as demonstrações financeiras em consonância com as normas internacionais de contabilidade têm a finalidade de satisfazer as necessidades

comuns da maioria dos seus usuários, uma vez que todos eles utilizam essas demonstrações no intuito de tomar decisões de ordem econômica, tais como:

- a) Decidir quando comprar, manter ou vender instrumentos patrimoniais;
- b) Avaliar a administração da entidade quanto à responsabilidade que lhe tenha sido conferida e quanto à qualidade de seu desempenho e de sua prestação de contas;
- c) Avaliar a capacidade de a entidade pagar seus empregados e proporcionar-lhes outros benefícios;
- d) Avaliar a segurança quanto à recuperação dos recursos financeiros emprestados à entidade;
- e) Determinar políticas tributárias;
- f) Determinar a distribuição de lucros e dividendos;
- g) Elaborar e usar estatísticas da renda nacional; ou
- h) Regulamentar as atividades das entidades.

Como o CPC 00 não tem o propósito de atender necessidades específicas de determinados grupos de usuários, sua estrutura conceitual foi desenvolvida de forma a ser aplicável a uma gama de modelos contábeis e conceitos de capital e sua manutenção, assim sua finalidade é:

- a) Dar suporte ao desenvolvimento de novos Pronunciamentos Técnicos, Interpretações e Orientações e à revisão dos já existentes, quando necessário;
- b) Dar suporte à promoção da harmonização das regulações, das normas contábeis e dos procedimentos relacionados à apresentação das demonstrações contábeis, provendo uma base para a redução do número de tratamentos contábeis alternativos permitidos pelos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações;
- c) Dar suporte aos órgãos reguladores nacionais;
- d) Auxiliar os responsáveis pela elaboração das demonstrações contábeis na aplicação dos Pronunciamentos Técnicos, Interpretações e Orientações e no tratamento de assuntos que ainda não tenham sido objeto desses documentos;
- e) Auxiliar os auditores independentes a formar sua opinião sobre a conformidade das demonstrações contábeis com os Pronunciamentos Técnicos, Interpretações e Orientações;
- f) Auxiliar os usuários das demonstrações contábeis na interpretação de informações nelas contidas, elaboradas em conformidade com os Pronunciamentos Técnicos, Interpretações e Orientações; e
- g) Proporcionar aos interessados informações sobre o enfoque adotado na formulação dos Pronunciamentos Técnicos, das Interpretações e das Orientações.

A Estrutura Conceitual com o seu alcance, consegue objetivar a elaboração e divulgação dos relatórios, as características qualitativas da informação mais úteis para os investidores, a definição, o reconhecimento e a mensuração dos elementos a partir dos quais as demonstrações contábeis são elaboradas e os conceitos de capital e de manutenção de capital.

O objetivo do relatório contábil-financeiro de propósito geral, como ressalta o pronunciamento CPC 00:

é fornecer informações contábil-financeiras acerca da entidade que reporta essa informação (*reporting entity*) que sejam úteis a investidores existentes e em potencial, a credores por empréstimos e a outros credores, quando da tomada decisão ligada ao fornecimento de recursos para a entidade. Essas decisões envolvem comprar, vender ou manter participações em instrumentos patrimoniais e em instrumentos de dívida, e a oferecer ou disponibilizar empréstimos ou outras formas de crédito.

No que se refere o Pronunciamento CPC 00, as características qualitativas da informação contábil-financeira útil, identificam os tipos de informações mais úteis para investidores, credores por empréstimos, existentes e em potencial, para tomada de decisões acerca da entidade que reporta com base na informação contida nos seus relatórios. As características qualitativas da informação para ser úteis, elas precisam ser relevantes e representar com fidedignidade o que se propõe a representar. A utilidade da informação contábil-financeira é melhorada se ela for comparável, verificável, tempestiva e compreensível.

Coelho e Lins (2010) discorrem sobre as características qualitativas das demonstrações contábeis úteis para os usuários da seguinte forma:

- a) **Compreensibilidade:** As informações apresentadas nas demonstrações contábeis devem ser prontamente entendidas pelos seus usuários.
- b) **Relevância:** as informações devem ser relevantes às necessidades dos usuários na tomadas de decisões, influenciando nas decisões econômicas, avaliando o impacto de eventos passados, presentes ou futuros, ou corrigindo as suas avaliações anteriores.
- c) **Materialidade:** Uma informação é material se a sua omissão ou distorção puder influenciar nas decisões econômicas dos usuários.
- d) **Confiabilidade:** A informação deve estar livre de erros e representar adequadamente aquilo que se propõe a representar.
- e) **Representação adequada:** Para ser confiável, a informação deve representar adequadamente as transações e outros eventos que ela diz representar.
- f) **Primazia da essência sobre a forma (verificabilidade):** Para que a informação represente adequadamente as transações e outros eventos que ela se propõe representar, é necessário que essas transações e eventos sejam contabilizados e

apresentados de acordo com a sua substância e realidade econômica, e não meramente sua forma legal.

- g) **Tempestividade:** A informação deve ser apresentada sem muita demora, para que não perca a relevância e a confiabilidade. Entretanto é preciso ponderar sobre a rapidez da informação para que esta não afete o princípio da continuidade.

O Pronunciamento CPC 00 definiu os elementos diretamente relacionados à mensuração da posição patrimonial e financeira no balanço patrimonial como sendo os ativos, os passivos e o patrimônio líquido. Os elementos diretamente relacionados com a mensuração do desempenho na demonstração do resultado são as receitas e as despesas. Entende-se neste, ativos, passivos, patrimônio líquido, receitas e despesas da seguinte forma:

- a) Ativo é um recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados e do qual se espera que resultem futuros benefícios econômicos para a entidade;
- b) Passivo é uma obrigação presente da entidade, derivada de eventos já ocorridos, cuja liquidação se espera que resulte em saída de recursos capazes de gerar benefícios econômicos;
- c) Patrimônio Líquido é o valor residual dos ativos da entidade depois de deduzidos todos os seus passivos.
- d) Receitas são aumentos nos benefícios econômicos durante o período contábil sob a forma de entrada de recursos ou aumento de ativos ou diminuição de passivos, que resultam em aumentos do patrimônio líquido e que não sejam provenientes de aporte dos proprietários da entidade; e
- e) Despesas são decréscimos nos benefícios econômicos durante o período contábil sob a forma de saída de recursos ou redução de ativos ou incrementos em passivos, que resultam em decréscimo do patrimônio líquido e que não sejam provenientes de distribuição aos proprietários da entidade.

De maneira geral, foram apresentados os principais pontos tratados pelo CPC em relação às demonstrações contábeis, entretanto este pronunciamento traz outras definições importantes, mas que, por hora, não serão utilizadas neste estudo.

2.3 Aspectos gerais da construção civil

A construção civil é um importante setor para o desenvolvimento da sociedade e apresenta uma evolução desde os primórdios até atualmente.

Sampaio (1998, p. 193), menciona que:

a Construção é um dos ramos de atividade mais antigos do mundo. Desde quando o homem vivia em cavernas até os dias de hoje, a indústria da construção passou por um grande processo de transformação, seja na área de projetos, de materiais, de equipamentos, seja na área de pessoal. Nos últimos 200 anos, grandes obras foram construídas. Obras que hoje são símbolos de muitas cidades e países, que se sobressaíram pela beleza, pelo tamanho, pelo custo, pela dificuldade de construção, como também pelo arrojo do projeto.

Conforme a Receita Federal do Brasil (2015), obra de construção civil é “a construção, a demolição, a reforma, a ampliação de edificação ou qualquer outra benfeitoria agregada ao solo ou ao subsolo”.

A construção civil e a atividade imobiliária diferem-se quanto a algumas atividades exercidas, sendo a segunda mais ampla e que compreende mais atividades, podendo ser toda construção de imóveis, locação, incorporação de imóveis e todo desmembramento de terrenos. Podem-se definir as atividades que compõem a Construção Civil com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), onde trata incorporação imobiliária como a realização de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução e posterior venda.

2.3.1 Atividade imobiliária

A evolução do setor imobiliário tem como objetivo melhor atender as necessidades da sociedade, oferecendo melhor qualidade de vida e conforto para a população, reduzindo os seus custos, evitando desperdícios e preservando os recursos naturais.

Para melhor compreensão, Costa (2000, p. 31) define atividade imobiliária como a atividade que:

compreende o desmembramento de terrenos, loteamento, incorporação de imóveis, construção própria ou em condomínio, locação de imóveis próprios ou de terceiros e administração de Centros Comerciais, Shopping Centers e Condomínios Residências.

Para Costa (2000), a construção de imóveis pode ser feita por meio de contratos de empreitada, sendo que o empreendedor imobiliário é o responsável por acompanhar e fiscalizar a mesma.

Ainda, segundo o autor, a venda das unidades imobiliárias pode acontecer no momento da conclusão ou durante o andamento da obra.

2.3.2 Incorporação imobiliária

O art. 28 da Lei n. 4591/64, de 16.12.64, conceitua a incorporação imobiliária como sendo “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.” Segundo o art. 29 da referida Lei, conceitua-se incorporador como:

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.

Portanto, a incorporação imobiliária não se confunde com a execução de obra de construção civil, a incorporação é uma atividade complexa que pode envolver o serviço de empreitada, confecção de projetos de engenharia, intermediação de negócios de compra e venda das unidades prediais, dentre outras. Trata-se de uma atividade específica com regulamentação e definição legal próprias.

2.3.3 Normatizações contábeis aplicáveis ao setor da construção civil

Na última década o contexto da contabilidade no Brasil foi marcado pela convergência das normas contábeis brasileiras com as normas internacionais de contabilidade. Os anos 2008 e 2009 foram decisivos para a consolidação das mudanças estabelecidas pela lei 11.638/07, bem como pelos correspondentes pronunciamentos do CPC, pois conforme Iudícibus et al. (2010), neste período, “produziu-se um enorme conjunto de normas aprovadas pela CVM e pelo CFC e outros órgãos reguladores, agora com a convergência completa às normas internacionais de contabilidade (IASB)”.

Essa mudança traz não só para as sociedades anônimas, mas também para praticamente todas as entidades de fins lucrativos, a necessidade de preparar as demonstrações contábeis com base nas IFRS e visando uma harmonização das práticas contábeis.

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

Conforme a OCPC 01 (2015, p. 2), sua finalidade é esclarecer assuntos que geram dúvidas quanto às práticas contábeis adotadas pelas entidades de incorporação imobiliária;

- a) formação do custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária;
- b) despesas com comissões de vendas;
- c) despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas;
- d) gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração do estande de vendas e do apartamento-modelo do empreendimento imobiliário;
- e) permutas físicas;
- f) provisão para garantia;
- g) registro das operações de cessão de recebíveis imobiliários;
- h) ajuste a valor presente;
- i) classificação na demonstração do resultado da atualização monetária e dos juros das contas a receber de unidades concluídas e entregues.

Várias são as normas que se aplicam a este setor, principalmente a *International Financial Reporting Interpretations Committee* IFRIC 15 e a Interpretação do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ICPC 02.

Devido a isso, é importante salientar a correlação entre as normas brasileiras e internacionais de contabilidade, pois estas determinam o tratamento e reconhecimento das receitas para os contratos de construção.

O Quadro 1 demonstra a correlação entre as normas aplicáveis para esse setor.

Normatizações		Alcance	Objetivo
Brasil	IFRS		
CPC 17	IAS 11	Contratos de Construção	Trata da contabilização das receitas, dos custos e das despesas decorrentes dos contratos de construção
CPC 30	IAS 18	Receitas	Contabilização da receita proveniente da venda de bens e/ou prestação de serviço
ICPC 02	IFRIC 15	Contratos de Construção do setor imobiliário	Esclarece como devem ser reconhecidas as receitas quando o contrato é celebrado com o comprador antes da conclusão da obra.

