

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

**TRATAMENTO CONTÁBIL APLICADO A UMA
EMPRESA DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM
SANTA MARIA/RS: UM ESTUDO DE CASO**

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Michele Brandt Fialho

**Santa Maria, RS, Brasil.
2011**

**TRATAMENTO CONTÁBIL APLICADO A UMA EMPRESA
DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM SANTA MARIA/RS:
UM ESTUDO DE CASO**

por

Michele Brandt Fialho

Trabalho de conclusão apresentado ao curso de Ciências Contábeis
da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM, RS)
como requisito parcial para obtenção do grau de
Bacharel em Ciências Contábeis

Orientador: Prof.^a Ms. Fabiane Tubino Garcia

Santa Maria, RS, Brasil.
2011

**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 de Curso

**TRATAMENTO CONTÁBIL APLICADO A UMA EMPRESA DO RAMO
DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM SANTA MARIA/ RS:
UM ESTUDO DE CASO**

elaborado por
Michele Brandt Fialho

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

Comissão Examinadora

**Fabiane Tubino Garcia, Ms. (UFSM)
(Presidente / Orientador)**

Antonio Reske Filho, Ms. (UFSM)

Sandro Augusto Martins Bittencourt, Ms. (UFSM)

Santa Maria, 07 de Dezembro de 2011

A Joarez Fialho, meu pai;
Exemplo de pai, espelho e abrigo;
Dedico

RESUMO

Trabalho de Graduação em Ciências Contábeis
Universidade Federal de Santa Maria

TRATAMENTO CONTÁBIL APLICADO A UMA EMPRESA DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM SANTA MARIA/RS: UM ESTUDO DE CASO

AUTOR: MICHELE BRANDT FIALHO

ORIENTADOR: PROF(A). FABIANE TUBINO GARCIA

Data e Local da Defesa: Santa Maria, 07 de dezembro de 2011.

O setor da construção civil atua como importante alavanca para o desenvolvimento econômico e social do Brasil, pois movimenta parcela substancial da renda de cada cidadão, como também, contribui com a inclusão social de grande parcela de trabalhadores que não apresentam qualificação profissional. Também, verifica-se que a construção civil está inserida em um ciclo operacional, no qual a elaboração do produto, bem como o recebimento integral pela sua negociação, demandam um período superior a um exercício social. Neste trabalho, foi desenvolvido um estudo de caso em uma empresa do ramo da construção civil, localizada no município de Santa Maria/RS. O objetivo, a partir deste estudo foi verificar se a forma de reconhecimento das receitas e dos custos realizada por esta organização está de acordo com as normas legais (tributárias) que regem as atividades imobiliárias. Os resultados do estudo demonstraram que embora hajam falhas nas práticas realizadas pelo departamento de contabilidade da Construtora, elas estão, em sua grande maioria, de acordo com as normas legais que regem a contabilização das atividades imobiliárias. Este estudo aponta também que o Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício da empresa estudada geram informações condizentes com a realidade econômica da organização.

Palavras-chave: Contabilidade, Construção Civil, Reconhecimento do Lucro.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1-	Tela principal do programa <i>on-line</i> da construção civil.....	51
Figura 2-	Tela principal do programa contábil Prosoft.....	51

LISTA DE QUADROS

Quadro 1-	Reconhecimento das receitas.....	20
Quadro 2-	Princípios de contabilidade.....	21
Quadro 3-	Divergências entre a legislação fiscal, teorias e normas contábeis	24
Quadro 4-	Operações mais importantes previstas pela Secretaria da Receita Federal.....	39
Quadro 5-	Distribuição das unidades imobiliárias vendidas e formas de recebimento, no ano de 2010.....	52
Quadro 6-	Fatos ocorridos na Construtora x no ano de 2010.....	53

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AC - Ativo Circulante.
BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social.
BP - Balanço Patrimonial.
CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção.
CFC – Conselho Federal de Contabilidade.
CR - Conta de Resultado.
CVM – Comissão de Valores Mobiliários.
DRE – Demonstrativo do Resultado do Exercício.
ENIC – Encontro Nacional das Indústrias de Construção.
FIECAP – Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras.
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IBRACON – Instituto Brasileiro de Contabilidade.
IN SRF – Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal.
IPI - Imposto sobre Produtos Industrializados.
LALUR - Livro de Apuração do Lucro Real.
MPS - Ministério da Previdência Social.
NBC – Normas Brasileiras de Contabilidade.
PAC – Programa de Aceleração do Crescimento.
PC - Passivo Circulante.
PIB – Produto Interno Bruto.
PNC - Passivo Não Circulante.
RS - Rio Grande do Sul.
S.A – Sociedades Anônimas.
SRF – Secretaria da Receita Federal.

LISTA DE ANEXOS

Anexo A-	Plano de contas utilizado pela Construtora	75
Anexo B-	Disposições finais da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal n 84/79.....	78

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	12
1.1 Problema de pesquisa	13
1.2 Objetivos	14
1.2.1 Objetivo geral.....	14
1.2.2 Objetivos específicos.....	14
1.3 Delimitação da pesquisa	14
1.4 Justificativa	15
1.5 Estrutura do trabalho	17
2 REFERENCIAL TEÓRICO	18
2.1 Teoria da contabilidade	19
2.2 Princípios de contabilidade	20
2.3 Legislação societária	23
2.4 Legislação tributária	25
2.4.1 Contribuinte, incorporador e unidade imobiliária.....	26
2.4.2 Registro de estoque e inventário.....	27
2.4.3 Receitas e despesas diferidas - novo grupamento.....	28
2.4.4 Formação do custo.....	28
2.4.4.1 Custos pagos, custos contratados e custos orçados.....	29
2.4.4.2 Diferença de valor entre o custo orçado e o custo realizado.....	33
2.4.4.3 Tratamento contábil da insuficiência de custo realizado.....	34
2.4.4.4 Tratamento contábil do excesso de custo realizado.....	35
2.4.4.5 Tratamento fiscal da insuficiência de custo realizado.....	36
2.4.4.6 Tratamento fiscal do excesso de custo realizado.....	38
2.4.5 Venda de unidade imobiliária.....	38
2.4.5.1 Tipos de operações de venda de unidade imobiliária.....	39
2.4.5.1.1 Resultados das vendas à vista.....	40
2.4.5.1.1.1 Venda à vista de unidade concluída.....	40
2.4.5.1.1.2 Venda à vista de unidade não concluída.....	40
2.4.5.1.2 Resultados das vendas a prazo.....	42
2.4.5.1.2.1 Venda a prazo de unidade concluída.....	42
2.4.5.1.2.2 Venda a prazo de unidade não concluída.....	43
3 METODOLOGIA	46
4 ESTUDO DE CASO	49
4.1 A empresa estudada	49
4.2 Aplicação do estudo de caso	50
4.2.1 Plano de contas e programas contábeis.....	50
4.2.2 Base de dados.....	52
4.2.3 Lançamentos realizados.....	53
4.2.3.1 Venda à vista de obra concluída.....	55
4.2.3.2 Venda a prazo.....	56
4.2.3.2.1 Venda a prazo de unidade concluída.....	57
4.2.3.2.2 Venda a prazo de unidade não concluída.....	61
4.2.3.3 Venda de unidades financiadas por instituições bancárias.....	64
4.2.4 Avaliação dos resultados obtidos.....	66
4.2.5 Avaliação da capacidade informativa da contabilidade.....	66
5 CONCLUSÕES	69

REFERÊNCIAS	71
ANEXOS.....	74

1 INTRODUÇÃO

O setor da construção civil atua como importante alavanca para o desenvolvimento econômico e social do Brasil, pois movimenta parcela substancial da renda de cada cidadão, como também, contribui com a inclusão social de grande parcela de trabalhadores que não apresentam qualificação profissional.

Além disso, este ramo é importante fonte de arrecadação de impostos e contribuições, que geram números significativos nas esferas municipal, estadual ou federal.

Outra vantagem da construção civil é o fato de ser um setor econômico praticamente nacionalizado, que segundo informações do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2011) apenas 2% do total dos insumos (materiais, equipamentos e serviços) utilizados na construção, no ano de 2010, foram importados. Isso significa que a construção civil pode se desenvolver sem depender da situação da economia mundial, e também que seu crescimento não vai acarretar aumento de gastos com importações para o país.

Com isso, é possível perceber que a economia brasileira depende diretamente do crescimento de vários setores, e que o da construção civil é um dos seus principais.

Mesmo tendo esta expressiva participação na economia do país, não são numerosos os estudos que exploram a contabilização das operações desse tipo de entidades. Isso ocorre, pois este segmento apresenta várias peculiaridades, como por exemplo, o seu ciclo operacional ser maior que um ano, o que torna os estudos econômicos, administrativos, e contábeis mais complexos.

Neste trabalho, foi desenvolvido um estudo de caso em uma empresa do ramo da construção civil, localizada no município de Santa Maria/RS. O objetivo, a partir deste estudo foi verificar se a forma de reconhecimento das receitas e dos custos realizada por esta organização está de acordo com as normas legais (tributárias) que regem as atividades imobiliárias. Este trabalho pretende contribuir com informações para este setor que é tão importante na economia brasileira, bem como auxiliar os gestores durante o processo de tomada de decisão, tendo como base as informações geradas pelos demonstrativos contábeis (Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício) da empresa.

1.1 Problema de pesquisa

A cada ano que passa, a indústria da construção civil se fortalece ainda mais no Brasil. Com isso, o número de organizações que querem pertencer a este ramo tende a aumentar, pois toda empresa investe seu capital para ingressar em um mercado promissor, tendo como objetivo principal, a geração de lucro. Porém, quanto maior o número de organizações num mesmo segmento, menor é a parcela de mercado pertinente a cada uma destas empresas. Isto gera uma grande competitividade no setor acentuando a importância da utilização de instrumentos que auxiliem na gestão empresarial.

Tradicionalmente, as empresas utilizam a contabilidade como ferramenta de apoio à tomada de decisão, por meio da análise das demonstrações contábeis, onde o grande objetivo é verificar a evolução da empresa ao longo do tempo e avaliar a sua situação econômica financeira.

O problema é que o setor da construção civil pertence a uma parcela da economia brasileira, cujo ciclo operacional (período compreendido entre a aquisição de matéria-prima, produção, comercialização e recebimento dos valores contratados) é superior ao exercício social contábil (período anual -12 meses-; quando não estiver previsto no estatuto social da companhia, deve coincidir com o ano civil, ou seja, 1º de janeiro a 31 de dezembro de um dado ano).

Por ter este ciclo operacional extenso, pois é praticamente impossível comprar os materiais, construir a obra e vendê-la em menos de um ano, as empresas de construção civil diferenciam-se dos outros tipos de organizações, na elaboração de suas demonstrações contábeis. Esta diferenciação ocorre, principalmente, no momento do confronto entre as receitas e os custos, como também, quanto ao momento do reconhecimento do lucro. Isto ocorre, pois nesta atividade, podem surgir diversas situações diferentes, como, por exemplo, não existir receitas quando existirem despesas, o que pode causar distorções dependendo da base teórica utilizada na apuração dos resultados obtidos, e conseqüentemente prejudicar a avaliação do desempenho das empresas que atuam neste segmento de mercado.

Dado o exposto, propõe-se com este estudo auxiliar a uma empresa deste segmento de mercado tão relevante na esfera econômica brasileira, cuja problemática instituída é a seguinte: As práticas contábeis no que tange a forma de

reconhecimento das receitas e dos custos, realizadas por uma empresa do ramo da construção civil, estão de acordo com a legislação tributária que rege as atividades imobiliárias?

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo geral

Verificar se o tratamento contábil referente ao reconhecimento das receitas e custos, de uma empresa do ramo da construção civil, está de acordo com a legislação tributária que normatiza a atividade de incorporação imobiliária.

1.2.2 Objetivos específicos

Este estudo se propõe a:

- verificar se as práticas contábeis adotadas pela empresa estão de acordo com as determinações legais (tributárias) do setor;
- analisar a capacidade informativa gerada pelo Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício da empresa estudada.

1.3 Delimitação da pesquisa

Este estudo tem como propósito primordial buscar conhecimento sobre as práticas contábeis, para o reconhecimento do lucro, realizadas em uma empresa do ramo da construção civil, sendo que, para a realização deste trabalho, o termo construção civil servirá para designar apenas uma parte das atividades imobiliárias, que é a atividade de incorporação imobiliária.

Soares (2003, p.02) descreve incorporação imobiliária como sendo:

A construção de unidades imobiliárias sobre espaço de terra (terreno), do qual cada unidade incorpora fração ideal da terra nua como custo de sua construção. Neste terreno ocorre edificação e este, posteriormente à construção, é reconhecido como área comum aos proprietários e/ou usuários de cada unidade imobiliária vendida.

Para tanto, foram reunidas informações sobre a legislação tributária brasileira que rege a contabilidade das atividades imobiliárias e a partir disso, foi realizada

uma comparação desta legislação com as práticas adotadas por uma empresa desse segmento, atuante no município de Santa Maria/RS.

Porém, como este trabalho é voltado exclusivamente para a contabilização de empresas da construção civil, as observações sobre as práticas utilizadas pela organização em estudo, serão realizadas somente sobre os grupos de contas: estoques, clientes, resultados diferidos, receitas, adiantamentos de clientes e custos de incorporação de imóveis, pois os demais grupos têm tratamento semelhante a qualquer outra atividade.

Cabe salientar que por este trabalho se tratar de um estudo de caso, os resultados aqui obtidos não devem ser generalizados para todas as organizações do ramo da construção civil.

1.4 Justificativa

Este trabalho tem a finalidade de buscar conhecimento sobre a contabilidade realizada em uma empresa de construção civil, e não poderia deixar de utilizar como justificativa a importância econômica deste setor no Brasil.