Quadro 1 – Correlação das normas contábeis aplicável ao setor imobiliário

Fonte: Adaptado dos CPCs, IAS, ICPC e IFRIC (2015).

2.4 Contratos de construção

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 17 (2012, P. 2), um contrato de construção é definido como:

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

A regulamentação utilizada nos contratos de construção no Brasil apresenta correlação com as normas internacionais de contabilidades editadas pelo IASB e não há diferenças em seu conteúdo, pois as práticas contábeis adotadas pelo Pronunciamento Técnico CPC 17 (Contratos de construção), foram elaboradas com base na Norma IAS 11 (*Construction Contracts*). Ernst & Young e Fipecafi (2010, p. 212) ao remeter a IFRIC 15, discorre que o fator primordial para determinar se o contrato é de construção e, portanto, se insere no escopo da IAS 11 está relacionado com:

a prerrogativa dada ao comprador de especificar ou alterar os principais elementos estruturais do projeto do imóvel antes do início da construção. Além disso, ao comprador deve ser permitida contratualmente a possibilidade de especificar

mudanças estruturais significativas após o início da construção, mesmo que o comprador não exerça tal possibilidade. Dessa forma fica claro que a entidade contratada está efetivamente construindo um imóvel de acordo com o que foi especificado pelo comprador e essa entidade não exerce qualquer influência na concepção do projeto do imóvel e tampouco pode fazer alterações posteriores no mesmo.

Ainda segundo Ernst & Young e Fipecafi (2010, p. 14), tendo em vista o processo de harmonização das práticas contábeis adotadas no Brasil com as Normas Internacionais:

A CVM, por meio da Deliberação n. 576, aprovou, em 5 de junho de 2009, o Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de Construção emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, cujo o conteúdo é idêntico ao IAS 11. Portanto, com a adoção do CPC 17, aplicável aos exercícios encerrados a partir de dezembro 2010 e às demonstrações financeiras de 2009 a serem divulgadas em conjunto com as demonstrações de 2010 para fins de comparação, o reconhecimento das receitas, dos custos e das despesas de contratos de construção pelas empresas brasileiras estará totalmente alinhado às Normas Internacionais de Contabilidade emitidas pelo IASB.

Para que exista um contrato de construção devem-se observar os principais requisitos demonstrados através da Figura 1:

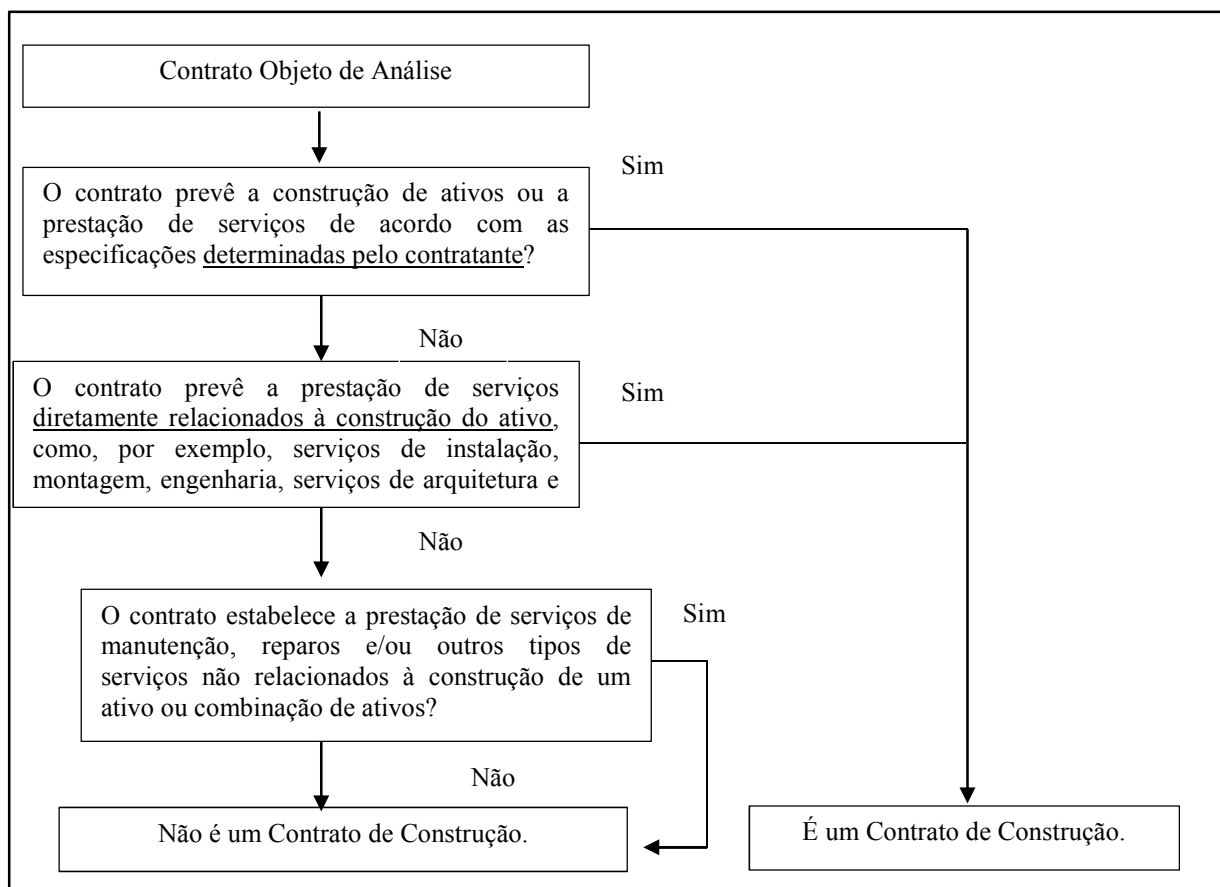


Figura 1 - Árvore decisória para determinação de um Contrato de Construção
Fonte: Adaptado de Ernst & Young e Fipecafi (2010, p. 2).

O pronunciamento CPC 17 tem como alcance a sua aplicação na contabilização dos contratos de construção nas demonstrações contábeis das contratadas e estabelece o tratamento contábil das receitas, dos custos e das despesas decorrentes dos contratos de construção, que estes por natureza, apresentam períodos contábeis diferentes.

De acordo com Ernst & Young e Fipecafi (2010, p. 1) o principal foco da IAS 11:

é a demonstração do resultado e em quais bases as receitas, os custos e as despesas relacionadas com os contratos de construção devem ser reconhecidos.

Segundo o Pronunciamento CPC 17 (2012) e de acordo com a IAS 11, os contratos de construção são classificados em:

- a) **Contrato de preço fixo (*fixed price*)** é um contrato de construção onde se estabelece um preço pré-fixado ou uma taxa pré-fixada, por unidade concluída que, em alguns casos, está sujeito à correção dos valores monetários.
- b) **Contrato de custo mais margem (*cost plus*)** é um contrato pelo qual a entidade contratada deve ser reembolsada por custos projetados e aceito pelos envolvidos, acrescido de percentual sobre tais custos ou por remuneração fixa pré-determinada.

Bortolini (2012, p. 9), afirma que:

A diferença primordial entre os dois tipos de contrato repousa na possibilidade de estar segurado com maiores ganhos, na segunda opção, se o preço de um insumo subir, pois este será alocado diretamente ao preço do contrato.

Observa-se no Pronunciamento CPC 17, que alguns contratos de construção podem conter características dos dois tipos de contratos, como por exemplo, no caso de um contrato de custo mais margem com um preço máximo acordado.

Os contratos de construção podem ser elaborados de diversas maneiras e devem incluir para seus fins, contratos para a prestação de serviços que estejam diretamente relacionados com a construção do ativo e contratos para a destruição ou restauração de ativos e de recuperação ambiental após a demolição ou retirada de ativos.

2.4.1 Tratamento contábil das receitas, custos e despesas nos contratos de construção

O reconhecimento e contabilização das receitas na construção civil enfrenta certa dificuldade devido ao princípio contábil da competência, visto que a duração das obras, em geral, possui prazo maior do que o exercício social das empresas.

Conforme a Resolução do CFC n. 1282/10 que dispõe sobre os Princípios da Contabilidade, no que tange o princípio da competência, em seu Art. 9º diz que:

O Princípio da Competência determina que os efeitos das transações e outros eventos sejam reconhecidos nos períodos a que se referem, independentemente do recebimento ou pagamento.

Parágrafo único. O Princípio da Competência pressupõe a simultaneidade da confrontação de receitas e de despesas correlatas.

Sendo assim, o princípio mencionado acima atinge diretamente os contratos de construção, devido ao fato de o ciclo operacional ser superior ao exercício social. Percebe-se também com esse princípio que o mesmo tratamento contábil que é dado às receitas, deve ser igualmente utilizado na contabilização das despesas.

2.4.1.1 Receitas dos contratos

De acordo com o CPC 17 (2012, p. 4), a receita do contrato deve compreender:

- a) a quantia inicial da receita acordada no contrato; e
- b) as variações decorrentes de solicitações adicionais, as reclamações e os pagamentos de incentivos contratuais:
 - I) na extensão em que for provável que venham a resultar em receita; e
 - II) estejam em condições de serem confiavelmente mensurados.

Em conformidade com a IAS 11, o CPC 17 (2012, p. 4) discorre que:

A receita do contrato é medida pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber. A mensuração da receita do contrato pode ser afetada por uma variedade de incertezas que dependem do desfecho de eventos futuros. As estimativas necessitam muitas vezes ser revisadas à medida que os eventos ocorrem e as incertezas são resolvidas.

Nesse sentido, a quantia da receita do contrato pode aumentar ou diminuir de um período para o outro, nas seguintes situações:

- a) a entidade contratada (fornecedora dos serviços) e o contratante (cliente) podem estabelecer variações ou reivindicações que aumentem ou diminuam a receita do contrato em período subsequente com relação àquele em que o contrato foi inicialmente acordado;
- b) a quantia da receita estabelecida em um contrato de preço fixo pode aumentar como resultado de cláusulas de custos escalonados;
- c) a quantia da receita do contrato pode diminuir como resultado de penalidades aplicadas em função de atrasos imputáveis à entidade contratada (fornecedora dos serviços) relativos à conclusão do contrato; ou

d) quando um contrato de preço fixo envolver um preço fixo por unidade construída, e a receita do contrato aumenta à medida que o número de unidades construídas é aumentado.

Outra situação da variação que pode aumentar ou diminuir a receita do contrato são as decorrentes de alterações que o contratante instrui a ser executado no projeto do trabalho para a concepção do ativo. No entanto, uma variação só poderá ser incluída na receita do contrato quando, segundo o CPC 17, “for provável que o contratante aprovará a variação e o valor da receita advinda da variação; e a quantia da receita puder ser mensurada com confiabilidade”.

Nesse contexto, ainda pode resultar em alteração da receita do contrato, as reivindicações que o contratado procura cobrar do contratante ou de terceiros, como reembolso de custos adicionais não incluídos no preço original do contrato.

Para isso o CPC 17 (2012, p. 5) determina que as reivindicações somente devam ser reconhecidas como receitas do contrato quando:

- a) as negociações tiverem atingido um estágio avançado tal, que é provável que o contratante (cliente) aceitará a reivindicação; e
- b) a quantia que provavelmente será aceita pelo cliente puder ser mensurada com confiabilidade.