Os últimos registros de desempenho não favorável das empresas remontam a fevereiro de 2008, quando o país ainda se recuperava dos efeitos da crise financeira mundial.

No 82º Encontro Nacional das Indústrias de Construção (ENIC), ocorrido em 2010, o então Ministro das Cidades Márcio Fortes, ressaltou a importância da indústria da construção para a recuperação econômica brasileira após a turbulência internacional que atingiu o mercado a partir de meados de 2008.

Na mesma ocasião, Márcio Fortes afirmou que “a indústria da construção foi fundamental durante a crise econômica contribuindo significativamente na ampliação e geração de emprego e renda”, e ressaltou também, a criação de empregos formais gerados pelo setor.

Desde então, as avaliações de desempenho destas empresas passaram ao campo positivo e assim permanecem.

Segundo uma pesquisa realizada pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC (2010), a atividade empresarial da construção foi influenciada positivamente por um conjunto de fatores diretamente relacionados com a dinâmica do setor, tais como:

- crescimento da renda familiar;
- crescimento do emprego;
- acréscimo no consumo das famílias;
- aumento do crédito;
- maior oferta de crédito imobiliário;
- maior desembolso do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES);
- expansão das obras realizadas pelo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), que impulsionaram principalmente as obras de infra-estrutura;
- a redução do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) de diversos materiais de construção.

Aliado a estes fatores, acrescenta-se a grande expectativa de uma nova fase de crescimento deste setor, com a realização da Copa do Mundo, em 2014 no Brasil. Esta informação foi confirmada em uma entrevista do empresário do ramo da construção civil e proprietário da Lamark Construtora, Sr. Valdeci Camargo, no ano de 2010, onde ressalta que "a construção civil promete ser o motor da economia brasileira nos próximos cinco anos".

Este otimismo tem base nos números bilionários dos projetos, pois o governo federal precisará definir todas as obras de infraestrutura exigidas para receber o evento.

De qualquer forma, a expectativa é que a Copa impulse o Produto Interno Bruto (PIB) do país nos próximos anos, como ocorreu em países que já receberam o evento.

Nota-se, que o setor da construção é estratégico, se o país quiser assegurar um crescimento sustentável em longo prazo. Pois os investimentos na cadeia produtiva da construção têm impacto na geração de emprego e renda, e na solução dos problemas sociais do Brasil.

Além disso, como a produção de trabalhos acadêmicos sobre a contabilidade da construção civil nas universidades brasileiras é pequena, toda e qualquer pesquisa acadêmica que possa contribuir para este setor será de grande utilidade.

1.5 Estrutura do trabalho

Este trabalho está dividido em 5 capítulos. No primeiro capítulo, é apresentada a introdução do tema, o problema de pesquisa, os objetivos, a justificativa e a estruturação em que o trabalho é apresentado.

Na seqüência, tem-se o segundo capítulo, que trata do referencial teórico, onde são abordadas algumas definições sobre o tema e principalmente a legislação tributária que rege a contabilização das atividades imobiliárias.

No terceiro capítulo, é apresentada a metodologia da pesquisa, bem como a empresa de construção civil onde foi realizado o presente estudo.

No quarto capítulo, apresentam-se os resultados obtidos com a análise realizada na organização, e à capacidade informativa das demonstrações contábeis geradas (Balanço Patrimonial e DRE). Finalizando, o quinto capítulo trata das conclusões obtidas neste estudo de caso.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

As organizações, em sua grande maioria, utilizam como parâmetros para a realização de sua contabilização, os ensinamentos advindos da teoria da contabilidade, dos princípios de contabilidade, como também, da legislação societária vigente.

A Resolução do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) nº. 774, de 16 de dezembro de 1994 em seu inciso 1.3 afirma que:

Os princípios de contabilidade representam o núcleo central da própria contabilidade, na sua condição de ciência social, sendo a ela inerentes. Os princípios constituem sempre as vigas mestras de uma ciência, revestindo-se dos atributos de universalidade e veracidade, conservando validade em qualquer circunstância.

Já, a Lei 6404/76, das Sociedades Anônimas (S.A.) ressalta que:

A escrituração da companhia será mantida em registros permanentes, com obediência aos preceitos da legislação comercial e desta lei e dos princípios de contabilidade geralmente aceitos, devendo observar métodos e critérios uniformes no tempo e registrar as mutações patrimoniais segundo o regime de competência.

E finalmente, Ludícibus (2002, p.24) revela que:

Um conjunto coerente de postulados, princípios, restrições, qualidades da informação contábil, conhecidos por teoria da contabilidade, é capaz de orientar decisivamente o profissional em questões práticas de transcendental dificuldade, freqüentemente enfrentada por *controllers*, contadores de custos, auditores independentes de alto nível (...).

O problema ocorre nas atividades realizadas pelas empresas de construção civil, pois estas atividades geralmente são exercidas em longo prazo, ou seja, ultrapassam o exercício social, o que evidencia a existência de um ciclo operacional bastante extenso.

Sobre este assunto, Soares (2003, p.47) complementa que “na atividade imobiliária o prazo de conclusão das obras, normalmente ultrapassa o período de um ano, e quando a construtora financia suas vendas, normalmente também utiliza prazos de recebimento superiores há um ano”.

Por apresentar este ciclo prolongado, a contabilização da atividade imobiliária origina inúmeras dúvidas referentes ao momento do confronto entre receitas e custos, como também, quanto ao momento do reconhecimento do lucro. Isto ocorre,

pois nesta atividade, podem surgir diversas situações diferentes, como, por exemplo, não existir receitas quando existirem despesas, o que pode causar distorções dependendo da base teórica utilizada na apuração dos resultados obtidos, e conseqüentemente prejudicar a avaliação do desempenho das empresas que atuam neste segmento de mercado.

Para uma melhor compreensão dos conflitos existentes na contabilização da atividade imobiliária, ou seja, o momento do reconhecimento das receitas e dos custos, a seguir, será demonstrado os tratamentos dispensados ao assunto.

2.1 Teoria da contabilidade

A característica principal de um ativo é sua capacidade de prestar serviços futuros à entidade que o possui, individual ou conjuntamente com outros ativos e fatores de produção, capazes de se transformar, direta ou indiretamente, em fluxos líquidos de entradas de caixa.

As receitas, por sua vez, são definidas sob diferentes ênfases. Bonízio (2001, p.20) nos diz que "a definição mais aceita sobre receita, a define como sendo produto da empresa".

Em uma definição mais abrangente de receita, Hendriksen e Breda (1999, p. 220), afirmam que "seriam incluídas todas as atividades, importantes ou não, produtoras de riqueza da empresa".

Contudo, Ludícibus (2002, p. 145) afirma que "... as definições de receita têm-se fixado, via de regra, mais nos aspectos de quando reconhecer a receita e em que montante do que na caracterização de sua natureza".

Já quanto à definição de custos e despesas, Ludícibus (2002, p.150) afirma que "... o grande fato gerador de despesas e o esforço continuado para produzir receitas, já que tanto despesa e conseqüência de receita, como receita pode derivar de despesa, ou melhor, dizendo, a receita futura pode ser facilitada por gastos passados, correntes ou futuros".

O mesmo autor diz que, "o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas estão intimamente ligados. Normalmente, não se deve reconhecer a receita sem associar a despesa a ela correspondente, mesmo que apenas como estimativa".

Hendriksen e Breda (1999, p.363) apresenta o seguinte quadro (Quadro 1) para evidenciar os diversos momentos para o reconhecimento (e conseqüente registro) das receitas:

Época de registro	Critérios	Exemplos
Durante a produção	Estabelecimento de um preço firme baseado num contrato ou em condições gerais de negocio, ou existência de preços de mercado em vários estágios de produção.	Valores a pagar, contratos em longo prazo, crescimento natural.
Na conclusão da produção	Existência de preço de venda determinável ou preço de mercado estável. Não ha. custo substancial de venda.	Metais preciosos, produtos agrícolas, serviços.
No momento da venda	Preço determinado para o produto. Método razoável de estimação do montante a ser recebido. Estimação de todas as despesas significativas associadas.	Maioria das vendas de mercadorias.
No momento do pagamento	Impossível avaliar ativos recebidos com grau razoável de exatidão. Despesas adicionais significativas ou prováveis, que não podem ser estimadas com grau razoável de precisão no momento da venda.	Vendas a prestação, troca por ativos fixos sem valor determinável com precisão.

Quadro 1 – Reconhecimento das receitas.
Fonte: Hendriksern (1992, p.363).

Nota-se que existem vários momentos para o reconhecimento das receitas e que para o setor da construção civil o momento mais adequado de se reconhecer a receita é no momento da venda.

2.2 Princípios de contabilidade

Inicialmente é necessário recordar que o conhecimento dos princípios da contabilidade é obrigatório no exercício da profissão e constitui condição de legitimidade das Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC) (BRASIL, 1993).

As Normas Brasileiras de Contabilidade estão alicerçadas em seis princípios, que segundo a Resolução CFC n.º 750/93, representam a essência das doutrinas e teorias predominantes no universo científico e profissional do país. Concernem, pois, à contabilidade no seu sentido mais amplo de ciência social, cujo objeto é o patrimônio das entidades.

No Quadro 2 apresentam-se os Princípios da Contabilidade, com suas respectivas definições:

Princípios de contabilidade	Definições
Entidade	O patrimônio da entidade não se confunde com o de seus sócios ou acionistas ou proprietário individual.
Continuidade	A continuidade ou não da entidade, bem como sua vida definida ou provável, devem ser consideradas quando da classificação e avaliação das mutações patrimoniais, quantitativas e qualitativas.
Oportunidade	Refere-se simultaneamente, à tempestividade e à integridade do registro do patrimônio e das suas mutações, determinando que este seja feito de imediato e com a extensão correta, independentemente das causas que as originaram.
Registro pelo valor original	Os componentes do patrimônio devem ser registrados pelos valores originais das transações com o mundo exterior, expressos a valor presente na moeda do País, que serão mantidos na avaliação das variações patrimoniais posteriores, inclusive quando configurarem agregações ou decomposições no interior da entidade.
Competência	As receitas e as despesas devem ser incluídas na apuração do resultado do período em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se relacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento.
Prudência	Determina a adoção do menor valor para os componentes do Ativo e do maior valor para os componentes do PASSIVO, sempre que se apresentem alternativas igualmente válidas para a quantificação das mutações patrimoniais que alterem o patrimônio líquido. – visa a prudência na preparação dos registros contábeis, com a adoção de menor valor para os itens do ativo e da receita, e o de maior valor para os itens do passivo e de despesa.

Quadro 2 – Princípios de contabilidade.

Fonte: Iudicibus (2002, p. 31).

Para este trabalho serão abordados os princípios da oportunidade e o da competência, devido à proximidade de ambos com o assunto tratado neste estudo de caso.

Bonízio (2001, p.167) destaca que:

O Princípio da Oportunidade refere-se, simultaneamente, à tempestividade e à integridade dos registros do patrimônio e de suas mutações, determinando que esses sejam feitos de imediato e com a extensão correta, independentemente das causas que os originaram. Como resultado da observância do Princípio da Oportunidade, verifica-se que, desde que tecnicamente estimável, o registro das variações patrimoniais deve ser feito mesmo na hipótese de somente existir razoável certeza de sua ocorrência. O registro compreende os elementos quantitativos e qualitativos, contemplando os aspectos físicos e monetários e deve ensejar o reconhecimento universal das variações ocorridas no patrimônio da entidade, em um período de tempo determinado.

O mesmo autor indica que no princípio da competência, as receitas e as despesas devem ser incluídas na apuração do resultado do período em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento. Para ele, as receitas são consideradas realizadas quando os produtos ou serviços produzidos ou prestados pela entidade são transferidos para outra entidade ou pessoa física com a anuência destas e mediante pagamento ou compromisso de pagamento especificado perante a entidade produtora.

Sobre este assunto, o CFC (2008, p. 15) afirma que a despesa é considerada incorrida quando:

- deixar de existir correspondente valor ativo, por transferência de sua propriedade para terceiro;
- pela diminuição ou extinção do valor econômico de um ativo;
- pelo surgimento de um passivo, sem o correspondente ativo.

Segundo Soares (2003, p. 37) “a transferência de produtos ou serviços é o ponto fundamental apresentado para o reconhecimento de que a receita está economicamente realizada, existindo sempre a contrapartida relacionada ao pagamento ou acordo de pagamento futuro da outra parte na transação”.

Cabe ressaltar que a expressão ‘receitas realizadas’ é utilizada pelo CFC com a conotação de ‘receitas ocorridas’. É importante enfatizar este aspecto porque, como indicam Hendriksen e Breda (1999), a expressão ‘realização de receita’ já foi utilizada com outros significados: receita recebida ou receita relativa à venda cujos produtos já foram entregues ao cliente.

A Resolução CFC nº 774, de 16.12.94, que é um apêndice à Resolução CFC nº 750, indica que:

Nas entidades em que a produção demanda longo espaço de tempo, o reconhecimento da receita deve ser gradativo e proporcional ao desenvolvimento da obra, desde que ocorra a satisfação conjunta dos seguintes requisitos:

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

Portanto, as receitas e despesas decorrentes de contratos de longo prazo devem ser incluídas no exercício em que ocorrerem, independentemente do recebimento do valor contratado ou da transferência do bem, ou seja, o procedimento correto é reconhecer a receita proporcionalmente aos esforços despendidos, expressos por custos (reais ou estimados) ou etapas concluídas.

2.3 Legislação societária

Um dos momentos mais importantes nas práticas realizadas por empresas pertencentes ao setor da construção civil, é o momento do reconhecimento das receitas e despesas.

A Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras (FIPECAFI) (2003, p. 333) afirma que “o momento de reconhecimento da receita de vendas deve ser, normalmente, o do fornecimento de tais bens ao comprador”.

A Lei 6.404/76 dispõe que a apuração do resultado será em cada exercício, proporcionalmente à produção dos bens, da construção ou execução dos serviços. Os artigos nº 179 e nº 180 da referida Lei, afirmam que na companhia em que o ciclo operacional tiver duração maior que o exercício social, a classificação no balanço patrimonial, em circulante ou realizável de longo prazo, terá por base o prazo desse ciclo.

Já, segundo o artigo nº 181 serão classificados como resultados diferidos, as receitas de exercícios futuros, diminuídas dos custos e despesas a elas correspondentes.

Conforme a Deliberação da Comissão de Valores Imobiliários (CVM) nº. 29/1986, o reconhecimento da receita acontecerá no momento de transferência dos produtos ou serviços de uma entidade à outra, que normalmente coincide com o momento da venda; contudo essa mesma deliberação indica que, em casos específicos, é possível que o reconhecimento da receita aconteça antes ou após o momento de transferência do produto ou serviço.

A Norma de Procedimento Contábil (NPC) nº. 14 do Instituto Brasileiro de Contabilidade (IBRACON) afirma que a receita é reconhecida somente quando for provável que os benefícios econômicos relativos à transação venham a ser percebido pela empresa e que a receita e a despesa referente à mesma transação são reconhecidas simultaneamente; adverte, no entanto, que a receita não pode ser reconhecida quando os custos não podem ser medidos com segurança; nesses casos, quaisquer importâncias já recebidas pela venda das mercadorias são contabilizadas no passivo.

A Legislação Societária, em relação aos contratos de longo prazo, defende que é possível que o reconhecimento da receita aconteça antes ou após o momento de transferência do produto ou serviço, pois deve acontecer em conformidade com o

percentual concluído dos contratos. Esse posicionamento é consoante com os Princípios Contábeis, os quais dispõem que, desde que exista uma estimativa de sua ocorrência, as receitas e despesas devem ser incluídas no exercício em que ocorrerem, independentemente do recebimento do valor contratado ou da transferência do bem.

No Quadro 3, são demonstradas as principais divergências existentes para a contabilização de empresas da construção civil, levando-se em conta os parâmetros contábeis determinados pela teoria da contabilidade, pelos princípios fundamentais da contabilidade, como também, pela legislação societária vigente.

Ponto de divergência	Teoria da contabilidade	Princípios Contábeis	Legislação societária
Reconhecimento do lucro	No momento em que é gerado.	No momento da entrega, mas nesse caso deve ser durante a construção.	Segundo os princípios contábeis geralmente aceitos.
Confronto entre receita e custo	Receitas e custos incorridos ou gerados.	Receitas e custos incorridos ou gerados.	Segundo os princípios contábeis geralmente aceitos.
Uso da conta de resultado diferidos	Não deve ser utilizada para lucros que não possam se realizar.	Não deve ser utilizada para lucros que não possam se realizar.	Segundo os princípios contábeis geralmente aceitos.
Práticas exclusivas para fins fiscais	Não trata.	Não trata.	Devem ser apontadas em registros auxiliares.

Quadro 3 - Divergências entre a legislação fiscal, teoria e normas contábeis.
Fonte: Bonízio (2001, p.16).

Pela existência destas divergências, a Secretaria da Receita Federal, como órgão fiscalizador da arrecadação de tributos, parametrizou os procedimentos contábeis necessários para a apuração do lucro tributável para as empresas de construção civil, com a intenção, segundo Soares (2003, p.03) “de controlar da forma mais eficiente esta atividade, para aumentar assim a arrecadação de tributos”. O mesmo autor ressalta que:

O item 22.1, subseção IV, que trata das Disposições Finais da Instrução Normativa nº. 84 de 20 de dezembro de 1979, dispõe que todos os procedimentos e apurações regulados por esta Instrução Normativa (...) deverão ser efetuados na escrita comercial, sendo, portanto, vedado ao contribuinte, para o fim mencionado, a utilização do livro de apuração de lucro real (LALUR).

Isto indica que as disposições contidas na Instrução Normativa 84/79 são obrigatórias às empresas de construção civil, de modo que todos os procedimentos estabelecidos por elas devem ser atendidos e registrados na contabilidade, sem que se questione se a teoria ou os princípios fundamentais de contabilidade estão sendo atendidos.

Segundo Bonízio (2001, p.25):

Todos os procedimentos definidos na referida Instrução Normativa devem ser aplicados na escrituração contábil independente da sua inconsistência em relação à base teórica que sustenta a contabilidade, com os princípios fundamentais de contabilidade e com a própria legislação que regulamenta a contabilidade societária, o que acarreta distorções nas demonstrações contábeis apresentadas por estas empresas por estes usuários externos.

Portanto, para um melhor entendimento das práticas que devem ser realizadas pelas empresas do setor da construção civil, se demonstrará às determinações destas instruções, bem como o impacto causado nos usuários das demonstrações geradas por esta forma de contabilização.

2.4 Legislação tributária

Atualmente, as atividades imobiliárias, especialmente a incorporação imobiliária, são reguladas pela Secretaria da Receita Federal (SRF) atendendo a seguinte legislação:

- Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- Decreto-lei nº. 1.598, de 26 de dezembro de 1977;
- Decreto nº. 1.041, de 11 de janeiro de 1994;
- Regulamento do Imposto de Renda (RIR) /99 aprovado pelo Decreto 3000;
- Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal (INSRF) nº. 84/ 1979;
- Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal (INSRF) nº. 23/1983;
- Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal (INSRF) nº. 67/1988;
- Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal (INSRF) nº. 107/1988.

Na seqüência, serão apontados e definidos os componentes mais importantes da legislação citada acima, para a contabilização das organizações do setor da construção civil.

2.4.1 Contribuinte, incorporador e unidade imobiliária

A expressão "contribuinte" abrange, além da pessoa jurídica que se dedicar a qualquer uma das atividades descritas, a pessoa física considerada empresa individual por promover a incorporação de prédios em condomínio, ou o loteamento de terrenos.

Os Decretos-Leis nº. s 1.381/74 e 1.510/76 citam como contribuinte aquele que:

- comprar imóvel para venda;
- empreender desmembramento ou loteamento de terrenos;
- realizar incorporação imobiliária;
- construir prédio destinado à venda.

Já, o artigo nº. 29 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conceitua 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 a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob o regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, em certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Soares (2003, p. 05) comenta que as operações de compra e venda de unidades imobiliárias, decorrentes de incorporação imobiliária, são caracterizadas pela diversidade de formas de contabilização que variam conforme o tipo de venda que é realizada, neste sentido, é importante salientar o que caracteriza a incorporação imobiliária é a pessoa do incorporador / construtor.

Nessa linha, a expressão unidade imobiliária utilizada pela Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal (IN SRF) 84/79 compreende:

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

2.4.2 Registro de estoque e de inventário

De acordo com a Instrução Normativa 84/79, o contribuinte deverá manter registro permanente de estoque, para determinar o custo dos imóveis vendidos. O registro de estoque abrangerá todos os imóveis destinados à venda, inclusive terrenos oriundos de desmembramento ou constantes de loteamento em implantação, edificações em andamento e respectivos terrenos ou frações ideais de terrenos resultantes de incorporação imobiliária e quaisquer outros prédios em construção para venda. No caso de empreendimento que compreenda duas ou mais unidades a serem vendidas separadamente, o registro de estoque deverá discriminar, ao menos por ocasião do Balanço Patrimonial (BP), o custo de cada unidade distinta.

Independente do registro permanente de estoques, o contribuinte é obrigado pela Instrução Normativa 84/79 a possuir e escriturar o livro de inventário. É função do registro permanente de estoques subsidiar a escrituração no que se refere à determinação do custo e a discriminação dos imóveis.

As unidades existentes em estoque, ou seja, os imóveis destinados à venda, na data do balanço serão discriminados no livro de registro de inventário do seguinte modo:

- os imóveis adquiridos para venda, um por um;
- os terrenos oriundos de desmembramento ou loteamento, por conjunto de lotes com idêntica dimensão ou por quadras, quando referentes a um mesmo empreendimento; ou, então, terreno por terreno, se assim preferir o contribuinte;
- as edificações resultantes de incorporação imobiliária, inclusive respectivos terrenos, por conjunto de unidades autônomas com idêntica área de construção e o mesmo padrão de acabamento, conquanto se refiram a um mesmo empreendimento; ou, então, unidade por unidade, se assim preferir o contribuinte;
- os prédios construídos para venda e respectivos terrenos, prédio por prédio.

2.4.3 Receitas e despesas diferidas – novo grupamento

Com a extinção do grupo de contas Resultados de Exercícios Futuros pela Lei 11.941/2009, que incluiu na Lei das Sociedades por Ações (Lei 6404/76) o artigo 299-B, os saldos constantes nesse grupo de Resultados de Exercícios Futuros na data de 04/12/2008 deveriam ser reclassificados na data de 05/12/2008 para o grande grupo Passivo Não Circulante – Resultados Diferidos, em contas representativas de receitas e despesas diferidas (Receitas menos Despesas Diferidas).

2.4.4 Formação do custo

De acordo com o Decreto-Lei nº. 1.598, de 26 de dezembro de 1977 o custo dos imóveis compreenderá obrigatoriamente:

- o custo de aquisição de terrenos ou prédios, inclusive os tributos devidos na aquisição e as despesas de legalização;
- os custos de estudo, planejamento, legalização e execução dos planos ou projetos de desmembramento, loteamento, incorporação, construção e quaisquer obras ou melhoramentos.

De acordo com o previsto neste artigo, compõe o custo da obra, desde que diretamente relacionados com o respectivo projeto:

- os materiais aplicados ou bens consumidos na produção, inclusive os custos com transporte e tributos gastos na aquisição desses insumos;
- a mão de obra, própria ou de terceiros, e seus encargos sociais, inclusive os serviços de engenheiros, apontadores, almoxarifes, segurança e demais responsáveis que prestarem serviços na obra;
- terreno e projeto;
- as despesas com legalização, água, energia, telefone, cópias heliográficas, etc.
- a locação e manutenção de bens aplicados na produção além dos seus encargos de depreciação;
- os encargos de amortização e exaustão diretamente relacionados com a produção;

- encargos financeiros provenientes de financiamento obtido especificamente para construção.

Salienta-se que não compõem o custo da obra as despesas com vendas (comissões, publicidade, etc.), as despesas financeiras não vinculadas ao empreendimento e as despesas gerais e administrativas não vinculadas diretamente à obra.

A contabilidade da incorporação imobiliária tem características próprias relacionadas aos custos envolvidos no processo de produção. Nesta atividade podem ser adotados os custos incorridos, contratados e orçados para apropriação nos registros contábeis.

2.4.4.1 Custos pagos, custos contratados e custos orçados

A Instrução Normativa nº. 84/79 dispõe que os custos pagos ou incorridos, admitidos na formação do custo do imóvel vendido, são aqueles que além de estarem pagos, se referirem, a bens ou serviços adquiridos para aplicação específica no empreendimento de que a unidade negociada faça parte. O reconhecimento destes custos no resultado do exercício somente será feito no momento da venda das unidades.

A mesma Instrução Normativa, em seu item 6 afirma que:

- os itens adquiridos para estocagem (portanto, sem destinação específica) devem ser debitados a uma conta de almoxarifado e somente se tornarão apropriáveis ao custo de qualquer empreendimento quando nele aplicados;
- todos os custos pagos ou incorridos devem ser, primeiramente, debitados a uma conta representativa das obras em andamento, classificável no ativo circulante (obras em andamento), para depois serem considerados na formação do custo de cada unidade vendida;
- os custos pagos ou incorridos referentes a empreendimento que compreenda duas ou mais unidades deverão ser apropriados, a cada uma delas, mediante rateio baseado em critério usual no tipo de empreendimento imobiliário.

Já com relação aos custos contratados, a Instrução Normativa 84/79 diz que eles podem ser definidos como aqueles contratados com terceiros para aplicação

futura. Como nos custos incorridos, a apropriação dos custos contratados é feita no momento da venda da unidade.

Para a IN 84/79 aplica-se a tais valores as seguintes regras:

- os custos contratados relativos a empreendimento que compreenda duas ou mais unidades deverão ser apropriados, a cada uma delas, mediante rateio baseado em critério usual no tipo de empreendimento imobiliário.
- os custos contratados poderão ser atualizados monetariamente, desde que cláusula contratual nesse sentido tenha sido estipulada entre o contribuinte e o fornecedor de bens e serviços.
- os valores referentes à atualização monetária dos custos contratados serão computados, no custo de cada unidade vendida, mediante rateio baseado em critério usual no tipo de empreendimento imobiliário.

A IN 84/79 também enfatiza que é importante observar que o contribuinte fica obrigado a manter, à disposição da fiscalização ou dos órgãos da Receita Federal, demonstração analítica, por empreendimento, dos custos contratados incluídos na formação do custo de cada unidade vendida, assim como dos efeitos da atualização monetária dos respectivos contratos de fornecimento de bens ou serviços. Embora estas demonstrações sejam dispensadas de registro ou autenticação em qualquer órgão ou repartição, o contribuinte fica obrigado a manter em boa ordem e guarda tais demonstrações.

O custo contratado será contabilizado apenas após a venda das unidades. A contabilidade não registrará custos contratados a unidades por vender. Salienda-se que a forma como foi realizada a venda, neste caso, influi diretamente na forma de contabilização destes custos.