Segundo o CPC 17, a conclusão antecipada da obra pode gerar pagamentos adicionais que são incentivos pagos pelo contratante, quando os níveis de desempenho especificados previamente no contrato, forem atingidos ou superados. Mas estes pagamentos de incentivos só devem ser reconhecidos como receita do contrato quando:

- a) o contrato estiver suficientemente avançado que indique como provável que os padrões de desempenho especificados serão alcançados ou superados; e
- b) a quantia dos pagamentos de incentivos puder ser mensurada com confiabilidade.

2.4.1.2 Custos e despesas dos contratos

Ernst & Young e Fipecafi (2010, p. 4), definem custos e despesas do contrato de construção como sendo:

Custos contratuais são aqueles diretamente relacionados a execução do contrato ou a ele atribuíveis por meio de alocação. Despesas são o reconhecimento desses custos no resultado do período.

Conforme CPC 17 (2012, p. 5) os custos do contrato devem compreender:

- a) os custos que estejam relacionados diretamente com um contrato específico;
- b) os custos que sejam atribuíveis à atividade do contrato de modo geral e possam ser alocados ao contrato; e

c) outros custos que sejam especificamente imputáveis ao contratante (cliente), de acordo com os termos do contrato.

De acordo com a IAS 11 resumida e comentada por Ernst & Young e Fipecafi (2010, p. 4), foram tratados como exemplos de custos contratuais:

a) Os custos que se relacionem diretamente com um contrato específico:

- custos de mão de obra no local, incluindo supervisão no local;
- custos de materiais usados na construção;
- depreciação de ativos fixos tangíveis utilizados no contrato;
- custos para levar ou retirar do local os ativos fixos tangíveis e os materiais necessários à execução da obra;
- custos de aluguel de instalações e equipamentos;
- custos de concepção e de assistência técnica que estejam diretamente relacionados com o contrato;
- custos estimados de retificação e garantia, incluindo os custos esperados de prestação de garantia futura; e
- reivindicações de terceiros.

b) Os custos que sejam atribuíveis à atividade de contratos em geral e podem ser alocados ao contrato:

- prêmios de apólice de seguro;
- custos de concepção e assistência técnica que não estejam diretamente relacionados a um contrato específico; e
- gastos gerais de construção (*overhead*).

c) Outros custos que sejam diretamente debitáveis ao cliente, nos termos do contrato:

Os custos reembolsáveis ao contratante, desde que especificados contratualmente, podem incluir alguns gastos gerais de natureza administrativa e custos de desenvolvimento.

Os custos atribuíveis a um contrato de construção compreendem todos os gastos que ocorrem desde a data da assinatura do contrato até a data de sua conclusão, desde que estejam diretamente relacionados com a atividade do contrato. Esses custos deverão ser alocados por métodos sistemáticos e racionais, contemplando a todos os custos que tenham características semelhantes.

2.4.2 Reconhecimento das receitas, custos e despesas contratuais

Quanto ao reconhecimento das receitas e das despesas, o CPC 17 (2012, p. 7) orienta que:

Quando a conclusão de um contrato de construção puder ser estimada com confiabilidade, 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. A perda esperada com o contrato de construção deve ser reconhecida imediatamente como despesa.

Ernst & Young e Fipecafi (2010, p. 5), discorrem que o princípio básico da norma IAS 11 é que “quando o resultado do contrato puder ser estimado com segurança, as receitas associadas aos contratos de construção devem ser reconhecidas pelo grau de avanço do contrato até a data de encerramento das demonstrações financeiras”.

Conforme CPC 17 (2012, p. 7), a conclusão de contrato de construção pode ser estimada com confiabilidade quando estiverem satisfeitas todas as seguintes condições:

a) Contrato de preço fixo:

- a) a receita do contrato puder ser mensurada com confiabilidade;
- b) for provável que os benefícios econômicos associados ao contrato fluirão para a entidade
- c) tanto os custos para concluir o contrato quanto o estágio de execução (*stage of completion*) da atividade contratual puderem ser mensurados com confiabilidade, ao término do período de reporte; e
- d) os custos atribuíveis ao contrato puderem ser claramente identificados e mensurados com confiabilidade de forma tal que os custos atuais incorridos possam ser comparados com estimativas anteriores.

b) Contrato de custo mais margem:

- a) for provável que os benefícios econômicos associados ao contrato fluirão para a entidade; e
- b) os custos atribuíveis ao contrato, quer sejam especificamente reembolsáveis ou não, puderem ser claramente identificados e mensurados com confiabilidade.

2.5 Contabilização da receita na incorporação imobiliária

A ICPC 02 (2008, p. 3), correlata à norma internacional IFRIC 15, aplica-se à contabilização das receitas e dos custos correspondentes quando se realiza uma incorporação ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras. De acordo com esta Interpretação, são tratadas duas questões:

- a) O contrato enquadra-se no alcance do Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de Construção ou do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas?
 b) Quando deve ser reconhecida a receita com a incorporação e/ou construção de imóveis?

Assim no setor imobiliário, há a necessidade de se avaliar se um contrato de construção, em razão de suas características, deve ser contabilizado de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de construção ou com o Pronunciamento Técnico CPC 30 - Receitas.

Os questionamentos para determinar se o contrato está no escopo da IFRIC 15, podem ser respondidos através da Figura 2.

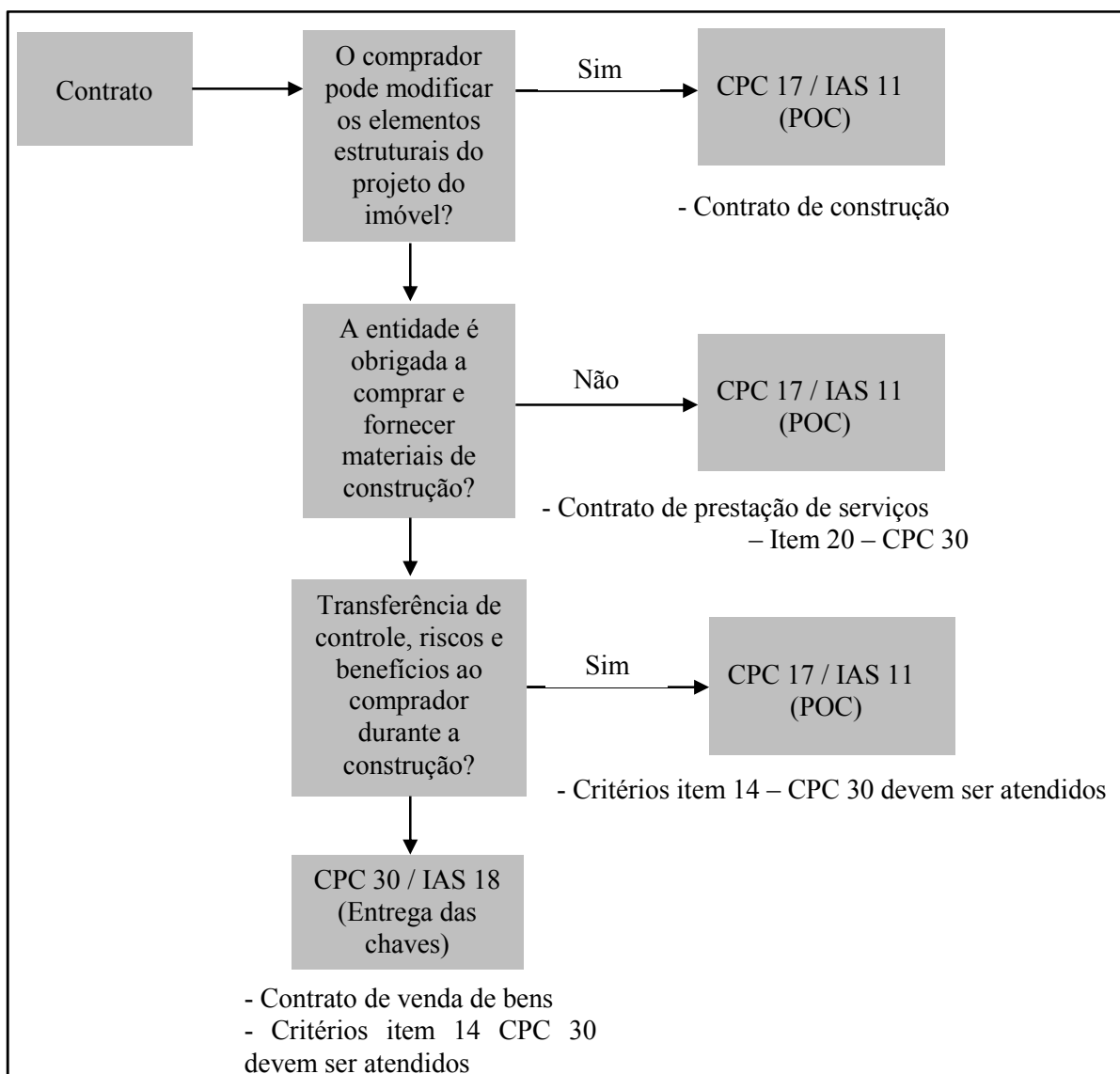


Figura 2 - Esquema para análise do enquadramento dos contratos de construção no alcance do CPC 17 (IAS 11) e CPC 30 (IAS 18)

Fonte: Adaptado de Ernst & Young, Fipecafi (2010, p. 211).

Iudícibus et al. (2010, p. 391), explicam quando devem ser adotados tais pronunciamentos técnicos:

a adoção do Pronunciamento técnico CPC 17 somente nos casos em que o contrato de construção possibilita ao comprador definir aspectos estruturais do empreendimento antes do começo da construção ou então, permite que o mesmo solicite alterações significativas após o início das obras. Ou seja, quando fica caracterizado que a construtora é executora de um contrato junto a terceiros, definido por estes; Ela é mera executora dos serviços contratados. Já a adoção do Pronunciamento Técnico CPC 30 somente será aplicável nos casos em que o comprador, de acordo com o contrato, tiver reduzida possibilidade de influenciar no projeto do imóvel ou então, apenas quando puder solicitar pequenas modificações em relação ao projeto original. Nessa última situação o contrato se equipará a uma venda de bens, e, portanto, o reconhecimento da receita deverá seguir o especificado no pronunciamento técnico que trata de receitas.

Neste contexto, Mackenzie, et al. (2012, p. 549) em conformidade à norma internacional de contabilidade IFRIC 15 estabelece que:

um acordo para a construção de imóveis é um contrato de construção dentro do alcance da IAS 11 somente quando o comprador puder especificar os elementos estruturais principais da concepção do imóvel antes do início da construção e/ou especificar as alterações estruturais principais quando a construção estiver em andamento (se usar esse direito ou não). Se o comprador puder fazer isso, então a incorporadora deve aplicar a IAS 11 ao contrato. Se o comprador não puder, a IAS 18 deve ser aplicada.

Portanto, quando o registo contábil do contrato de construção se enquadrar nos critérios do Pronunciamento Técnico CPC 17, a incorporadora deverá reconhecer a receita de acordo com o percentual de evolução da obra. O CPC 17 determina que o reconhecimento das despesas e dos custos sejam baseados na percentagem relacionada ao andamento da obra e o reconhecimento da receita correspondente ao período de sua execução. Este método é conhecido como método da porcentagem Completada (*POC – Percentage Of Completion*).

A IAS 11 (1993 apud Mackenzie et al. (2012, p. 540) define o método da porcentagem completada como segue:

Segundo esse método, a receita contratual deve ser proporcional aos custos contratuais incorridos em cada fase de conclusão, resultando no reporte de receita, despesas e lucro que possam ser atribuídos à proporção do trabalho finalizado. [...] A receita do contrato é reconhecida como receita da demonstração do resultado abrangente nos períodos contábeis nos quais o trabalho é realizado. Os custos do contrato são geralmente reconhecidos como uma despesa nos períodos contábeis nos quais o trabalho ao qual eles se referem é realizado. Contudo, qualquer excedente dos custos totais esperados sobre as receitas totais do contrato deve ser reconhecido como despesa imediatamente.

Não havendo enquadramento ao CPC 17, para o reconhecimento da receita, há a necessidade de determinar se o contrato corresponde à prestação de serviços ou a venda de bens como está sujeito no Pronunciamento Técnico CPC 30.

De acordo com Iudícibus et al. (2010, p. 392), a definição dos contratos de prestação de serviço e venda de bens, e o reconhecimento da receita nestes contratos é definido:

Na hipótese de o contrato corresponder a uma transação de prestação de serviços, que por definição ocorre quando a entidade não tem a obrigação de fornecer materiais de construção, a receita deverá ser registrada pelo mesmo critério citado no parágrafo anterior, ou seja, de acordo com a evolução percentual de conclusão da obra. Contudo, essa prática deverá ser adotada desde que a conclusão da transação possa de forma segura ser estimada. As condições de confiabilidade dessa estimativa estão indicadas no item 20 do Pronunciamento Técnico CPC 30 e incluem: (a) a possibilidade de o valor da receita ser mensurado de maneira confiável; (b) ser provável a obtenção de benefícios econômicos; (c) a mensuração confiável da proporção dos serviços executados e (d) a mensuração confiável das despesas incorridas como também das despesas a incorrer para a conclusão do contrato.

Quando o contrato se equiparar a uma venda de bens, hipótese em que a entidade deve prestar serviços em conjunto com o fornecimento de materiais, o reconhecimento da receita deverá ser feito desde que atendidas todas as condições especificadas no item 14 do Pronunciamento CPC 30. Essas condições incluem: (a) a transferência dos riscos e dos benefícios mais significativos da propriedade ao comprador; (b) a entidade não possua o controle/gestão da propriedade; (c) o valor da receita possa ser mensurado de maneira confiável; (d) a existência de benefícios econômicos em favor da entidade; (e) a mensuração confiável das despesas a incorrer para a conclusão do contrato.

O Item 19 do Pronunciamento CPC 30 (2012) contribui com o estudo com:

A receita e as despesas relacionadas à mesma transação ou a outro evento devem ser reconhecidas simultaneamente; esse processo está vinculado ao princípio da confrontação das despesas com as receitas (regime de competência). As despesas, incluindo garantias e outros custos a serem incorridos após o despacho dos bens, podem ser mensuradas com confiabilidade, quando as outras condições para o reconhecimento da receita tenham sido satisfeitas. Contudo, quando as despesas não puderem ser mensuradas com confiabilidade, a receita não pode ser reconhecida. Em tais circunstâncias, quaisquer contraprestações já recebidas pela venda dos bens devem ser reconhecidas como passivo.

As peculiaridades de cada contrato nos trás a necessidade de interpretação e julgamento da essência dos contratos relacionados aos empreendimentos imobiliários, para que sua contabilização seja adequada as especificações dos Pronunciamentos Técnicos referentes ao estudo.

2.6 Análise da situação financeira através dos índices de liquidez

A utilização de índices, que é a relação entre contas ou grupo de contas das Demonstrações Financeiras, para a interpretação da situação econômico-financeira da empresa, se constitui na técnica mais utilizada pelas empresas, pois a característica fundamental dos índices é fornecer visão ampla da situação econômica ou financeira da empresa.

Conforme Matarazzo (2003, p. 148), “assim como o médico usa certos indicadores, como pressão e temperatura, para elaborar o quadro clínico do paciente, os índices financeiros permitem construir um quadro de avaliação da empresa”.

Quando se faz uma análise financeira, relaciona itens do Balanço Patrimonial e da Demonstração do Resultado para obter um cálculo de quocientes. Este cálculo de quocientes apresenta uma grande vantagem que é a dos efeitos da inflação não interferir na interpretação do índice resultante da relação, ou seja, esse método de análise depura os efeitos da inflação, esta situação somente acontece no caso dos Índices Financeiros.

A técnica de Análise Financeira por quocientes é um dos mais importantes desenvolvimentos da Contabilidade, pois é muito mais indicado comparar, digamos, o ativo corrente com o passivo corrente do que simplesmente analisar cada um dos elementos individualmente (IUDÍCIBUS, 2008, p. 89).

Iudícibus (2008, p. 89) ainda discorre que:

O uso de quocientes tem como finalidade principal permitir ao analista extrair tendências e comparar os quocientes com padrões preestabelecidos. A finalidade da análise é, mais do que retratar o que aconteceu no passado, fornecer algumas bases para inferir o que poderá acontecer no futuro.

A Liquidez é o principal parâmetro a ser considerado numa empresa, pois de certa forma, a capacidade da empresa de pagar as suas contas em curto prazo, é expressa nestes índices.

De acordo com Mauss (2012, p. 187) liquidez diz respeito:

ao potencial de pagamento no curto (até o final do próximo ano) e no longo prazo (a partir do final do próximo ano). Considera tudo que a entidade irá arrecadar e pagar no curto e longo prazo, logo, mede a capacidade de pagamento atual e futura.

Matarazzo (2003, p. 163) complementa o estudo dizendo que:

Os índices desse grupo mostram a base da situação financeira da empresa. Muitas pessoas confundem índices de liquidez com índices de capacidade de pagamento. Os índices de liquidez não são índices extraídos do fluxo de caixa que comparam as entradas com as saídas de dinheiro. São índices que, a partir do confronto dos Ativos Circulantes com as dívidas, procuram medir quão sólida é a base financeira da empresa. Uma empresa com bons índices de liquidez tem condições de ter boa capacidade de pagar suas dívidas, mas não estará, obrigatoriamente, pagando suas dívidas em dia em função de outras variáveis como prazo, renovação de dívidas etc.

A quantidade de índices de liquidez que deve ser utilizada na análise depende exclusivamente da profundidade que se deseja no estudo, pois varia de acordo com o tipo de relação que o usuário tiver com a empresa. Para o presente estudo, foram abordadas a liquidez corrente, a liquidez geral, a liquidez seca e a Margem Bruta de Contribuição, servindo de embasamento à análise do estudo.

2.6.1 Liquidez corrente

O Índice de Liquidez Corrente tem a função de mostrar quanto do ativo circulante está comprometido com as dívidas de curto prazo.

Segundo Iudícibus (2008, p. 92), o quociente de liquidez corrente relaciona:

quantos reais dispomos, imediatamente disponíveis e conversíveis em curto prazo em dinheiro, com relação às dívidas de curto prazo. É um índice muito divulgado e frequentemente considerado como o índice indicador da situação de liquidez da empresa. É preciso considerar que no numerador estão incluídos itens tão diversos como: disponibilidades, valores a receber a curto prazo, estoques e certas despesas pagas antecipadamente. No denominador, estão incluídas as dívidas e obrigações vencíveis a curto prazo.

A fórmula a ser utilizada para encontrar o índice de liquidez corrente está apresentada pela relação entre o ativo circulante e o passivo circulante.

$$\text{Liquidez Corrente} = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

2.6.2 Liquidez geral

Conforme Mauss (2012, p.188), o indicador de liquidez geral mede:

a capacidade de pagamento a curto e longo prazos, isto é, se a entidade terá AC e ARLP (valores a receber) suficientes para pagar o PC e PELP. Neste cálculo fica fora o ativo permanente que significa valores que teoricamente não se tem a intenção de venda.

O índice serve como sinalizador de liquidez futura. Considerando os longos prazos envolvidos tende a não representar com muita exatidão os valores envolvidos, especialmente por não considerar os valores futuros dos realizáveis e dos exigíveis.

O Índice de Liquidez Geral é calculado pela seguinte equação:

$$\text{Liquidez Geral} = \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Ativo Realizável a Longo Prazo}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo não Circulante}}$$

2.6.3 Liquidez seca

Visa avaliar a capacidade da entidade de pagar suas dívidas no curto prazo sem considerar os estoques.

O quociente de liquidez seca de acordo com Iudícibus (2008, p. 93):

é uma variante muito adequada para se avaliar conservadoramente a situação de liquidez da empresa. Eliminando-se os estoques do numerador, estamos eliminando uma fonte de incerteza. Por outro lado, estamos eliminando as influências e distorções que a adoção desde ou daquele critério de avaliação de estoques poderia acarretar, principalmente se os critérios foram mudados ao longo dos períodos. Permanece o problema dos prazos do ativo circulante (no que se refere aos recebíveis) e do passivo circulante. Em certas situações, pode-se traduzir num quociente bastante conservador, visto a alta rotatividade dos estoques. O quociente apresenta uma posição bem conservadora da liquidez da empresa em determinado momento, sendo preferido pelos emprestadores de capitais.

A equação que determina o quociente de liquidez seca é exposta a seguir.

$$\text{Liquidez Seca} = \frac{\text{Ativo Circulante} - \text{Estoques}}{\text{Passivo Circulante}}$$

2.6.4 Margem de contribuição

Margem de contribuição é o termo que designa a diferença entre as vendas e os respectivos custos e despesas variáveis do período.

Segundo Martins (2006, p. 82), margem de contribuição por unidade é:

a diferença entre o preço de venda e o custo variável de cada produto; é o valor que cada unidade efetivamente traz à empresa de sobra entre sua receita e o custo que de fato provocou e que lhe pode ser imputado sem erro.

O valor da margem de contribuição é estabelecido por:

$$\text{Margem de Contribuição} = \text{Receita de vendas} - \text{Custos e despesas variáveis}$$

Para uma ampla e correta análise de liquidez da empresa é aconselhável o estudo dos índices de forma simultânea e comparativa, sempre observando quais são as necessidades da empresa e quais as respostas que os gestores procuram ao calcular estes índices.

3 METODOLOGIA

Este capítulo apresenta o enquadramento do estudo, evidenciando os procedimentos adotados para suprir o equacionamento do problema e os meios para a análise de dados.

3.1 Metodologia científica

Silva (2003) entende metodologia como o estudo do método na busca de determinado conhecimento. Quanto à importância da metodologia acrescenta que não há um único método, mas uma multiplicidade de métodos que procuram atender as necessidades conforme o assunto e a finalidade da pesquisa.

Segundo Cruz e Ribeiro (2004) a finalidade da metodologia é fornecer um instrumento que possibilite direcionar o estudo para atingir o que se busca. A pesquisa abrange os instrumentos, pois é por ela que se busca conhecer e explicar os fenômenos que ocorrem no universo.

Assim, todo o estudo deve tomar rumos acertados, com objetivos pré-definidos e uma metodologia coerente com a realidade posta, pois a metodologia orienta o estudo e possibilita caminhos para se obter um resultado.

3.2 Quanto aos objetivos

O presente estudo, quanto aos objetivos, possui característica descritiva, pois objetivou descrever a influência da utilização dos métodos de reconhecimento da receita utilizados pelo CPC 17 e pelo CPC 30 e o reflexo que sua utilização causa nas demonstrações contábeis de uma incorporadora com situação de risco de liquidez.

Segundo Gil (2010) as pesquisas descritivas têm como objetivo a descrição das características de determinada população. Podem ser elaboradas também com a finalidade de identificar possíveis relações entre variáveis.

Considera-se uma pesquisa descritiva pelo fato de realizar levantamento de características conhecidas, componentes do fato, fenômeno ou processo escolhido, além de ser feita na forma de descrição sistemática.

Segundo Beuren (2013), vários estudos utilizam a pesquisa descritiva para análise e descrição de problemas de pesquisa na área contábil. Podem ser questões, por exemplo,

relacionadas às características próprias da profissão contábil em instrumentos contábeis utilizados na gestão das organizações.