O valor dos custos contratados respectivos ao imóvel vendido deverá ser creditado à conta específica do passivo circulante ou do passivo exigível em longo prazo, na data da efetivação da venda, em contrapartida a um dos seguintes débitos:

- débito a conta própria de resultado do exercício, se referente à unidade não concluída vendida à vista, ou vendida a prazo ou a prestação com pagamento total contratado para o curso do período-base da venda.
- débito a conta própria do grupo de resultados de exercícios futuros, se referente à unidade não concluída vendida a prazo ou a prestação com

pagamento restante ou pagamento total contratado para depois do período-base da venda na hipótese de interesse do contribuinte pelo reconhecimento do lucro bruto proporcionalmente à receita da venda recebida.

Os custos contratados após o dia da efetivação da venda, bem como as atualizações monetárias dos contratos de fornecimento de bens ou serviços ocorridos depois dessa data, serão creditados à conta do passivo, citada acima, em contra partida a débitos a conta específica de resultado do exercício ou a conta própria do grupo de resultados diferidos, no passivo não circulante. À medida que os fornecedores de bens ou serviços forem cumprindo os contratos em que sejam partes, o contribuinte deverá debitar a conta do passivo mencionada anteriormente e creditar a conta do ativo referida pelo valor do custo contratado apropriável a cada unidade vendida.

Havendo opção do contribuinte pela inclusão do custo orçado no custo do imóvel vendido por concluir, todo e qualquer custo objeto de contrato posterior à data da efetivação da venda, respectivo à unidade mencionada, deverá ser considerado como contratado em função do custo orçado.

Se a venda da unidade imobiliária for realizada antes da conclusão do empreendimento o contribuinte poderá optar pelo cômputo dos custos orçados, além dos incorridos e contratados, no custo da unidade vendida. Assim como os custos incorridos e contratados, os custos orçados somente poderão ser apropriados às unidades quando efetuada as respectivas vendas.

O custo orçado para conclusão do empreendimento pode sofrer alterações. Estas são decorrentes de: atualização monetária (quando as despesas são feitas por um preço diferente do que foi orçado), alterações no projeto (relacionadas à quantidade ou qualidade dos materiais) e correção monetária (utilizando o mesmo índice de correção do saldo devedor das unidades vendidas a prazo).

A opção pelo custo orçado poderá resultar no surgimento de duas situações na comparação do orçamento com o realizado:

- insuficiência de custo realizado – quando o custo orçado for superior ao realizado;
- excesso de custo realizado – quando o custo orçado for inferior ao realizado.

É importante ressaltar que a escolha do custo a ser adotado na contabilização das unidades comercializadas poderá ser feita, por empreendimento, até o momento da venda da primeira unidade. Após a opção pelo cômputo dos custos orçados e

contratados na apropriação dos custos, este critério deverá ser mantido até a venda da última unidade do empreendimento.

Os custos orçados referentes a empreendimento que compreenda duas ou mais unidades e suas atualizações ou modificações, deverão ser apropriados, a cada uma delas, mediante rateio baseado em critérios usuais em empreendimentos imobiliários.

O custo orçado é aquele que é estimado como o necessário para a conclusão da unidade imobiliária vendida. Se a venda for contratada antes de completado o empreendimento, o contribuinte poderá computar no custo do imóvel vendido, além dos custos pagos, incorridos ou contratados, os custos orçados para a conclusão das obras ou melhoramentos que estiver contratualmente obrigado a realizar.

As expressões "custo orçado", "valor orçado" e "orçamento" são empregadas na Instrução Normativa 84/79 como expressões equivalentes, ou sinônimas, sempre que se desejar tratar do montante orçado para a conclusão das obras ou melhoramentos a que se refere o subitem precedente.

O custo orçado será baseado nos custos usuais no tipo de empreendimento imobiliário e corresponderá à diferença entre o custo total previsto e os custos pagos, incorridos ou contratados até a data da efetivação da venda. Os custos orçados referentes a empreendimento que compreenda duas ou mais unidades deverão ser apropriados, a cada uma delas, mediante rateio baseado em critério usual no tipo de empreendimento imobiliário.

O valor orçado para a conclusão das obras ou melhoramentos poderá ser modificado, em qualquer época, em decorrência de:

a) sua atualização monetária. A atualização monetária do custo orçado será admitida sempre que a aquisição de materiais ou bens, a contratação de obras ou serviços e a realização de despesas ou encargos tiverem que ser feitas a preços diferentes dos previstos no orçamento;

b) de alterações no projeto ou nas especificações do empreendimento. As alterações admitidas para efeito de modificação do custo orçado, são apenas as que se relacionarem com a quantidade ou a qualidade dos materiais, bens, obras ou serviços ou com a natureza dos encargos ou despesas estipulados no orçamento.

Os valores referentes à atualização monetária e as alterações nas especificações do orçamento serão computados, no custo de cada unidade vendida, mediante rateio baseado em critério usual no tipo de empreendimento imobiliário.

O custo orçado a contabilizar será apenas o que disser respeito ao imóvel vendido, entendendo-se, portanto, que a contabilidade não deverá registrar custos orçados apropriáveis a unidades por vender.

2.4.4.2 Diferença de valor entre o custo orçado e o custo realizado

Consoante estabelecido na IN SRF 84/79, ressalta que:

O custo orçado para a conclusão das obras ou melhoramentos do imóvel vendido será controlado através da utilização de conta específica do passivo circulante ou do passivo exigível a longo prazo. A diferença verificada entre o custo orçado e o custo realizado final para a conclusão das obras ou melhoramentos do imóvel vendido influenciará o resultado do exercício social em que o empreendimento for concluído.

Quando o custo orçado resultar superior ao custo realizado para a conclusão do empreendimento, a diferença constatada entre eles é chamada, por esta Instrução Normativa, de insuficiência de custo realizado ou, abreviadamente, insuficiência de custo. Se, ao contrário, o custo orçado resultar inferior ao custo realizado para a conclusão das obras ou melhoramentos, a diferença verificada entre um e outro é intitulada pela Instrução como excesso de custo, realizado ou, resumidamente, excesso de custo.

2.4.4.3 Tratamento contábil da insuficiência de custo realizado

No caso de unidade não concluída vendida à vista, ou vendida a prazo ou a prestação com pagamento total contratado para o curso do período-base da venda, a insuficiência de custo realizado, de acordo com o IN SRF 84/79, terá o seguinte tratamento:

1 - se a conclusão se der entre a data do reconhecimento do lucro bruto e o final do período-base em que esse reconhecimento acontecer, a insuficiência de custo será debitada à conta de controle de custo orçado e creditada a conta de resultado do exercício, como recuperação de custo do exercício;

2 - Se a conclusão se em período-base posterior ao mencionado na alínea precedente, a insuficiência de custo será debitada à conta de controle do custo orçado e creditada a conta de resultado desse exercício social, como recuperação de custo de exercícios anteriores, representando, em consequência, parcela aumentativa do lucro bruto em vendas desse período-base posterior.

Já no caso de unidade não concluída vendida a prazo ou a prestação, com pagamento restante ou pagamento total contratado para depois do período-base da venda, o contribuinte deverá, em função da insuficiência de custo realizado, observar os procedimentos previstos pela IN SRF 84/79:

Quando a conclusão das obras de melhoramentos se der enquanto o cliente estiver pagando o seu débito, os procedimentos a observar são os seguintes: 1 - a insuficiência de custo será debitada à conta de controle de custo orçado e creditada a conta própria do grupo de resultados de exercícios futuros, com o conseqüente reajustamento da relação entre o lucro bruto e a receita bruta da venda; 2 - em seguida, o contribuinte aplicará a relação reajustada entre o lucro bruto e a receita bruta da venda sobre o total das prestações recebidas até a data do lançamento citado na alínea 1, inclusive valores recebidos em períodos-base anteriores; 3 - por último, o contribuinte subtrairá, do produto da operação indicada na alínea 2, as parcelas do lucro bruto reconhecidas até a data do lançamento citado na alínea 1, inclusive parcelas computadas em períodos-base anteriores, encontrando, no resultado desta subtração, o valor do lucro bruto adicional a ser transferido da conta própria do grupo de resultados de exercícios futuros para o resultado do exercício social. Quando a conclusão das obras ou melhoramentos se der após a data em que o cliente houver saldado o seu débito, a insuficiência de custo realizado terá o seguinte tratamento: 1 - se a conclusão se der até o final do período-base da liquidação do débito e subseqüente reconhecimento do lucro bruto, a insuficiência de custo será debitada à conta de controle do custo orçado e creditada a conta de resultado do exercício, como recuperação de custo do exercício e de exercícios anteriores; 2 - se a conclusão se der em período-base posterior ao mencionado na alínea precedente, a insuficiência de custo será debitada à conta de controle de custo orçado e creditada a conta de resultado desse exercício social, como recuperação de custo de exercícios anteriores, representando, bem conseqüência, parcela aumentativa do lucro bruto em vendas desse período-base posterior.

Destaca-se que a relação reajustada entre o lucro bruto e a receita bruta da venda, referida acima, passará a ser aplicada sobre cada prestação recebida após a conclusão do empreendimento, até que o cliente salde todo o seu débito.

2.4.4.4 Tratamento contábil do excesso de custo realizado

No caso de unidade não concluída vendida à vista, ou a prazo ou a prestação com pagamento total contratado para o curso do período-base da venda, o excesso de custo realizado terá o seguinte tratamento de acordo com a IN SRF nº. 84/79:

Se a conclusão se der entre a data do reconhecimento do lucro bruto e o final do período-base em que esse reconhecimento acontecer, o excesso de custo será creditado à conta de controle de custo orçado e debitado a conta de resultado do exercício, como custo adicional de venda; Se a conclusão se der em período-base posterior ao mencionado na alínea precedente, e excesso de custo será creditado à conta de controle do custo orçado e debitado a conta de resultado desse exercício social, como custo adicional

de exercícios anteriores, representando, em consequência, parcela redutora do lucro bruto em vendas desse período-base posterior.

Para as unidades não concluídas vendidas a prazo, com pagamento restante ou pagamento total contratado para depois do período-base da venda, o contribuinte deverá, em função do excesso de custo realizado, observar os procedimentos previstos na mesma Instrução Normativa citada acima:

Quando a conclusão das obras ou melhoramentos se der enquanto o cliente estiver pagando o seu débito, os procedimentos a observar são os seguintes: 1 - o excesso de custo será creditado à conta do controle do custo orçado e debitado a conta própria do grupo de resultados de exercícios futuros, com o consequente reajustamento da relação entre o lucro bruto e a receita bruta da venda; 2 - em seguida, o contribuinte aplicará a relação reajustada entre o lucro bruto e a receita bruta da venda sobre o total das prestações recebidas até a data do lançamento, inclusive valores recebidos em períodos-base anteriores; 3 - por último, o contribuinte subtrairá, do montante do lucro bruto computado até a data do lançamento citado na alínea 1, inclusive parcelas reconhecidas em períodos-base anteriores, o produto da operação indicada na alínea 2, encontrando, no resultado desta subtração, o valor do custo adicional a ser transferido da conta própria do grupo de resultados de exercícios futuros para o resultado do exercício social. Quando a conclusão das obras ou melhoramentos se der após a data em que o cliente houver saldado o seu débito, o excesso de custo realizado terá o seguinte tratamento: 1 - se a conclusão se der até o final do período-base da liquidação do débito e subsequente reconhecimento do lucro bruto, o excesso de custo será creditado à conta de controle do custo orçado e debitado a conta de resultado do exercício, como custo adicional do exercício e de exercícios anteriores; 2 - se a conclusão se der em período-base posterior ao mencionado na alínea precedente, o excesso de custo será creditado à conta de controle do custo orçado e debitado a conta de resultado desse exercício social, como custo adicional de exercícios anteriores, representando, em consequência, parcela redutora do lucro bruto em vendas desse período-base posterior.

A Instrução Normativa da SRF nº. 84/79 menciona que a relação reajustada entre o lucro bruto e a receita bruta da venda passará a ser aplicada sobre cada prestação recebida após a conclusão do empreendimento, até que o cliente salde todo o seu débito.

2.4.4.5 Tratamento fiscal da insuficiência de custo realizado

Com relação a este item, a IN SRF nº. 84/79 ressalta que:

Para fins tributários, o contribuinte deverá determinar a relação percentual existente entre a insuficiência de custo e o total do orçamento, incluídos neste os respectivos acréscimos.

A insuficiência de custo realizado, quando não superior a 15% do total do orçamento, será incluída normalmente no resultado do exercício social em que o empreendimento for concluído, sem que o imposto sobre ela

incidente, ao ser regularmente declarado, no exercício subsequente, seja tido como postergado.

A insuficiência de custo realizado superior a 15% do total do orçamento será objeto de um dos tratamentos constantes das divisões do presente subitem, prescritos em função da época ou épocas do reconhecimento do lucro bruto e da data da conclusão do empreendimento.

Ainda a IN SRF 84/79 acrescenta que:

Quando o empreendimento for concluído no mesmo período-base em que houver ocorrido todo o reconhecimento do lucro bruto da venda, a insuficiência de custo será incluída normalmente no resultado desse período-base, como recuperação de custo.

Quando verificada em período-base posterior àquele em que tiver ocorrido parcial ou total reconhecimento do lucro bruto da venda, a insuficiência de custo terá o seguinte tratamento: 1 - será computada no resultado do exercício social em que o empreendimento for concluído; 2 - ensejará a cobrança de correção monetária e juros de mora sobre o valor do imposto postergado pela dedução de custo orçado excedente do realizado.

Para o efeito mencionado, a insuficiência de custo será distribuída, extra contabilmente, pelos períodos-base em que houver ocorrido reconhecimento do lucro bruto da venda, mediante a observância das seguintes regras:

- a relação definitiva entre o lucro bruto e a receita bruta da venda será aplicada sobre o total das prestações recebidas em cada período-base, representando o resultado de cada operação a parte do lucro bruto que deveria ter sido reconhecida em cada exercício social;
- em seguida, o contribuinte subtrairá do produto de cada operação indicada na alínea precedente, as parcelas do lucro bruto reconhecidas em cada um dos períodos-base respectivos, encontrando, em regra, no resultado de cada subtração, os valores positivos sobre os quais serão calculados o imposto, a correção monetária e os juros de mora.

A atualização monetária do valor do imposto postergado pela dedução de custo orçado excedente do realizado (IN SRF 84/79) será efetuada, pelo contribuinte, com observância da legislação de regência. Já, os juros de mora, também devidos, serão calculados sobre o valor do imposto postergado observando-se a legislação pertinente.

O imposto postergado, bem como a correção monetária e os juros de mora respectivos, serão pagos até a data da entrega da declaração de rendimentos correspondente ao período-base no qual o contribuinte houver apurado a postergação de imposto.

Para efeito do pagamento, o imposto postergado será calculado à alíquota vigente no exercício financeiro em que deveria ter sido recolhido. E, para fim de compensação com o imposto devido na declaração de rendimentos, o cálculo do imposto postergado será feito à alíquota vigente no exercício financeiro da inclusão do resultado (IN SRF 84/79) na determinação do lucro real.

Ainda, de acordo com IN SRF 84/79, “o valor correspondente ao imposto postergado não poderá servir de base de cálculo de incentivos fiscais”. Destaca-se que, a mesma instrução normativa considera nulos, para efeitos fiscais, quaisquer estornos de valores creditados à conta de controle do custo orçado que sejam efetuados com o propósito de evitar a ocorrência da diferença tratada neste item.

2.4.4.6 Tratamento fiscal do excesso de custo realizado

Em princípio, o excesso de custo realizado não acarretará ao contribuinte, conseqüências negativas de natureza tributária, a não ser que este deixe de observar os procedimentos determinados nas divisões de subitem 17.2.1 e 17.2.3 da IN SRF 84/79.

A imputação de todo o excesso de custo no resultado do período-base em que o imóvel vendido for concluído, enquanto ainda houver prestações da venda a receber no período-base seguinte, representará antecipação de custo e conseqüente reconhecimento de lucro bruto a menor no exercício social dessa imputação.

A possível postergação do pagamento do imposto, em e da simultânea adoção da medida tratada no subitem anterior, sujeitará o contribuinte ao pagamento de correção monetária e juros de mora, de conformidade com a legislação de regência.

2.4.5 Venda de unidade imobiliária

A IN 84/79 em sua seção IV, item 10, considera como efetivada ou realizada a venda de uma unidade imobiliária quando contratada a operação de compra e venda, ainda que mediante instrumento de promessa, carta de reserva com princípio de pagamento ou qualquer outro documento representativo de compromisso, ou quando implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita essa venda.

É suspensiva a condição que subordine a aquisição do direito à verificação ou ocorrência do fato nela previsto, tal como a cláusula que faça a eficácia da operação de compra e venda dependente de financiamento do saldo devedor do preço, ou a que sujeite essa eficácia à liberação de hipoteca que esteja gravando o bem negociado. No caso de venda sujeita a condição suspensiva, as quantias recebidas pelo contribuinte, a qualquer título, na fase que anteceder ao implemento da condição, poderão ser contabilizadas em conta de antecipações de clientes, classificável no passivo circulante.

Uma vez implementada a condição suspensiva convencionada, as quantias antecipadas pelo comprador do imóvel serão convertidas em receita do exercício social da efetivação da venda, com o conseqüente reconhecimento do lucro bruto a elas correspondente.

2.4.5.1 Tipos de operações de venda de unidade imobiliária

Para facilitar a compreensão de todas as operações de venda de unidade imobiliária que serão apresentadas neste trabalho, no Quadro 4, apresenta-se as operações de vendas previstas pela Legislação do Imposto de Renda:

A vista / a prazo	Conclusão da Obra	Com ou sem custo orçado	Período em que as prestações serão recebidas	
A vista	Concluída			
	Não concluída	Sem custo orçado		
		Com custo orçado		
A prazo	Concluída		No decorrer do exercício do contrato de compra e venda.	
			Além do exercício do contrato de compra e venda.	
	Não concluída	Sem custo orçado		No decorrer do exercício do contrato de compra e venda.
				Além do exercício do contrato de compra e venda.
		Com custo orçado		No decorrer do exercício do contrato de compra e venda.
				Além do exercício do contrato de compra e venda.

Quadro 4 - Operações mais importantes pela Secretaria da Receita Federal.
Fonte: Soares (2003 p. 07).

2.4.5.1.1 Resultados das vendas à vista

Na seqüência, serão analisadas, sob a ótica do tratamento contábil, em conformidade com a Seção V da IN SRF nº. 84/79, as operações de venda de unidades imobiliárias.

2.4.5.1.1.1 Venda à vista de unidade concluída

Na venda à vista de unidade concluída, o lucro bruto será apurado e reconhecido, no resultado do exercício social, na data em que se efetivar a transação (IN SRF 84/79).

Soares (2003, p.08) destaca que o procedimento adotado acima “representa o reconhecimento da receita em sua forma mais comum, ou seja, no momento da entrega do bem ao seu comprador que paga à vista, consolidando uma operação de troca na sua forma econômica mais simples”.

2.4.5.1.1.2 Venda à vista de unidade não concluída

a) Sem a utilização de custo orçado

No caso de venda à vista de unidade não concluída, quando o contribuinte não se interessar pela inclusão do custo orçado no custo do imóvel vendido, as apurações e apropriações de custo, a apuração e o reconhecimento do lucro bruto e as atualizações monetárias dos custos contratados serão feitos com observância do item 12.1 da IN SRF 84/79:

Inicialmente, será apurado o custo da unidade vendida, até o dia da efetivação da venda, mediante distribuição proporcional, por todas as unidades do empreendimento, dos custos pagos, incorridos ou contratados até a data mencionada. Uma vez conhecido o custo da unidade vendida, de conformidade com o disposto acima, o lucro bruto deverá ser apurado e, em seguida, computado integralmente no resultado do exercício social, na data em que se efetivar a venda.

Os custos respectivos à unidade vendida pagos, incorridos ou contratados após a data do reconhecimento do lucro bruto, sempre apurados mediante rateio de custos do empreendimento, terão de acordo com o item 12.1.3 da IN SRF 84/79, o seguinte tratamento:

- a) a parte apurada entre a data do reconhecimento do lucro bruto e o final do período-base em que esse fato acontecer será computada no resultado do exercício social como custo adicional da venda;
- b) a parte apurada em período-base posterior ao mencionado na alínea precedente será computada no resultado desse exercício social como custo de exercício anterior, e representará parcela redutora do lucro bruto em vendas desse período-base posterior.

b) Com a utilização de custo orçado

No caso de venda à vista de unidade não concluída, quando o contribuinte optar pela inclusão do custo orçado no custo do imóvel vendido, as apurações e apropriações de custo, a apuração e o reconhecimento do lucro bruto e as modificações no valor do orçamento serão feitos com observância com item 12.2 da IN SRF 84/79 que indica que “inicialmente, será apurado o custo da unidade vendida, na data da efetivação da venda, mediante distribuição proporcional, por todas as unidades do empreendimento, dos custos pagos, incorridos ou contratados e dos custos orçados para a conclusão das obras ou melhoramentos a que o contribuinte se obrigou”.

Uma vez conhecido o custo da unidade vendida, o lucro bruto deverá se apurado e, em seguida, computado integralmente no resultado do exercício social, na data em que se efetivar a venda.

Já, o item 12.2.3 da mesma IN SRF apresenta que:

Os valores referentes à atualização monetária e a alterações nas especificações do orçamento da unidade vendida, sempre apurados mediante rateio de custos do empreendimento, terão o seguinte tratamento:

- 1 - quando ocorridos entre a data do reconhecimento do lucro bruto e o final do período-base em que esse fato acontecer, constituirão ajuste da conta de controle do custo orçado e serão computados no resultado do exercício social como custo adicional da venda;
- 2 - quando ocorridos em período-base posterior ao mencionado na alínea precedente, constituirão ajuste da conta de controle do custo orçado e serão computados no resultado desse exercício social como custo de exercícios anteriores, representando, em consequência, parcela redutora do lucro bruto em vendas desse período-base posterior.

Soares (2003, p.10) enfatiza que “neste tipo de organização, no momento da venda à vista ocorre um aumento das disponibilidades do ativo circulante, que é compensada com o reconhecimento da receita pelo valor transacionado”. O mesmo autor complementa dizendo que “a diferença existente é que nesse caso, será utilizado o artifício do custo orçado para a apuração do custo da unidade vendida e conseqüentemente do lucro bruto da operação”.

Portanto, os custos pagos, incorridos ou contratados da unidade vendida apresentarão o mesmo tratamento da venda à vista de unidade não concluída sem a utilização do custo orçado, sendo complementado por uma provisão no passivo, referente ao valor orçado pela empresa para a conclusão desta unidade.

Todo o custo relativo a esta unidade que foi vendida, no decorrer do período e dos próximos, deverá ser baixado contra a provisão constituída no passivo, diminuindo-a até que a obra esteja concluída, assim o resultado será afetado apenas no exercício da venda, pois o custo da unidade vendida é composto pelos custos pagos, incorridos, contratados e orçados para sua conclusão.

2.4.5.1.2 Resultados das vendas a prazo

2.4.5.1.2.1 Venda a prazo de unidade concluída

O item 13 da IN SRF 84/79 destaca que:

Na venda a prazo ou a prestação de unidade concluída, com pagamento total contratado para o curso do período-base da venda, o lucro bruto será apurado e reconhecido, no resultado do exercício social, na data em que se efetivar a transação.

Já na venda a prazo ou a prestação de unidade concluída, com pagamento restante ou pagamento total contratado para depois do período-base da venda, o lucro bruto apurado poderá, para efeito de determinação do lucro real, ser reconhecido nas contas de resultado de cada exercício social proporcionalmente à receita da venda recebida.

O lucro bruto será controlado mediante a utilização de conta ou contas do grupo de resultados diferidos, localizada no passivo não circulante, em que se registrarão a receita bruta da venda e o custo do imóvel.

Por ocasião da venda, será determinada a relação entre o lucro bruto e a receita bruta da transação, e, até o final de cada período-base, será transferida, para o resultado do exercício, parte do lucro bruto proporcional à receita nele recebida.

2.4.5.1.2.2 Venda a prazo de unidade não concluída

a) Sem a utilização do custo orçado

No caso de venda a prazo ou a prestação de unidade não concluída, com pagamento total contratado para o curso do período-base da venda, quando o contribuinte não se interessar pela inclusão do custo orçado no custo do imóvel vendido, as apurações e apropriações do custo, a apuração e o reconhecimento do lucro bruto e as atualizações monetárias dos custos contratados serão feitos com observância do estabelecido nos itens, da IN SRF 84/79, 12.1.1 a 12.1.4.

O subitem 12.1 enfatiza que, “inicialmente, será apurado o custo da unidade vendida, até o dia da efetivação da venda, mediante distribuição proporcional, por todas as unidades do empreendimento, dos custos pagos incorridos ou contratados até a data mencionada”.

Segundo Soares (2003, p.14), uma vez conhecido o custo, “o lucro bruto deverá ser apurado, e, em seguida, computado integralmente no resultado do exercício social, na data em que efetivar a venda”.

Ressalta-se, conforme o item 12.1.3 da IN SRF 84/79:

Os custos que ocorrerem no decorrer do exercício base da venda serão computados no resultado do exercício social - como custo adicional de venda - e os custos que ocorrerem posteriormente ao exercício social da venda serão computados no resultado deste exercício social - como custo de exercício anterior - e representará parcela redutora do lucro bruto em venda desse período base posterior.

b) Com a utilização do custo orçado

No caso de venda a prazo ou a prestação de unidade não concluída, com pagamento total contratado para o curso do período-base da venda, quando o contribuinte optar pela inclusão do custo orçado no custo do imóvel vendido, as apurações e apropriações de custo, a apuração e o reconhecimento do lucro bruto e as modificações no valor do orçamento serão feitos com observância do que foi estabelecido pelos itens 12.2.1 a 12.2.3 da IN SRF 84/79.

O item 12.2.1 salienta que, “inicialmente será apurado o custo da unidade vendida, na data da efetivação da venda, mediante distribuição proporcional, por todas as unidades do empreendimento, dos custos pagos, incorridos ou contratados e de custos orçados para a conclusão das obras ou melhoramentos a que o contribuinte se obrigou”.

Conhecido o custo da unidade vendida, o mesmo item citado acima, diz que, “o lucro bruto deverá ser apurado e, em seguida, computado integralmente no

resultado do exercício social, na data em que se efetivar a venda e que uma vez conhecido o custo da unidade vendida, será determinada a relação entre o lucro bruto até então apurado e a receita bruta da venda”.

O reconhecimento do lucro bruto, de acordo com o item 14.3.1 da IN SRF 84/79 poderá ser realizado das seguintes maneiras:

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

Já, o item 14.3.2, da mesma IN SRF faz referência ao reconhecimento do lucro bruto e apresenta que:

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

Caso haja ajustes na conta de controle de custos orçados o item 12.2.3 declara que “devem ter a respectiva contabilização no exercício em que ocorrerem como custo adicional da venda, ou como custo de exercícios anteriores quando o pagamento ultrapassar o exercício social da venda”.