Com respeito ao atendimento dos objetivos, esta pesquisa também pode ser classificada como exploratória, pois auxilia no embasamento do estudo 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. Algumas finalidades da pesquisa exploratória são citadas por Andrade (2010), sobretudo quando bibliográficas, como: proporcionar maiores informações sobre determinado assunto; facilitar a delimitação de um tema de trabalho; definir os objetivos e a formulação das hipóteses; ou, descobrir novo tipo de enfoque sobre o assunto.

3.3 Quanto aos procedimentos técnicos

Na tipologia de pesquisa, quanto aos procedimentos, é classificada como sendo uma pesquisa bibliográfica e pesquisa documental.

A pesquisa bibliográfica, segundo Rodrigues (2006, p. 58) é aquela “desenvolvida a partir de material já publicado, constituído principalmente de livros, artigos de periódicos e atualmente de material disponibilizado na Internet”. Assim, através da pesquisa bibliográfica buscou-se suporte para o conhecimento e estudo dos métodos de reconhecimento da receita no setor da construção civil.

Quanto à pesquisa documental, Gil (2010) explica que esta é muito semelhante à pesquisa bibliográfica. A principal diferença está na natureza das fontes. A pesquisa documental se caracteriza por ser um material elaborado pelos autores com o propósito específico de ser lido por públicos específicos.

As fontes de informações necessárias utilizadas para a fundamentação desta pesquisa estão contidas nas resoluções do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), nas Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS, IAS e IFRIC), assim como nos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), além de livros, sites e artigos científicos periodicamente publicados sobre o assunto tratado para construção da revisão bibliográfica.

De forma direta, os procedimentos iniciaram pela escolha do tema e desenvolvimento de um caso hipotético propício para a problemática do estudo. Neste sentido, o estudo foi realizado em uma incorporadora fictícia com risco de liquidez, de capital aberto e regido pelas normas vigentes no contexto brasileiro. Os documentos criados para a incorporadora a partir

dos métodos estudados foram o cronograma de evolução física da obra, o fluxo de recebimento, razão das contas utilizadas para o desenvolvimento da obra, demonstrações do resultado referente ao período de execução do empreendimento e o balanço patrimonial.

Na sequência, os dados foram analisados e interpretados. Portanto, o presente estudo buscou analisar com profundidade qual seria o melhor método para representar aos usuários da informação sua situação de risco de liquidez cujo reflexo apresenta-se nas demonstrações contábeis, caso a incorporadora vier a adotar um dos métodos de reconhecimento da receita.

3.4 Quanto à abordagem do problema

O presente estudo classifica-se como pesquisa de natureza qualitativa em relação à abordagem da problemática, pois não se buscou afirmações através da quantificação por métodos estatísticos para a identificação dos métodos utilizados para o reconhecimento da receita no setor da construção civil e para propor qual o melhor método representaria para os usuários da informação a situação de risco de liquidez da incorporadora em suas demonstrações, mas sim técnicas de coleta típicas de pesquisas qualitativas, tais como: pesquisa documental e bibliográfica.

Segundo Marconi e Lakatos (2011, p. 272), na pesquisa qualitativa:

Primeiramente faz-se a coleta dos dados a fim de poder elaborar a “teoria de base”, ou seja, o conjunto de conceitos, princípios e significados. O esquema conceitual pode ser uma teoria elaborada, com um ou mais constructos. Desse modo, faz-se necessário correlacionar a pesquisa com o universo teórico.

A abordagem qualitativa visa destacar características não observadas por meio de um estudo quantitativo, haja vista a superficialidade deste último.

Beuren (2013) destaca que:

na contabilidade é bastante comum o uso da abordagem qualitativa como tipologia de pesquisa. Cabe lembrar que, apesar de a Contabilidade lidar intensamente com números, ela é uma ciência social, e não uma ciência exata como alguns poderiam pensar, o que justifica a relevância do uso da abordagem qualitativa. (BEUREN, 2013, p. 92).

Por último, pode-se classificar o método de pesquisa em dedutivo que, segundo Fachin (2006, p. 32), “parte do geral para o particular, do conhecimento universal para o conhecimento particular”. Assim sendo, utilizou-se a teoria geral dos CPCs 17 e 30 para analisar o caso hipotético.

Desta forma, para cumprir o objetivo geral deste estudo, foram delimitados alguns objetivos específicos.

A partir dos objetivos específicos foi possível estabelecer uma sequência prévia para demonstração e utilização dos métodos de reconhecimento da receita. Assim, para identificar os reflexos que a adoção de um dos métodos causa nas demonstrações da incorporadora fez-se necessário uma pesquisa documental.

Decorrida a busca pelo embasamento teórico, simulou-se os resultados das demonstrações da incorporadora a luz dos CPCs e, através do caso hipotético, foi possível expor qual dos métodos melhor representa, nos relatórios financeiros, a situação de risco de liquidez da incorporadora nos anos de execução do empreendimento.

No Quadro 2 está apresentado um resumo da metodologia adotada.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	
TIPO DE PESQUISA	
Quanto aos objetivos	Descritiva
Quanto aos procedimentos técnicos	Bibliográfica e documental
Quanto à abordagem do problema	Qualitativa
MÉTODO	
Método de abordagem	Dedutivo

Quadro 2 – Resumo da metodologia adotada

Ao final do estudo analisam-se as diferenças obtidas pela comparação dos métodos adotados e o reflexo da utilização dos mesmos, em sintonia com o que é estabelecido e foi fundamentado pelas referências do presente estudo.

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Este capítulo tem como objetivo demonstrar o caso hipotético, criado através da aplicação dos métodos de reconhecimento da receita descritos pelos CPC 17 e CPC 30 a uma incorporadora imobiliária e analisar as diferenças que a adoção de cada um dos métodos causa nos resultados e demonstrativos da incorporadora fictícia em situação de risco de liquidez, com a finalidade de obter uma análise crítica do resultado apresentado para o objetivo geral deste estudo. Deste modo, foi apresentada em primeiro momento, uma breve situação inicial da incorporadora e posteriormente a análise dos resultados obtidos pelo caso hipotético.

4.1 Apresentação e análise dos resultados

A Incorporadora Construir S.A., objeto de estudo para a avaliação da hipótese deste caso, é uma incorporadora fictícia, com capital aberto, que atua no setor de incorporação imobiliária brasileiro. Para a análise do caso da Incorporadora Construir S.A., foi necessário entender o negócio da empresa, o que é incorporação imobiliária, e quais os processos envolvidos nessa atividade.

A Incorporadora Construir S.A. está com um novo empreendimento imobiliário, porém não dispõem de capital social próprio para integralizar e dar início à obra. Não havendo esta condição, foi necessário recorrer a uma instituição financeira em busca de recursos para cobrir os custos iniciais do empreendimento imobiliário. O montante solicitado ao financiador foi de R\$600.000,00 que após sua aprovação correspondeu à compra do terreno no valor de R\$ 380.000,00, aos custos com projeto de engenharia no valor de R\$ 120.000,00 e R\$ 100.000,00 para capital de giro. O empréstimo foi acordado para pagamento em 72 parcelas iguais, ou seja, o prazo da dívida foi de seis anos.

O empreendimento é composto por dez unidades idênticas, com preço de venda por unidade de R\$ 250.000,00 e com custo de construção e acabamento previsto de R\$180.000,00 por unidade imobiliária. Os dados iniciais citados estão demonstrados na Tabela 1.

Tabela 1 - Dados iniciais da incorporadora

Quantidades de unidades imobiliárias = 10 unid. idênticas		
Capital Social	R\$	0,00
Terreno	R\$	380.000,00
Projeto de engenharia	R\$	120.000,00
Preço de venda por unidade	R\$	250.000,00
Custo por unidade	R\$	180.000,00
Empréstimo/ Financiamento	R\$	600.000,00

Fonte: Dados do estudo

Importante salientar que neste estudo foi desconsiderada a inflação, taxa de juros e a questão tributária para fins de simplificação das simulações e análises, visto que uma incorporadora imobiliária pode optar por diferentes regimes tributários e possuem empreendimentos afetados pelo RET (Regime Especial de Tributação).

Para realizar a análise dos métodos utilizados para o reconhecimento da receita de acordo com o CPC 17 e o CPC 30, é fundamental conhecer a data de entrega dos empreendimentos imobiliários.

A Tabela 2 apresenta o cenário da incorporadora, a quantidade de unidades imobiliárias, datas das vendas e respectivo prazo de entrega do empreendimento imobiliário:

Tabela 2 - Cenário das unidades imobiliárias

Período da obra			
Data inicial 21/03/2011 e Conclusão da obra 28/02/2014			
	DATA VENDA	% ENTRADA	Nº PARCELAS
UNIDADE 1	31/03/11	100,00%	-
UNIDADE 2	30/06/11	50,00%	2
UNIDADE 3	31/08/11	30,00%	15
UNIDADE 4	30/11/11	34,00%	2
UNIDADE 5	31/01/12	20,00%	10
UNIDADE 6	30/06/12	30,00%	24
UNIDADE 7	30/11/12	0,00%	16
UNIDADE 8	31/12/12	10,00%	12
UNIDADE 9	31/12/13	40,00%	24
UNIDADE 10	31/03/14	60,00%	2

Fonte: Dados do estudo

A partir dessas informações, o procedimento adotado para simulação das demonstrações do resultado e dos balanços patrimoniais de acordo com o CPC 30, onde a receita deve ser reconhecida quando for provável que benefícios econômicos futuros fluam para a entidade e esses benefícios possam ser confiavelmente mensurados (método pela conclusão da obra), foi:

1. Para as parcelas recebidas das unidades imobiliárias vendidas, incluindo a unidade vendida à vista, os valores recebidos devem ser tratados como adiantamento de clientes gerando uma obrigação para a empresa que assume o risco total do empreendimento;

2. Na conclusão da obra prevista para 2014 deve-se reconhecer a receita total do empreendimento, ou seja, acumular os adiantamentos de clientes e reconhecer como receita total em uma única vez;

3. O valor contido nos estoques de unidades à venda, somente foi transferido para custos, no momento do reconhecimento da receita;

4. Os custos das unidades imobiliárias vendidas foram reconhecidos na data de conclusão da obra.

Para estarem em conformidade com CPC 17, os dados do cenário das unidades imobiliárias (Tabela 2), foi complementado com a Tabela 3, que apresenta um cronograma de evolução física da obra. Com este cronograma foi possível obter os percentuais de execução da obra que devem integrar os estoques, os custos das unidades imobiliárias, os adiantamentos dos clientes e o reconhecimento das receitas decorrentes do empreendimento ao longo dos 33 meses que a incorporadora designou para a conclusão da obra.

Tabela 3 - Cronograma de evolução física da obra

DATA INICIAL	DATA FINAL	% PERÍODO	% ACUMULADO	QUANT. DE MESES
21/03/2011	31/03/2011	27,78%	27,78%	1
01/07/2011	31/12/2011	7,22%	35,00%	6
01/01/2012	31/12/2012	30,00%	65,00%	12
01/01/2013	31/12/2013	25,00%	90,00%	12
01/01/2014	28/02/2014	10,00%	100,00%	2

Fonte: Dados do estudo

O CPC 17, o qual aborda o método da porcentagem completada, determina que a receita contratual deva ser proporcional aos custos contratuais incorridos em cada fase de conclusão, resultando no reporte de receita, despesas e lucro que possam ser atribuídos à

proporção do trabalho finalizado. Deste modo os procedimentos adotados para a simulação conforme o CPC 17 foi:

1. O cálculo para determinar o percentual de evolução física da obra foi obtido através da soma dos custos com terreno e projeto, dividindo-se pelo número de unidades imobiliárias e por fim dividido pelo custo previsto por unidade;

2. Os valores referentes ao projeto da obra, compra do terreno e dos custos para construção das unidades imobiliárias foram apropriados aos estoques até a data da venda das unidades;

3. Os valores que compõem os estoques, a partir da data da venda das unidades, passaram a ser determinados como custos das unidades imobiliárias vendidas, onde o percentual de evolução da obra continuou sendo utilizado;

4. Fez-se um adiantamento de clientes para os valores das entradas e posteriores parcelas recebidas da venda das unidades que conforme a evolução da obra foi alocada em curto e longo prazo e sujeitos ao percentual da evolução física para o reconhecimento da receita;

5. As receitas e os custos da obra são reconhecidos e confrontados mensalmente, determinados pelo valor do percentual de evolução física da obra até a sua conclusão.