Analisando, o item de venda a prazo com a utilização de custo orçado, é possível verificar que tratamento é quase idêntico ao caso da venda à vista, com a diferença de que a realização das parcelas ocorrerá no decorrer do exercício da venda, quando naquele caso, ocorria na data da venda em seu valor integral.

3 METODOLOGIA

Este trabalho quanto à abordagem do problema, trata-se de: uma pesquisa exploratória, descritiva e bibliográfica.

Lakatos e Marconi (1996, p.83) definem metodologia como:

[...] o conjunto das atividades sistemáticas e racionais que, com maior segurança e economia, permite alcançar o objetivo – Conhecimentos válidos e verdadeiros -, traçando o caminho a ser seguido, detectando erros e auxiliando as decisões do cientista.

A pesquisa exploratória, conforme Theodorson e Theodorson (1970, p.32) “é um estudo preliminar em que o maior objetivo é se tornar familiar com o fenômeno que se quer investigar, de maneira que o estudo principal a seguir será planejado com grande entendimento e precisão”.

Neste trabalho foi realizada análise dos demonstrativos contábeis e utilizando-se de exemplos, foram evidenciadas as práticas contábeis realizadas pelo departamento de contabilidade da empresa estudada.

Para Thomas, Nelson e Silverman (2007 p.55) o tipo de pesquisa que se classifica como descritiva “tem por premissa buscar a resolução de problemas melhorando as práticas por meio da observação, análise e descrições objetivas, através de entrevistas com peritos para a padronização de técnicas e validação de conteúdo”.

Neste estudo foi descrita e analisada e a problemática da forma de reconhecimento das receitas e custos realizada pela organização.

Com relação à pesquisa bibliográfica, Cervo e Bervian (1996 p. 69), destacam que:

qualquer tipo de pesquisa, em qualquer área do conhecimento, supõe e exige pesquisa bibliográfica prévia, quer para o levantamento, da situação em questão, quer para a fundamentação teórica ou ainda para justificar os limites e contribuições da própria pesquisa.

Complementando, Carvalho, Sartorato, Fernanda e Carneiro (2004, p.43) definem pesquisa bibliográfica como sendo:

a busca de uma problematização de um projeto de pesquisa a partir de referências publicadas, analisando e discutindo as contribuições culturais e científicas. Ela constitui uma excelente técnica para fornecer ao pesquisador

a bagagem teórica, de conhecimento, o e treinamento científico que habilitam a produção de trabalhos originais e pertinentes.

Assim sendo, foram revisados os principais aspectos teóricos envolvidos, sendo verificado o tratamento legal (tributário) dado às entidades cujo ciclo operacional supera o exercício social, que é o caso das empresas de construção civil.

Com relação aos procedimentos, optou-se por um estudo de caso, que segundo Yin (2001, p. 21), "trata-se de uma pesquisa empírica que investiga um fato contemporâneo dentro do seu contexto real; a necessidade de se utilizar esta estratégia deve nascer do desejo de entender um fenômeno complexo".

Gil (1991, p. 58), complementa que o estudo de caso "é caracterizado pelo estudo profundo e exaustivo de um ou de poucos objetos, de maneira que permita o seu amplo e detalhado conhecimento [...]".

Este estudo foi desenvolvido dentro de uma empresa no ramo da construção civil, situada no município de Santa Maria/RS. Para cumprir com o objetivo proposto nesta pesquisa foram utilizados dados do Demonstrativo do Resultado do Exercício (DRE) e do Balanço Patrimonial (BP) referentes ao ano de 2010, documentos de arquivos privados, contratos, etc.

As técnicas utilizadas para a coleta de dados foram observação assistemática e entrevista não-estruturada.

Para Lakatos e Marconi (1996 p.79):

a observação também é considerada uma coleta de dados para conseguir informações sob determinados aspectos da realidade. Ela ajuda o pesquisador a identificar e obter provas a respeito de objetivos sobre os quais os indivíduos não têm consciência, mas que orientam seu comportamento. A observação também obriga o pesquisador a ter um contato mais direto com a realidade. Esta técnica é denominada observação assistemática, onde o pesquisador procura recolher e registrar os fatos da realidade sem a utilização de meios técnicos especiais, ou seja, sem planejamento ou controle. Geralmente este tipo de observação é empregado em estudos exploratórios sobre o campo a ser pesquisado.

Já Haguette (1997, p.86) define entrevista "como um processo de interação social entre duas pessoas na qual uma delas, o entrevistador, tem por objetivo a obtenção de informações por parte do outro, o entrevistado".

O mesmo autor, afirma ainda que:

a entrevista como coleta de dados sobre um determinado tema científico é a técnica mais utilizada no processo de trabalho de campo. Através dela, os

pesquisadores buscam obter informações, ou seja, coletar dados objetivos e subjetivos. Os dados objetivos podem ser obtidos também através de fontes secundárias tais como: censos, estatísticas, etc. Já os dados subjetivos só poderão ser obtidos através da entrevista, pois que, eles se relacionam com os valores, às atitudes e às opiniões dos sujeitos entrevistados.

A observação assistemática foi responsável pela identificação do problema e posteriormente necessária para que se garantisse a veracidade das informações apresentadas, como a forma de contabilização, as características de atuação etc. Quanto às entrevistas, estas foram realizadas junto aos proprietários da organização, os engenheiros responsáveis pelas obras, e o contador responsável pelas práticas adotadas pela empresa.

4 ESTUDO DE CASO

4.1 A empresa estudada

A pedido dos proprietários, a razão social da entidade objeto de estudo será mantida em sigilo, passando a ser designada como “Construtora X”.

A Construtora X é uma sociedade empresarial, do tipo limitada, familiar, constituída por cinco sócios e que possui aproximadamente cinquenta funcionários.

Trata-se de uma empresa de pequeno porte, com sede própria e que atua no ramo de construção e incorporação imobiliária, utilizando para isso, recursos próprios aliados aos recursos obtidos através da venda das unidades em financiamento.

Esta entidade está no mercado há 36 anos, tendo iniciado suas atividades no ano 1975, no município de Santa Maria/RS.

Com relação a sua contabilidade, esta é realizada de forma terceirizada sendo fornecidos aos sócios os seguintes demonstrativos financeiros:

- demonstrativo do resultado de exercício mensal;
- balanço patrimonial anual; e
- relatórios gerenciais trimestrais.

No encerramento do ano de 2010, a Construtora X apresentou aproximadamente as seguintes informações de seu balanço financeiro:

- Ativos Totais: no valor de R\$ 8.000.000,00 representando um declive de 6,7% com relação ao ano de 2009;
- Patrimônio Líquido: no valor de R\$ 7.000.000,00 representando um aumento de 6,9% com relação ao ano de 2009;
- Faturamento: R\$ 3.000.000,00;
- Clientes: no valor de R\$150.000,00, representando um declive de 92,5%;
- Índice de inadimplência: 0%no final do ano de 2010;
- Reserva de lucros: representou um crescimento de 8,8% em dezembro de 2010, com relação ao ano de 2009.

A competitividade no setor da construção civil, bem como a permanência no mercado, tem se tornado uma preocupação constante para os sócios da Construtora

X, e com isso, o reconhecimento correto das receitas e custos de suas atividades, que é o objeto deste estudo, está se constituindo em uma necessidade vital para a manutenção dos negócios da empresa.

4.2 Aplicação do estudo de caso

Nesta seção, serão apresentados os resultados da análise realizada na contabilização da empresa de construção civil, aqui denominada de Construtora X.

As observações sobre as práticas efetuadas pela construtora incluem os seguintes grupos de contas: estoque, clientes, resultados diferidos, adiantamento de clientes e custos de incorporação de imóveis.

4.2.1 Plano de contas e programas contábeis

Para que se possa entender melhor a contabilização realizada pela Construtora X, objeto de estudo, é necessário que seja analisado o plano de contas desta entidade (ANEXO A).

Inicialmente, para esta análise foram utilizadas as informações contidas no programa desenvolvido por seu escritório contábil, para uso especial de empresas do ramo da construção civil. Neste programa são inseridas todas as operações de vendas, custos, clientes, empreendimentos, pagamentos realizados pela construtora e relatórios internos (FIGURA 1).

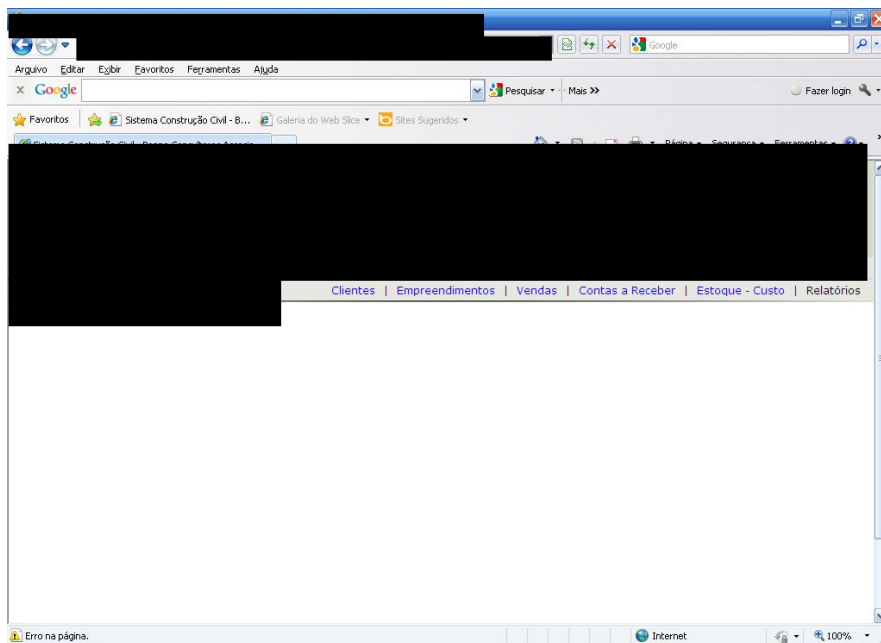


Figura 1 - Tela principal do programa **on-line** da construção civil.

Além disso, o seu departamento contábil utiliza o programa Prosoft para a realização dos lançamentos contábeis e a conseqüente geração das demonstrações contábeis (FIGURA 2).

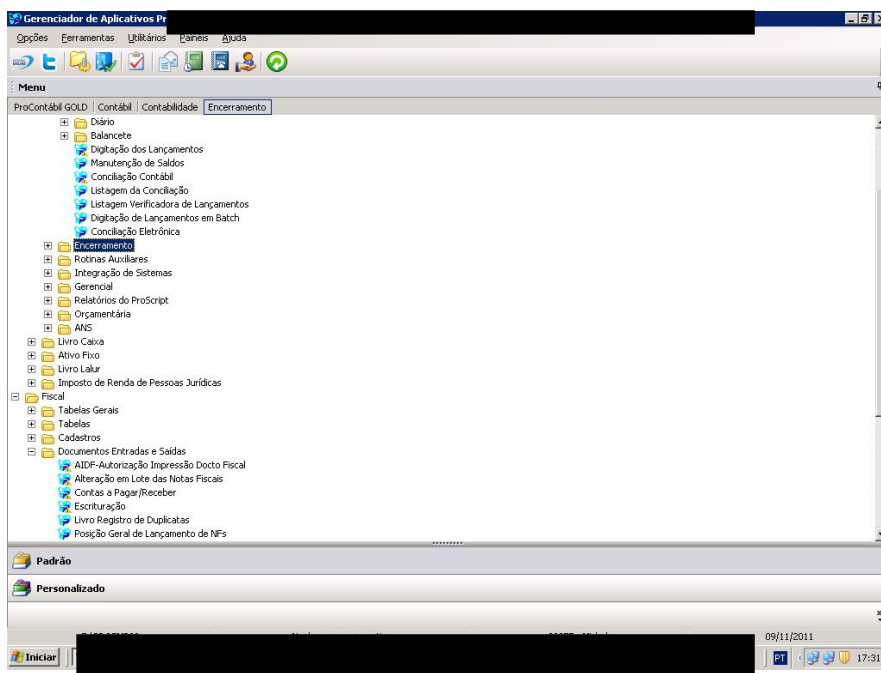


Figura 2 - Tela principal do prosoft.

De acordo com as informações geradas pelos programas citados e juntamente com as entrevistas e observações realizadas, foram obtidos os dados, que serviram de base para esta análise.

4.2.2 Base de dados

No ano de 2010, havia na Construtora X quatro empreendimentos com 74 unidades imobiliárias à venda, que foram assim denominados:

- Empreendimento A;
- Empreendimento B;
- Empreendimento C;
- Empreendimento D.

Destes 04 empreendimentos, foram vendidas 27 unidades imobiliárias, que seguem relacionadas no Quadro 5, juntamente com a sua forma de recebimento:

Empreendimento	Unidades imobiliárias vendidas	Formas de recebimento das unidades vendidas
A	04	- 01 unidade por financiamento bancário - 01 unidade à vista - 02 unidades a prazo
B	02	- 02 unidades a prazo
C	18	- 04 unidades por financiamento bancário 05 unidades a vista 09 unidades a prazo
D	03	03 unidades a prazo
Total	27	27

Quadro 5 – Distribuição das unidades imobiliárias vendidas e formas de recebimento, no ano de 2010.

Quanto ao status desses empreendimentos à venda, destaca-se que:

- Empreendimento A: Obra concluída;
- Empreendimento B: Obra concluída;
- Empreendimento C: Obra concluída;
- Empreendimento D: Obra em construção.

Em síntese, apresenta-se no Quadro 6 uma relação dos fatos ocorridos na Construtora X no ano de 2010:

	Obra concluída	Obra em construção
Venda à vista	06 unidades imobiliárias	-
Venda a prazo	13 unidades imobiliárias	03 unidades imobiliárias
Financiamento Bancário	05 unidades imobiliárias	-
Total	24 unidades imobiliárias	03 unidades imobiliárias

Quadro 6 - Fatos ocorridos na Construtora X no ano de 2010.

4.2.3 Lançamentos realizados

A seguir, são apresentados, os registros contábeis necessários para o reconhecimento das receitas e custos das unidades imobiliárias da Construtora X. Para esta demonstração, todos os lançamentos tratam do mesmo empreendimento, porém, sendo evidenciado cada um dos registros contábeis efetuados de acordo com as formas de negociação realizadas pela entidade, conforme indicado no Quadro 3.

O empreendimento utilizado foi o “Empreendimento A”, pois nele, ocorreram quase todas as formas de negociação que se pretende demonstrar. O Empreendimento A, trata-se de um edifício de apartamentos residenciais, do tipo convencional, que apresenta as seguintes características contábeis:

- Não apresenta custos orçados ou contratados;
- Custos totais incorridos (menos o terreno) no ano de 2010: R\$ 850.000,00;
- Valor aquisição do terreno: R\$ 100.000,00;
- Total de vendas em 2010: R\$ 2.000.000,00.

Antes de iniciar a contabilização da apuração relacionada às unidades imobiliárias vendidas do empreendimento A, são realizados abaixo os lançamentos referente à aquisição do terreno e aos custos incorridos:

- Contabilização da aquisição do terreno

D - Terrenos (AC)

C – Caixa / Bancos (AC)..... R\$ 100.000, 00.

- Custo do terreno

D - Custos transitórios (CR)

C - Terrenos (AC).....R\$ 100.000,00.

Como o terreno do empreendimento A foi comprado à vista pela Construtora X, seu valor passa, integralmente, a fazer parte do custo da obra.

- Custos incorridos

D - Custos transitórios (CR)

C – Caixa / Bancos (AC).....R\$ 850.000,00

- Transferência dos custos do período para o estoque

D - Estoques (AC)

C - Custos transitórios (CR)..... R\$ 950.000,00

Vale ressaltar que na Construtora X, os custos são primeiramente lançados em contas chamadas custos transitórios, para que no encerramento do período, eles sejam transferidos para a conta de estoques, onde os custos são lançados por unidade imobiliária.

Para realizar este lançamento por unidade, o setor contábil rateia o total de custos incorridos do empreendimento no período, pela fração ideal da unidade. Ressalta-se que, conforme a Lei nº. 10.931, de 2004, a fração ideal nada mais é do que a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e de terreno, correspondente à unidade autônoma de cada condômino.

Porém, para facilitar este estudo, os lançamentos serão realizados como se todas as unidades imobiliárias do empreendimento estivessem sendo vendidas de uma só vez, não ocorrendo assim à necessidade de rateio das receitas e dos custos por unidade imobiliária.

4.2.3.1 Venda à vista de obra concluída

Os lançamentos contábeis realizados pela empresa foram os seguintes:

- Venda à vista do Empreendimento A

D – Caixa / Bancos (AC)

C – Receita de incorporação de imóveis (CR)...R\$ 2.000.000,00

A conta receita de incorporação de imóveis serve como um acumulador do valor total de todas as vendas realizadas no exercício, independente do recebimento ou não destes valores.

- Apropriação do valor da receita a receber no passivo não circulante

D – (-) Receita diferida do exercício (CR)

C – Receita diferida do passivo (PNC)..... R\$ 2.000.000,00

É importante destacar que o lançamento mostrado acima não é necessário em vendas à vista, pois a conta receita diferida do passivo existe para ser utilizada em vendas a prazo. Porém, a contabilidade da Construtora X optou por fazer com que todas as vendas passassem pelo grupo de contas receitas diferidas localizada no passivo não circulante.

- Apuração do valor dos custos dos imóveis vendidos

D - Custo da incorporação de imóveis (CR)

C - Estoques (AC)..... R\$ 950.000,00

Por se tratar de uma venda à vista o valor integral dos estoques será apropriado no custo, sem a utilização da conta redutora custos diferidos imóveis vendidos do grupo do passivo não circulante.

- Transferência da receita recebida da conta de passivo para a de resultado

D – Receita diferida do passivo (PNC)

C – Receita diferida recebida no exercício (CR)..... R\$ 2.000.000,00

Este lançamento serve para zerar a conta receita diferida do passivo (PNC), pois como trata-se de uma venda a vista, não deve haver valor “em aberto” referente a esta venda em contas do passivo, e também para reconhecer o valor realmente recebido pela organização.

- Apuração do resultado

D - Receita diferida recebida no exercício (CR)

C - Resultado do exercício.....R\$ 2.000.000,00

e

D - Resultado do exercício

C - Custos da incorporação de imóveis (CR)..... R\$ 950.000,00

Abaixo, demonstração simplificada do cálculo do Lucro Bruto desta venda à vista:

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Receita – venda imóvel	R\$ 2.000.000,00
(-) Custo do imóvel vendido	R\$ 950.000,00
Lucro do exercício	R\$ 1.050.000,00

Ao observarmos a demonstração acima, fica evidente que na venda à vista de unidade concluída, o reconhecimento do lucro bruto ocorre no momento da venda, ou seja, nesta situação o tratamento contábil é semelhante a qualquer outra atividade.

4.2.3.2 Venda a prazo

Além dos lançamentos de aquisição do terreno e lançamentos dos custos dos imóveis à venda na conta de estoques, será também utilizado em todos os lançamentos de vendas a prazo, o lançamento abaixo, para que a partir das particularidades de cada forma de venda a prazo seja apurado o lucro bruto:

- Venda a prazo do imóvel

D – Caixa / Bancos (AC).....R\$ 1.000.000,00

D - Clientes (AC)...R\$ 1.000.000,00

C – Receita de incorporação de imóveis (CR)..... R\$ 2.000.000,00

Como na venda à vista, a conta Receita de incorporação de imóveis serve como um acumulador do valor total de todas as vendas realizadas no exercício, independente do recebimento ou não destes valores, sendo que o diferencial deste

lançamento é o direito adquirido de receber o valor do imóvel total ou parcial, como mostra a conta do ativo circulante denominada clientes.

- Apropriação do valor da receita a receber no passivo não circulante

D – (-) Receita diferida no exercício (CR)

C – Receita diferida do passivo (PNC)..... R\$ 2.000.000,00

Este lançamento serve para que a Construtora X controle o valor das receitas sobre a venda do imóvel que ainda tem a receber. À medida que o cliente vai quitando suas parcelas o valor lançado na conta receita diferida do passivo (PNC) vai sendo debitado em contra partida a uma conta de resultado, como será demonstrado mais abaixo, diminuindo assim o valor a apropriar de suas receitas para o resultado.

4.2.3.2.1 Venda a prazo de unidade concluída

Nesta situação todas as unidades construídas são negociadas a prazo pelos mesmos R\$ 2.000.000,00 e os recebimentos ocorrem conforme segue:

- Situação 01: Recebimento de todo o valor (R\$ 2.000.000,00) no ano de 2010;
- Situação 02: Recebimento de R\$ 1.000.000,00 no ano de 2010 e o restante nos próximos exercícios.

Na situação 01, na apuração do resultado os lançamentos finais são os mesmos realizados nas vendas à vista de unidade concluída:

- Apuração do valor dos custos dos imóveis vendidos (no final do exercício)

D – Custo Diferido Venda de Imóveis (PNC)

C – Estoques (AC).....R\$ 950.000,00

e

D - Custo da incorporação de imóveis (CR)

C - Custo Diferido Venda de Imóveis (PNC)..... R\$ 950.000,00

Como o valor integral a receber do cliente vai ser pago no ano de 2010, no encerramento do exercício o valor integral dos custos do imóvel vendido será

apropriado na sua respectiva conta de resultado, sendo que para isso, o setor contábil da Construtora X utiliza a conta redutora custos diferidos imóveis vendidos do grupo do passivo não circulante. Pois a medida que o cliente paga suas parcelas a contabilidade transfere o custo do imóvel vendido proporcionalmente ao valor da receita recebida para o resultado.

- Transferência da receita recebida da conta de passivo para a de resultado (final do exercício)

D – Receita diferida do passivo (PNC)

C – Receita diferida recebida no exercício (CR)..... R\$ 2.000.000,00

A conta Receita diferida do passivo (PNC) deverá zerar no final do exercício contábil, pois como se trata de uma venda a prazo com recebimento no ano vigente, não poderá haver no final do exercício receitas a receber referente a esta venda.

- Apuração do resultado

D - Receita diferida recebida no exercício (CR)

C - Resultado do exercício.....R\$ 2.000.000,00

e

D - Resultado do exercício

C - Custos da incorporação de imóveis (CR)..... R\$ 950.000,00

Abaixo, demonstração simplificada do cálculo do Lucro Bruto desta venda a prazo com recebimento total no ano de 2010:

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Receita – venda de imóvel	R\$ 2.000.000,00
(-) Custo do imóvel vendido	(R\$ 950.000,00)
(=) Lucro do exercício	R\$ 1.050.000,00

Como na venda à vista de unidade concluída, aqui, o lucro bruto é apurado e reconhecido no resultado do exercício social, na data em que a transação foi efetivada, sendo o tratamento contábil semelhante a qualquer outra atividade.

Já na situação 02, os lançamentos são os seguintes:

- Transferência da receita recebida da conta de passivo para a de resultado (final do exercício)

D - Receita diferida do passivo (PNC)

C - Receitas diferidas recebidas no exercício (CR)..... R\$ 1.000.000,00

- Transferência do custo do imóvel vendido para a conta custos diferidos

D - (-) Custo diferido imóveis vendidos (PNC)

C - Estoques (AC)..... R\$ 950.000,00

Este lançamento ocorre, pois como o empreendimento foi vendido, o custo não pode ficar na conta Estoques, mas como não foi recebido todo o valor referente à venda, lança-se o custo em uma conta chamada custo diferido imóveis vendidos (PNC).

Feito isso, deve-se reconhecer o custo que irá fazer parte do cálculo do resultado do exercício:

- Apropriação do proporcional do custo do imóvel vendido para as contas de resultado

D - Custos da incorporação de imóveis (CR)

C - (-) Custo diferido imóveis vendidos (PNC).....R\$ 475.000,00

- Apuração do resultado

D - Receita diferida recebida no exercício (CR)

C - Resultado do exercício.....R\$ 1.000.000,00

e

D - Resultado do exercício

C - Custos da incorporação de imóveis (CR)..... R\$ 475.000,00

Abaixo, demonstração simplificada do cálculo do Lucro Bruto desta venda a prazo com recebimento parcial no ano de 2010:

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			
	Ano 2010	Ano 2011	Total
Receita – venda de imóvel	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 2.000.000,00
(-) Custo do imóvel vendido	R\$ 475.000,00	R\$ 475.000,00	R\$ 950.000,00
(=) Lucro do exercício	R\$ 525.000,00	R\$ 525.000,00	R\$ 1.050.000,00

Neste caso, o lucro bruto é reconhecido nas contas de resultado de cada exercício social proporcionalmente a receita de venda recebida.

Vale ressaltar que a Construtora X reconhece o lucro bruto de acordo com o estabelecido nas normas da Instrução Normativa 84/79 que dispõe que o reconhecimento do custo pode ser feito na mesma proporção dos valores recebidos, desde que haja a escrituração contábil deste reconhecimento, utilizando as contas do passivo não circulante para realizar este controle.

4.2.3.2.2 Venda a prazo de unidade não concluída

Todas as unidades ainda em construção são negociadas a prazo. Nesta situação pelos mesmos R\$ 2.000.000,00 e os recebimentos ocorrem conforme segue:

a) Com o recebimento das prestações no curso do período-base da venda

- Apropriação do custo do imóvel vendido para as contas de resultado

D - Custos da incorporação de imóveis (CR)

C - (-) Custo diferido imóveis vendidos (PNC)... R\$ 950.000,00

Como a obra não está concluída, provavelmente haverá mais custos incorridos no próximo exercício. Porém para o encerramento do ano de 2010, como toda a receita de venda foi efetivamente recebida, 100% do custo do imóvel incorrido no ano de 2010 foi apropriado no resultado.

- Transferência da receita recebida da conta de passivo para a de resultado

D - Receita diferida do Passivo (PNC)

C - Receita diferida recebida no exercício... R\$ 2.000.000,00

Como na venda a prazo de unidade concluída, na venda a prazo de unidade não concluída com recebimento das prestações no curso do período-base da venda, a conta receita diferida do passivo (PNC) deverá zerar no final do exercício contábil, pois como se trata de uma venda a prazo com recebimento no ano vigente, não poderá haver no final do exercício receitas a receber referente a esta venda.

- Apuração do resultado

D - Receita diferida recebida no exercício (CR)

C - Resultado do exercício.....R\$ 2.000.000,00

e

D - Resultado do exercício

C - Custos da incorporação de imóveis (CR)..... R\$ 950.000,00

Abaixo, demonstração simplificada do cálculo do Lucro Bruto desta venda a prazo de obra não concluída com recebimento total no ano de 2010:

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Receita – venda de imóvel	R\$ 2.000.000,00
(-) Custo do imóvel vendido	R\$ 950.000,00
Lucro do exercício	R\$ 1.050.000,00

Como salientado acima, os custos respectivos ao empreendimento em questão, incorridos após a data do reconhecimento do lucro bruto, são apurados pela Construtora X da seguinte maneira:

A parcela de custos reconhecida entre a data do reconhecimento do lucro bruto e o final do período-base em que esse fato acontecer é computada no resultado do exercício social como custo adicional da venda.