Após as simulações realizadas, os efeitos da alteração do método de reconhecimento da receita nos valores dos custos previstos para as unidades imobiliárias, no total da obra, estão apresentados no Gráfico 2.

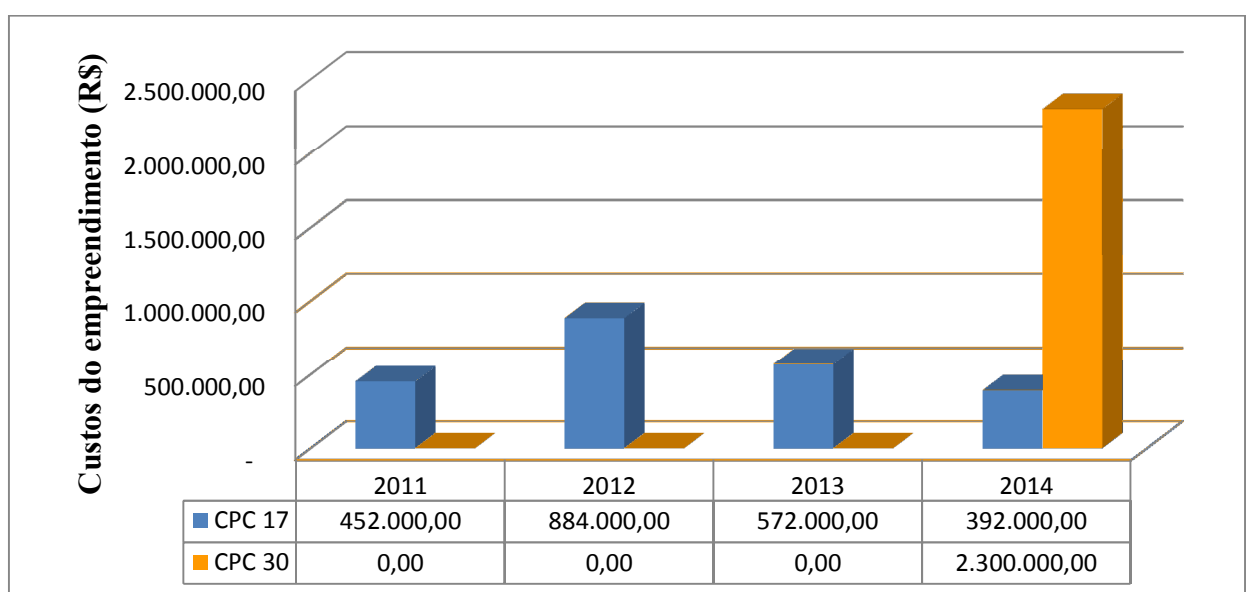


Gráfico 2 - Reconhecimento dos Custos do empreendimento

Os custos e as receitas possuem o mesmo tratamento de reconhecimento, onde pelo CPC 17 é aplicado o percentual para apropriação conforme a evolução da obra e através do CPC 30 o reconhecimento total dos custos e receitas só ocorre na data de conclusão da obra.

O reconhecimento do valor total de R\$ 2.300.000,00 dos custos para execução da obra, correspondeu a 19,65% em 2011, a 38,43% em 2012, a 24,86% em 2013 e a 17,06% em 2014. Estes percentuais representam a apropriação dos custos durante o período de evolução da obra, adotado através do CPC 17. Quando adotado o CPC 30, tem-se 100% do valor dos custos para execução do empreendimento reconhecidos em ano de 2014, ano que ocorreu a conclusão da obra.

Os estoques, no setor de incorporação imobiliária, estão intimamente ligados aos custos incorridos com a construção das unidades imobiliárias ainda não comercializadas. Pode-se notar no Gráfico 3 referente a estoque de unidades imobiliárias, que há uma grande diferença de valores nos estoques dos métodos referidos pelo CPC 17 e pelo CPC 30. No ano de 2011 os custos com terreno e projeto de engenharia foram apropriados ao estoque das unidades em construção, em ambos os métodos adotados.

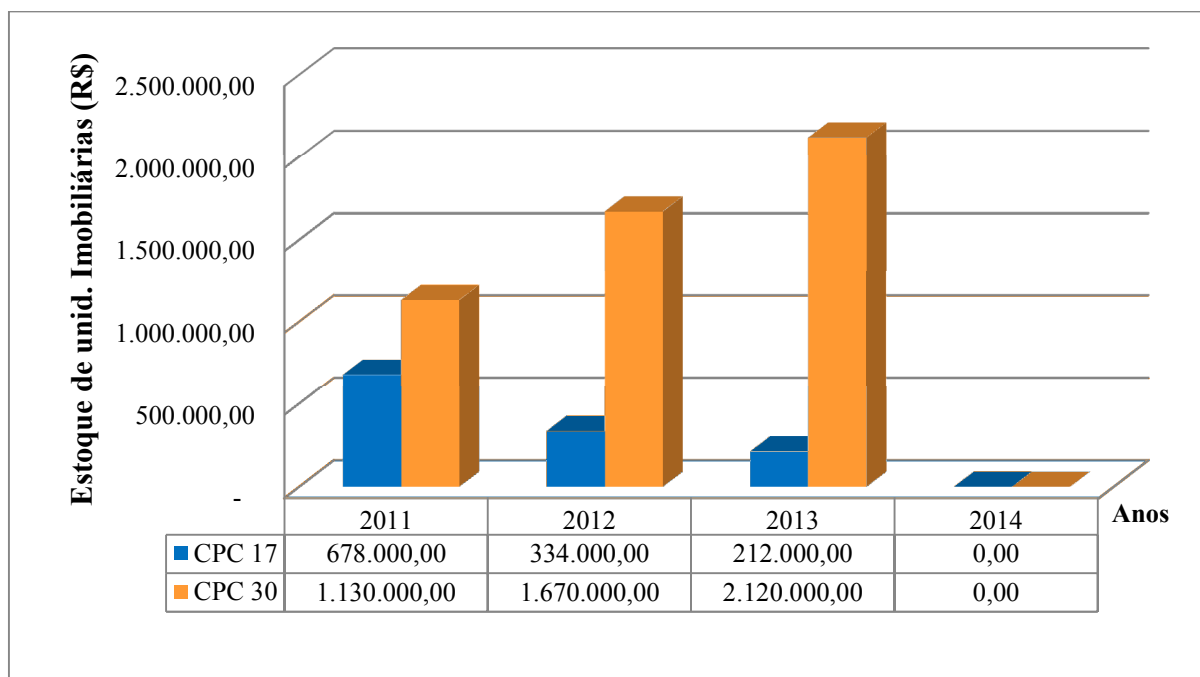


Gráfico 3 - Estoque total de unidades imobiliárias

Conforme o CPC 17, o estoque é calculado através do percentual de evolução física da obra e correspondem as unidades imobiliárias ainda não vendidas. Ao longo do período de construção do empreendimento o valor do estoque diminui até chegar a zero em 2014, pois no

momento em que uma unidade é vendida o estoque torna-se custo, que é confrontado com a receita gerada no momento que aconteceu a venda.

Este fato ocorre de forma inversa, quanto utilizado o método referido pelo CPC 30, pois os estoques no período de construção das unidades imobiliárias apresentam valores crescentes ao longo dos anos de 2011 a 2013. Isto é justificado devido aos custos incorridos no período agregarem valores aos estoques e somente serem reconhecidos na sua totalidade no momento de conclusão da obra e entrega efetiva do bem.

A receita bruta de venda da obra reconhecida para os anos de execução do empreendimento estão apresentadas no Gráfico 4.

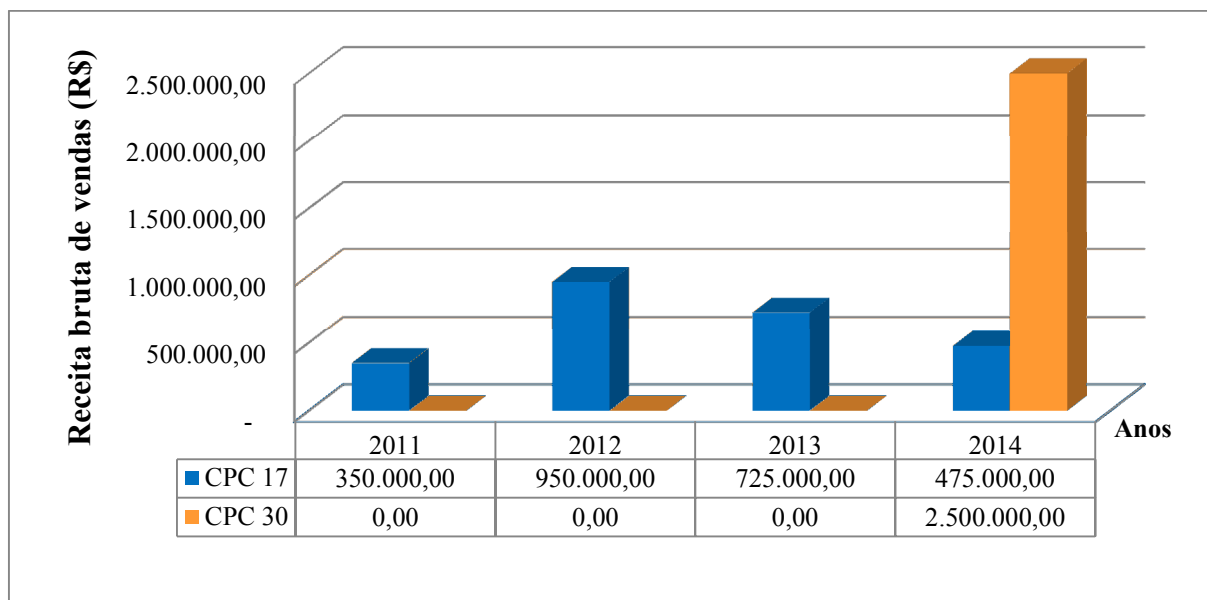


Gráfico 4 - Reconhecimento da receita bruta de vendas da obra

Diante dos resultados apresentados, é retratada durante os anos a diferença de valores da receita reconhecida pelos dois métodos. Considerando o reconhecimento de receita pelo CPC 30, pode-se perceber que no intervalo de 2011 a 2013 as receitas brutas são iguais a zero, pois todos os empreendimentos nesse período serão entregues somente em 2014, onde ocorre a conclusão da obra e o respectivo reconhecimento total da receita. Os valores apresentados conforme CPC 17 seguem o percentual de evolução da obra, que no final do período corresponderá a apenas 19% da receita total, pois o restante já havia sido reconhecido anteriormente.

Os valores apresentados nos Gráficos 2 e 3, foram utilizados para a composição da margem bruta de contribuição no Gráfico 5 e do lucro bruto na Tabela 4.

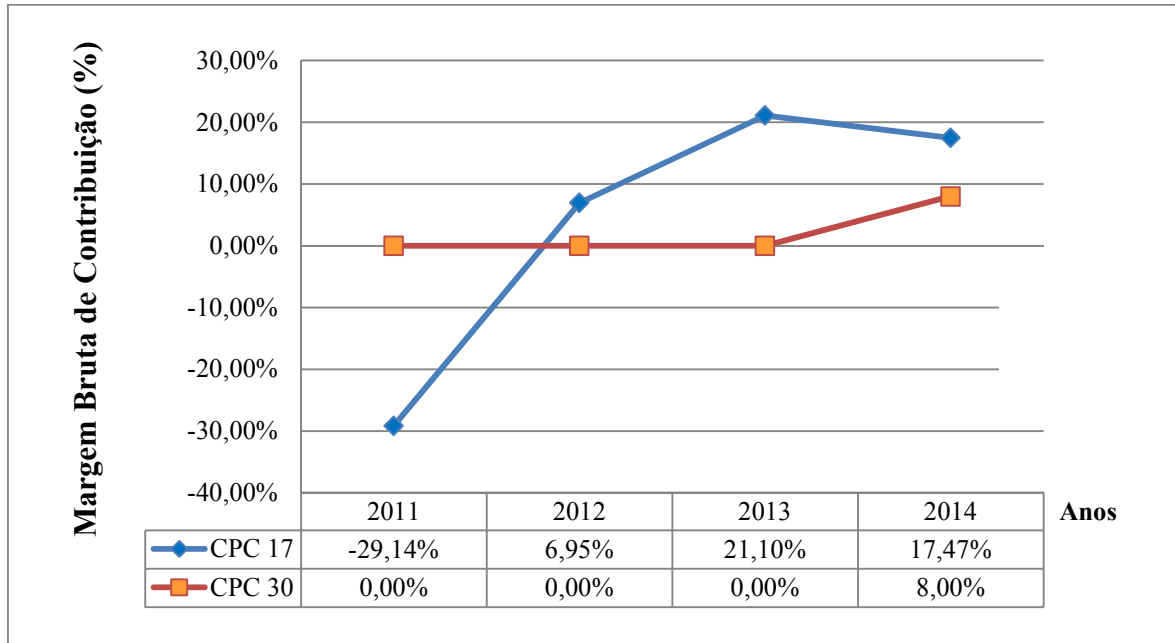


Gráfico 5 - Margem bruta de contribuição do empreendimento

Tabela 4 - Valor monetário do Lucro Bruto da obra

Anos	CPC 17		CPC30	
	(R\$ MIL)	M. bruta (%)	(R\$ MIL)	M. bruta (%)
2011	-102.000,00	-29,14	0,00	-
2012	66.000,00	6,95	0,00	-
2013	153.000,00	21,1	0,00	-
2014	83.000,00	17,47	200.000,00	8

Fonte: Dados do estudo

Como a margem bruta representa o quanto à empresa tem de lucro após a dedução dos custos do empreendimento, no caso da incorporadora Construir S.A o valor da margem sofreu alterações, pois os critérios adotados tanto pelo CPC 17 como pelo CPC 30 mudam a forma de como os custos são apurados e o valor da receita é reconhecido.

Nos anos de 2011 a 2013 a margem bruta de contribuição foi nula para o método do CPC 30, pois conforme já exposto, os valores de receita e dos custos somente foram confrontados no ano de conclusão da obra. No ano de 2011, pelo método do CPC 17, a

incorporadora apresentou um prejuízo bruto e conseqüentemente não houve margem de contribuição.

Conforme mostrado na Tabela 4, uma margem bruta negativa não existe, mas sinaliza a existência de algum problema e demonstra uma situação de risco de liquidez da incorporadora. Esta situação já era prevista em função do empréstimo obtido que virou ativo caixa sendo utilizado para a compra do terreno e pagamento do projeto de engenharia, onde foi revertido ao estoque no momento que se transformou em custo das unidades imobiliárias em construção, no início da obra em 2011. Com custos superiores à receita bruta obtida no ano, o lucro bruto não poderia dar positivo.

Em 2012 o percentual de 6,95% de margem bruta de contribuição traduz uma baixa rentabilidade no período, pois após considerar os custos do período da obra é obtido um resultado de R\$ 66.000,00 para as dez unidades imobiliárias. Este valor aumenta em 2013, pois a margem bruta apresentada é de 21,10% de contribuição. Houve uma diferença positiva de R\$ 8.700,00 por unidade, totalizando um lucro bruto de R\$ 153.000,00 no ano.

A maior diferença em relação aos métodos adotados pelos CPCs aconteceu no ano de conclusão da obra, em 2014. Com o reconhecimento total da receita e confronto com os custos, conforme CPC 30, a margem bruta de contribuição corresponde a 8% do total da obra. Já com a aplicação do método da evolução física pelo CPC 17, o percentual apresentado foi de 17,47% de margem de contribuição, mas este valor só está relacionado com o confronto dos custos e receitas deste ano e não com o valor total do empreendimento.

Assim, nota-se que com o passar dos períodos analisados, considerando os extremos e os métodos utilizados para o reconhecimento da receita, a margem bruta de contribuição apresentou um crescimento em ambos os métodos adotados apesar da situação de risco de liquidez da empresa.

Na análise das demonstrações contábeis, o balanço apresentou a posição financeira e patrimonial da incorporadora Construir S.A. nos anos de execução e conclusão do empreendimento imobiliário.

Os valores que compõem os ativos e passivos demonstrados no Quadro 3 foram obtidos com base no método de reconhecimento da receita adotado pelo CPC 17.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro (R\$)				
	2014	2013	2012	2011
Ativo				
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	450.000,00	314.375,00	264.375,00	259.166,67
Clientes a receber CP	75.000,00	140.625,00	341.562,50	0,00
Estoques de und. Imobiliárias	0,00	212.000,00	334.000,00	678.000,00
Total do ativo circulante	525.000,00	667.000,00	939.937,50	937.166,67
Ativo não circulante				
Clientes a receber LP	0,00	50.000,00	0,00	0,00
Total do ativo não circulante	0,00	50.000,00	0,00	0,00
Total do ativo	525.000,00	717.000,00	939.937,50	937.166,67
Passivo				
Passivo circulante				
Empréstimos e financiamentos CP	100.000,00	100.000,00	100.000,00	75.000,00
Adiantamento de clientes CP	0,00	175.000,00	312.500,00	162.958,33
Total do passivo circulante	100.000,00	275.000,00	412.500,00	237.958,33
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos LP	225.000,00	325.000,00	425.000,00	525.000,00
Adiantamento de clientes LP	0,00	0,00	138.437,50	276.208,33
Total do passivo não circulante	225.000,00	325.000,00	563.437,50	801.208,33
Patrimônio Líquido				
Capital Social	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado acumulado	200.000,00	117.000,00	-36.000,00	-102.000,00
Total do passivo	525.000,00	717.000,00	939.937,50	937.166,67

Quadro 3 - Balanço Patrimonial pelo método da evolução física da obra (CPC 17)

O balanço patrimonial do Quadro 4, representa os valores de ativo e passivos resultantes da aplicação do reconhecimento da receita conforme o CPC 30.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro (R\$)				
	2014	2013	2012	2011
Ativo				
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	450.000,00	314.375,00	264.375,00	259.166,67
Clientes a receber CP	75.000,00	0,00	0,00	0,00
Estoques de und. Imobiliárias	0,00	2.120.000,00	1.670.000,00	1.130.000,00
Total do ativo circulante	525.000,00	2.434.375,00	1.934.375,00	1.389.166,67
Ativo não circulante				
Clientes a receber LP	0,00	0,00	0,00	0,00
Total do ativo não circulante	0,00	0,00	0,00	0,00
Total do ativo	525.000,00	2.434.375,00	1.934.375,00	1.389.166,67
Passivo				
Passivo circulante				
Empréstimos e financiamentos CP	100.000,00	100.000,00	100.000,00	75.000,00
Adiantamento de clientes CP	0,00	2.009.375,00	0,00	0,00
Total do passivo circulante	100.000,00	2.109.375,00	100.000,00	75.000,00
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos LP	225.000,00	325.000,00	425.000,00	525.000,00
Adiantamento de clientes LP	0,00	0,00	1.409.375,00	789.166,67
Total do passivo não circulante	225.000,00	325.000,00	1.834.375,00	1.314.166,67
Patrimônio Líquido				
Capital Social	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado acumulado	200.000,00	0,00	0,00	0,00
Total do passivo	525.000,00	2.434.375,00	1.934.375,00	1.389.166,67

Quadro 4 - Balanço Patrimonial pelo método da conclusão da obra (CPC 30)

Os dados dos balanços patrimoniais serviram como base para a obtenção dos índices de solvência da incorporadora Construir S.A., fornecendo informações do reflexo que a adoção de um dos métodos causa nas demonstrações e como é exposta aos usuários da informação a situação de risco de liquidez da incorporadora.

Os índices de solvência da incorporadora Construir S.A. foram calculados e estão demonstrados na Tabela 5.

Tabela 5 - Valores obtidos através dos Índices de Liquidez

		Evolução Física (CPC 17)	Conclusão da Obra (CPC30)
Liquidez Geral	2011	0,45	0,5
	2012	0,481	0,5
	2013	0,597	0,5
	2014	0,807	0,807
Liquidez Seca	2011	1,089	3,45
	2012	1,468	2,643
	2013	1,654	0,149
	2014	5,25	5,25
Liquidez Corrente	2011	3,938	18,52
	2012	2,278	19,343
	2013	2,425	1,154
	2014	5,25	5,25

Fonte: Dados do estudo

O confronto dos ativos com as obrigações da incorporadora propiciou a análise dos índices de solvência e com os valores obtidos, teve-se uma visão da situação financeira da incorporadora diante da aplicação de um dos métodos de reconhecimento da receita.

A liquidez geral indica o quanto a empresa dispõe de bens e direitos realizáveis a curto e longo prazo, relacionando-os com tudo o que já assumiu como dívidas (a curto e a longo prazo). Neste índice de liquidez, independente do método adotado, os índices obtidos ao longo dos anos foram inferiores a 1,0 (um), demonstrando que mesmo com a venda das suas unidades imobiliárias a incorporadora não pagaria suas obrigações totais do período. Nota-se que com o passar dos períodos analisados, os mesmos aumentam, mas não a ponto de dispor de bens e direitos de curto prazo, comprovando o mau desempenho financeiro da incorporadora. Isso se dá principalmente em virtude do significativo aumento das obrigações do passivo.

O índice de liquidez seca indica o quanto a empresa dispõe de bens e direitos realizáveis em curto prazo, eliminando os estoques, comparando com as dívidas a serem

pagas no mesmo período. Esse índice em 2011, pelo CPC 17, era de 1,09 (um inteiro e nove centésimos) e 5,25 (cinco inteiros e vinte e cinco centésimos) em 2014. Este quociente possui uma forte relação com o de liquidez corrente, e através dele observou-se que nos quatro períodos consecutivos analisados, tiveram-se valores superiores a 1,00 (um), demonstrando que os estoques da empresa estão totalmente livres de dívidas com terceiros, ou seja, ao negociar o ativo circulante sem os estoques, a empresa paga as dívidas de curto prazo e resta o estoque livre de dívidas para a empresa trabalhar. Todavia é importante observar que com o decorrer dos períodos este índice veio aumentando progressivamente em função do método de evolução da obra. Para o CPC 30, os índices apresentaram um desempenho melhor do que os tratados pelo CPC 17, porém no ano de 2013 o baixo índice de 0,15 (quinze centésimos) apresentou-se assim em virtude dos adiantamentos em curto prazo e a não adição do alto valor de R\$ 2.120.000,00 do estoque nesse período.

Como último índice de solvência foi analisado a liquidez corrente, a qual indica o quanto a empresa dispõe de bens e direitos realizáveis em curto prazo, relacionando-os com as dívidas a serem pagas no mesmo período. Em 2011 esse índice era 3,94 (três inteiros e noventa e quatro centésimos), evidenciando que para cada R\$ 3,94 que receber paga R\$ 1,00 e sobram R\$ 2,94. Enquanto que em 2014 o índice foi 5,25 (cinco inteiros e vinte e cinco centésimos), demonstra que, para cada real (R\$) de dívidas de curto prazo a incorporadora dispõe de R\$ 4,25 de bens e direitos de curto prazo, ou seja, ao negociar o ativo circulante na sua totalidade, para cada R\$5,25 que receber paga R\$ 1,00 e sobram R\$ 4,25.

Assim, observou-se que pelo CPC 30 houve um grande aumento dos índices no mesmo período de 2011 e 2012 tratados pelo CPC 17, devido ao valor de adiantamento de clientes estarem alocado no longo prazo e não participar do ativo circulante, diminuindo assim, o denominador da equação. No decorrer dos períodos analisados o índice de liquidez corrente diminuiu, representando uma diminuição da folga financeira da incorporadora no curto prazo. A maior variação foi do ano de 2012 para o ano 2013, onde o índice passou de 19,34 (dezenove inteiros e trinta e quatro centésimos) para 1,15 (um inteiro e quinze centésimos) como consequência da passagem do adiantamento de clientes de longo para curto prazo.

Os resultados apresentados no presente capítulo serviram como base para o alcance dos objetivos delimitados e para a conclusão do estudo realizado, os quais foram expostos no capítulo a seguir.

5 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

A contabilidade da construção civil possui peculiaridades inerentes a sua atividade, pois requer de um longo prazo para a conclusão de um empreendimento imobiliário e a forma de reconhecimento das receitas e dos custos difere bastante das demais atividades. Para ter ciência da metodologia de apuração e reconhecimento da receita torna-se necessário ao usuário da informação entender as demonstrações contábeis e fazer a correta comparação entre os índices de desempenho econômico-financeiro da empresa, proporcionando-lhe uma base segura para as suas decisões. Assim, torna-se importante entender como a aplicação do CPC 17 e do CPC 30 reflete no reconhecimento das receitas em uma incorporadora com situação de risco de liquidez.

O presente estudo teve como objetivo comparar os métodos de reconhecimento da receita através da elaboração de um caso hipotético para uma incorporadora imobiliária em situação de risco de liquidez, de forma a obter uma análise crítica, por meio das informações contidas nas demonstrações contábeis e nos índices de solvência obtidos no período de execução do empreendimento.

Executados os procedimentos metodológicos, o objetivo deste estudo foi alcançado satisfatoriamente, pois foram obtidos respostas e argumentos capazes de sustentar as hipóteses levantadas para entender e esclarecer melhor o tema que trata dos diferentes métodos de reconhecimento de receita, adotados pelos CPC 17 e CPC 30 no setor da construção civil.

Portanto, os resultados obtidos através de uma análise, dos índices de solvência da incorporadora, evidenciam a alteração nos valores dos demonstrativos devido à adoção dos diferentes métodos de reconhecimento de receita, principalmente nos anos de 2011 a 2013. A liquidez geral reafirma o risco de liquidez que a empresa apresenta, observado nos valores das variações de 0,40 a 0,60 nos índices de ambos os métodos dos CPCs. Porém não se mostrou relevante para demonstrar o reflexo da adoção de um dos métodos estudados.

Quando analisados os métodos através da liquidez seca e da liquidez corrente da incorporadora, constatou-se que ao se adotar o método do CPC 30 os índices obtidos acabam mascarando a situação de liquidez da incorporadora com seus valores maiores em relação ao método de evolução física do CPC 17.

A utilização do método do CPC 30 nos demonstrativos da empresa, para uma análise de liquidez, gera outros casos em que o índice não reflete o risco de liquidez que a incorporadora apresenta, por exemplo, caso a incorporadora necessite de um novo empréstimo para a conclusão do empreendimento, o mesmo apresenta possibilidade de ser concedido, pois

com uma visão mascarada das informações disponíveis aos usuários, o risco de não conseguir concluir a obra por falta de liquidez está baseado em contas que não seguem a evolução física do bem e não o representa fidedignamente.

Os resultados dos três índices de liquidez no ano de 2014 estão igualados e desta forma não poderão confirmar o reflexo que a adoção de um dos métodos do CPCs causa nas demonstrações. A igualdade ocorreu porque neste ano o empreendimento foi concluído e não há mais nenhum custo e recita a ser confrontado neste caso hipotético.

Tomando-se como base os princípios da contabilidade e a estrutura conceitual para elaboração e divulgação de relatório contábil-financeiro, a incorporadora estando com risco de liquidez e gerando seus demonstrativos conforme os dados obtidos, ao entendimento de um usuário da informação com características de prudência e conservadorismo a adoção do método de reconhecimento da receita pelo CPC 30 seria a melhor opção. Esta escolha acontece em virtude dos valores das receitas de venda ser tratadas como adiantamento de clientes e tornando-se assim uma obrigação para a incorporadora que assume, com isto, o risco total do empreendimento.

Ainda sobre a ótica dos princípios contábeis, o método do CPC 30 para o setor da construção civil fere o princípio da competência, pois a confrontação das receitas com os custos deveriam ser reconhecidas no período a que se referem e não somente na conclusão da obra, principalmente porque a duração do empreendimento, em geral, possui prazo maior do que o exercício social da incorporadora.

Por sua vez, o método utilizado pelo CPC 17 está em consonância com o princípio da competência, pois tem base no método da porcentagem completada, ou seja, as receitas e os custos são reconhecidos na contabilidade proporcionalmente à execução da obra, a simultaneidade da confrontação nos períodos a que se referem as receitas e os custos consegue ser obedecida. Como neste método os pagamentos efetuados pelos clientes somente compõem a conta de adiantamento de clientes enquanto não chegar o período evolutivo de ser reconhecida receita, o risco do empreendimento é transferindo ainda durante a construção para o comprador. Este fato não será um fator negativo caso o usuário interessado na informação tenha um perfil disposto a correr risco nos negócios.

O método utilizado pelo CPC 17 permite aos usuários da informação uma visão mais ampla e realista da situação da empresa. Por meio dos dados que a incorporadora divulga, torna-se possível identificar o estágio de execução das obras, os custos já incorridos e os que ainda faltam incorrer e a projeção do lucro bruto ao longo dos períodos de construção.

Deste modo, com base nos dados criados para o caso hipotético e simulações obtidas nos anos de execução do empreendimento, pode-se concluir que o método utilizado para o reconhecimento das receitas e dos custos, associados aos contratos de construção pelo CPC 17, traz informações mais seguras não só para os administradores, mas também para futuros investidores e clientes da incorporadora, proporcionando maior confiabilidade e transparência nas suas demonstrações contábeis mesmo a incorporadora estando em um cenário onde apresenta risco de liquidez.

A relevância do estudo é demonstrada pela evidencia de que os métodos de reconhecimento da receita, conforme CPC 17 ou CPC 30, geram diferentes demonstrações financeiras para um mesmo empreendimento. Como a construção civil é um dos importantes setores que movimenta a economia nacional, suas demonstrações contábil-financeiras devem refletir com confiabilidade a situação em que a empresa se apresenta, influenciando na tomada de decisão dos usuários da informação.

Como recomendações, sugere-se a continuação da pesquisa sobre o reconhecimento de receitas no setor da construção civil sob uma perspectiva fiscal e discussões quanto ao método mais adequado para o reconhecimento de receita no ramo de incorporação imobiliária. Outro possível estudo pode ser o conhecimento e aprofundamento da nova norma proposta de 14 de novembro de 2011 pelo IASB e pelo FASB para receita: *Revenue from Contracts with Customers*, que irá substituir a IAS 18 (CPC 30), a IAS 11 (CPC 17) e a IFRIC 15 (ICPC 02) que foram consideradas de difícil entendimento e aplicação. Investigando, por exemplo, as principais mudanças propostas, quais os possíveis reflexos em empresas brasileiras e os possíveis impactos no método de reconhecimento de receita de incorporação imobiliária, dentre outros.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, M. M. de. **Introdução à metodologia do trabalho científico**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

BEUREN, I. M. **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

BRASIL. Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, Brasília. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 27 mai. 2015.

COELHO, Cláudio U. F.; LINS, Luiz S. **Teoria da contabilidade: abordagem contextual, histórica e gerencial**. São Paulo: Atlas, 2010.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. Pronunciamento Conceitual Básico CPC 00 (R1)¹/ **Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro**. Disponível em: <http://www.cpc.org.br/pdf/cpc00_r1.pdf>. Acesso em: 24 abr. 2015.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **CPC 17(R1) – Contratos de construção**. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/pronunciamentosIndex.php>>. Acesso em: 24 abr. 2015.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **CPC 30 (R1) – Receitas**. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/pronunciamentosIndex.php>>. Acesso em: 24 abr. 2015.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **ICPC 02 – Contratos de construção do setor imobiliário**. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/CPC/Documentos-Emitidos/Interpretacoes/Interpretacao?Id=11>>. Acesso em 25 abr. 2015.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **OCPC 01 (R1) – Entidades de incorporação imobiliária**. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/CPC/Documentos-Emitidos/Orientacoes/Orientacao?Id=28>>. Acesso em: 24 abr. 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução CFC n. 1282/10**. Atualiza e consolida dispositivos da Resolução CFC n. 750/93, que dispõe sobre os Princípios Fundamentais de Contabilidade.

COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da construção civil e da atividade imobiliária**. São Paulo. Atlas, 2000.

CRUZ, Carla; RIBEIRO, Uirá. **Metodologia científica: teoria e prática**. 2. ed. Rio de Janeiro: Axcel Books do Brasil Editora, 2004.

¹ O indicador R1 informa que referido CPC foi revisado uma vez.

ERNST & YOUNG, FIPECAFI. **Manual de normas internacionais de contabilidade: IFRS versus normas brasileiras**, volume 2 – São Paulo: Atlas, 2010.

FACHIN, O. **Fundamentos de metodologia**. São Paulo: Saraiva, 2006.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

IUDÍCIBUS, Sérgio de. **Análise de balanços**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

IUDÍCIBUS, Sérgio de.; GELBCKE, Ernesto Rubens.; MARTINS, Eliseu.; SANTOS, Ariovaldo dos. **Manual de contabilidade societária, aplicável a todas as sociedades**. São Paulo: Atlas, 2010.

MACKENZIE, B. et al. **IFRS 2012: Interpretação e aplicação**. Porto Alegre: Bookman, 2012.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Técnicas de pesquisa**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

MARION, José Carlos. **Contabilidade empresarial**. 12 ed. São Paulo: Atlas, 2006.

MARTINS, Gilberto de Andrade. **Estudo de caso: uma estratégia de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2006.

MATARAZZO, Dante Carmine. **Análise financeira de balanços: abordagem básica e gerencial**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

MAUSS, César Volnei. **Análise de demonstrações contábeis governamentais: instrumento de suporte à gestão pública**. São Paulo: Atlas, 2012.

RECEITA FEDERAL DO BRASIL. **Histórico**. Brasil, 2015. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/previdencia/ConstrCivil.htm>>. Acesso em: 20 abr. 2015.

RODRIGUES, Auro de Jesus. **Metodologia científica**. São Paulo: Avercamp, 2006.

SAMPAIO, José Carlos de Arruda. **PCMAT - programa de condições e meio ambiente do trabalho na indústria da construção**. São Paulo: Pini, 1998.

SILVA, Antônio Carlos Ribeiro de. **Metodologia da pesquisa aplicada à contabilidade: orientações de estudos, projetos, relatórios, monografias, dissertações, testes**. São Paulo: Atlas, 2003.

YIN, R. K. **Estudo de caso: planejamento e métodos**. Trad. Daniel Grassi. 3. ed. Porto Alegre: Bookman, 2005.