Já a parcela de custos reconhecida no ano posterior é computada pela organização, no resultado do exercício social como custo do exercício anterior e representa parcela redutora do lucro bruto em vendas desse período base posterior.

- b) Com o recebimento das prestações para depois do curso do período base da venda

Esta situação se assemelha muito a venda a prazo de unidade concluída com recebimento das prestações para depois do curso do período base da venda. O único diferencial é que por o empreendimento ainda estar em construção, provavelmente incorrerão mais custos para as unidades do empreendimento.

- Apropriação proporcional do custo do imóvel vendido para as contas de resultado

D - Custos da incorporação de imóveis (CR)

C - (-) Custo diferido imóveis vendidos (PNC)..... R\$ 475.000,00

- Transferência da receita recebida da conta de passivo para a de resultado

D - Receita diferida recebida no exercício (CR)

C - Resultado do exercício.....R\$ 1.000.000,00

- Apuração do resultado

D - Receita diferida recebida no exercício (CR)

C - Resultado do exercício.....R\$ 1.000.000,00

e

D - Resultado do exercício

C - Custos da incorporação de imóveis (CR)..... R\$ 475.000,00

Abaixo, demonstração simplificada do cálculo do Lucro Bruto desta venda a prazo com obra ainda não concluída com recebimento parcial no ano de 2010:

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			
	Ano 2010	Ano 2011	Total
Receita – venda de imóvel	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 2.000.000,00
(-) Custo do imóvel vendido	R\$ 475.000,00	R\$ 475.000 + a incorrer	R\$ 950.000,00+ a incorrer

(=) Lucro do exercício	R\$ 525.000,00	R\$ 525.000- diferença dos custos que incorrerão no ano de 2011.	R\$1.050.000,00- diferença dos custos que incorrerão no ano de 2011.
------------------------	----------------	---	---

Como na venda a prazo de obras em construção com o recebimento das prestações no curso do período base da venda, os custos respectivos ao empreendimento em questão, incorridos após a data do reconhecimento do lucro bruto em 2010, serão apurados, computando-os no resultado do exercício social de 2011, como custo do exercício anterior, representando assim parcela redutora do lucro bruto em vendas do ano de 2011.

4.2.3.3 Venda de unidades financiadas por instituições bancárias

Enquanto o financiamento não é liberado pela instituição bancária, a Construtora X lança todo o valor recebido do cliente, em uma conta de passivo, denominada Adiantamento de Clientes.

Este lançamento ocorre, pois antes de o financiamento ser liberado, pela instituição bancária, os valores recebidos não são considerados receitas recebidas e, portanto não são tributadas pela Secretaria da Receita Federal. A tributação somente ocorrerá após a liberação do financiamento.

- Lançamento de recebimento de cliente antes da liberação do financiamento

D - Caixa / Bancos (AC)

C - Adiantamento de clientes (PC).....R\$ 1.000.000,00.

- Lançamento de recebimento de cliente após a liberação do financiamento

D - Caixa / Bancos (AC).....R\$ 1.000.000,00

D - Adiantamento de clientes (PC)..... R\$ 1.000.000,00

C - Receita de Incorporação (CR)..... R\$ 2.000.000,00

- Lançamento da venda do imóvel

D – (-) Receita diferida do exercício (CR)

C - Receita diferida do passivo (PNC)... R\$ 2.000.000,00

- Apropriação da receita

D - Receita diferida do passivo (PNC)

C - Receitas diferidas recebidas no exercício (CR)... R\$ 2.000.000,00

- Apropriação do custo

D - Custos da incorporação de imóveis (CR)

C - Estoques... R\$ 950.000,00

Verifica-se que os custos da obra não passam pelo PNC, pois como o financiamento bancário é considerado condição suspensiva, o custo do empreendimento somente sai do estoque no momento da liberação do financiamento.

- Apuração do resultado

D - Receita diferida recebida no exercício (CR)

C - Resultado do exercício... R\$ 2.000.000,00

e

D - Resultado do exercício

C - Custos da incorporação de imóveis (CR)... R\$ 950.000,00

Abaixo, demonstração simplificada do cálculo do Lucro Bruto desta venda a prazo condição suspensiva:

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Receita – venda de imóvel	R\$ 2.000.000,00
(-) Custo do imóvel vendido	R\$ 950.000,00
Lucro do exercício	R\$ 1.050.000,00

No ano de 2010, houve venda de cinco unidades imobiliárias que apresentavam cláusula suspensiva.

A Construtora X recebeu toda a receita relativa à venda destes cinco imóveis no mesmo ano da venda. Portanto, a capacidade informativa dos dados gerados pelas demonstrações do ano de 2010, para a Construtora X, não foi abalada pela

existência desta cláusula. Isto ocorreria se, o recebimento da receita tivesse ocorrido no ano posterior ao da venda.

4.2.4 Avaliação dos resultados obtidos

O departamento de contabilidade da Construtora demonstrou conhecimento parcial da legislação tributária que rege a contabilização de empresas do setor da construção civil, apresentando algumas deficiências contábeis:

- a) Falta do Livro Registro de Inventário, do ano de 2010, e sua respectiva autenticação, o que a IN SRF 84/79 considera como obrigação indispensável;
- b) A não utilização da conta “Obras em andamento” para acumular o valor dos custos incorridos dos empreendimentos. A Construtora lança todos os custos incorridos em uma conta denominada Custos transitórios para posteriormente lançar diretamente estes custos transitórios na conta de Estoques, independente de o empreendimento estar concluído ou não;

Também foram verificadas algumas curiosidades, como a opção pela passagem de todas as vendas, sejam elas à vista ou a prazo, pela conta do Passivo não circulante -Resultados Diferidos para um melhor controle interno da contabilização realizada.

4.2.5 Avaliação da capacidade informativa da contabilidade realizada pela Construtora

Como não há outra alternativa, a não ser aceitar as disposições legais, uma forma de gerar informações mais condizentes com a realidade econômica da organização e trazer uma melhor qualidade de informação para as decisões gerenciais, é reconhecer o custo incorrido na mesma proporção das receitas recebidas.

Conforme visto, a organização faz uso desta sistemática, registrando no momento da venda, no grupo Resultados Diferidos a receita a receber e os custos referentes àquela unidade imobiliária, apropriando nas contas de Resultado as receitas e os custos conforme o recebimento das parcelas contratadas.

Outro aspecto analisado sobre a capacidade informativa foi o reconhecimento do lucro com base na condição suspensiva.

A Instrução Normativa nº. 84/79 permite o reconhecimento do lucro da unidade comercializada apenas quando satisfeita a condição suspensiva a que estiver sujeito o contrato de compra e venda.

Isto significa que se no contrato for firmado que uma das condições para transferência de propriedade da unidade imobiliária comercializada é a liquidação de todo o saldo devedor (por parte do cliente), esta característica do contrato pode ser considerada como condição suspensiva, o que subordina a aquisição do direito e isso pode ocorrer meses ou até anos após a entrega da unidade imobiliária comercializada. Assim, a empresa somente poderá reconhecer o lucro em exercícios posteriores ao da venda e ou da construção, o que não está correto do ponto de vista da teoria da contabilidade.

Analisando o ano de 2010 da Construtora, sobre as vendas realizadas, apenas 18% apresentavam cláusula suspensiva em seus contratos de promessa de compra e venda. Sendo que o motivo desta condição era haver valores a financiar por instituições bancárias. Porém, nenhuma destas vendas foi suspensa por indeferimento de financiamento por parte dos bancos, mostrando ser bem difícil a não realização da venda. Por isso, melhor seria que não se postergasse o reconhecimento do lucro, contribuindo assim para uma melhor análise da real situação da Construtora.

Outro acerto, do ponto de vista da melhora da capacidade informativa de suas demonstrações, realizado pelo setor de contabilidade da Construtora, é a utilização somente de custos incorridos. Conforme se verifica no texto da Instrução Normativa 84/79 é permitido que a empresa de construção contabilize, além dos custos incorridos até a data da venda aqueles já contratados e os previstos para a conclusão daquela unidade imobiliária. E como o interesse do fisco é a tributação do lucro realizado em dinheiro, a referida Instrução Normativa permite o diferimento destes lucros com o uso das contas Resultados Diferidos, o que não está correto do ponto de vista da teoria contábil. Isso porque as referidas contas somente podem ser utilizadas quando é certo que os resultados irão ocorrer, o que não acontece no caso da construção civil, pois um evento externo pode interromper a construção.

Dado o exposto, as práticas contábeis adotadas pela Construtora estão sendo realizadas da forma correta dentro das possibilidades permitidas pela legislação que rege a contabilização das atividades imobiliárias.

5 CONCLUSÕES

É indiscutível o papel da construção civil na economia brasileira. Este segmento atua como alavanca fundamental para o desenvolvimento econômico e social do Brasil, movimentando parcela substancial da renda de cada cidadão, como também contribuindo com a inclusão social de grande parcela de trabalhadores que não apresentam qualificação profissional.

Além disso, este ramo representa uma importante fonte de arrecadação de impostos e contribuições nas esferas municipal, estadual ou federal.

O objetivo desta investigação foi verificar se o tratamento contábil referente ao reconhecimento das receitas e custos, de uma empresa do ramo da construção civil, está de acordo com a legislação tributária que normatiza a atividade de incorporação imobiliária. Também, buscou-se analisar a capacidade informativa gerada pelos demonstrativos contábeis (Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício) da empresa estudada para que possam auxiliar os gestores durante o processo de tomada de decisão.

Para alcançar os objetivos propostos, optou-se por um estudo de caso que foi desenvolvido em uma empresa do ramo da construção civil e incorporação imobiliária, que atua no mercado há 36 anos e que está situada no município de Santa Maria/RS.

Os resultados obtidos no estudo apresentaram que o tratamento contábil efetuado pela contabilidade da Construtora, no que tange ao reconhecimento das receitas e dos custos, demonstrou conhecimento parcial da legislação tributária que rege a contabilização de empresas da construção civil, sendo observadas algumas deficiências, como: a falta de impressão e autenticação do Livro Registro de Inventário, no ano de 2010 e a não utilização da conta “Obras em andamento” para acumular o valor dos custos incorridos dos empreendimentos não concluídos.

Ao analisar a capacidade informativa gerada pelo Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício, foi verificado que estes demonstrativos atendem aos fins gerenciais, sendo, portanto uma importante ferramenta de subsídio à tomada de decisão.

Dado o exposto, identificou-se que as práticas contábeis adotadas pela Construtora estão sendo realizadas da forma correta dentro das possibilidades permitidas pela legislação que rege a contabilização das atividades imobiliárias.

Destaca-se, que foram encontradas algumas limitações na execução do trabalho, devido a falta de material sobre a contabilidade na construção civil, onde são poucos os autores e trabalhos desenvolvidos nesta área. Outra limitação foi a respeito da aquisição dos dados, pois a empresa estudada, por receio que seus dados fossem utilizados pela concorrência, dificultou a liberação para que estes fossem analisados no estudo.

Por fim, recomenda-se ao departamento de contabilidade da Construtora, a imediata impressão e autenticação do Livro Registro de Inventário do ano de 2010, e a utilização, a partir do exercício de 2012, da conta de Ativo conhecida como Obras em Andamento para acumular o valor dos custos incorridos dos empreendimentos.

REFERÊNCIAS

BONÍZIO, R. C. Um estudo sobre os aspectos relevantes da contabilidade e o seu uso em empresas do setor de construção civil. São Paulo, 2001. **Dissertação de Mestrado**. Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo, 2001.

BRASIL. **Decreto-Lei nº. 1.381**. Brasília, 24 de Dezembro de 1974. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1965-1988/Del1383.htm>. Acesso em 01 de outubro de 2011.

BRASIL. **Decreto-Lei nº. 1510**. Brasília, 27 de Dezembro de 1976. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1965-1988/Del1510.htm>. Acesso em 01 de outubro de 2011.

BRASIL. **Decreto-Lei nº. 1.598**. Brasília, 26 de Dezembro de 1977. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del1598.htm>. Acesso em 01 de outubro de 2011.

BRASIL. **Lei nº. 4.591**. Brasília, 16 de Dezembro de 1964. Disponível em: <http://legislacao.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm>. Acesso em 01 de outubro de 2011.

BRASIL. **Lei nº. 6.404**. Brasília, 15 de Dezembro de 1976. Disponível em: <http://legislacao.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6404consol.htm>. Acesso em 01 de outubro de 2011.

BRASIL. **Lei nº. 11.941**. Brasília, 27 de Maio de 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11941.htm>. Acesso em 01 de outubro de 2011.

BRASIL. **Medida Provisória nº. 449**. Brasília, 03 de Dezembro de 2008. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/mps/2008/mp449.htm>>. Acesso em 01 de outubro de 2011.

CARVALHO, D.; SARTORATO, E; FERNANDA, H.; CARNEIRO, R. **Conceitos e definições de pesquisa bibliográfica**. Disponível em: <<http://pesquisabibliografica.helenfernanda.com>>. Acesso em 01 de outubro de 2011.

CERVO, A. L.; BERVIAN, P. Al. **Metodologia científica**. 1. ed. São Paulo: Makron Books, 1996.

COMISSÃO DE VALORES IMOBILIÁRIOS. **Deliberação nº. 29**. Brasília, 05 de Fevereiro de 1986. Disponível em:

<<http://www.cvm.gov.br/asp/cvmwww/atos/exiatio.asp?Tipo=D&file=\deli\deli029.htm>>
Acesso em 01 de outubro de 2011.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE. **Norma Brasileira de Contabilidade nº. 750**. Disponível em: < <http://www.cfc.org.br> >. Acesso em 01 de outubro de 2011.

FIPECAFI – Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras. **Manual de contabilidade das sociedades por ações**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 1991.

HAGUETTE, T. M. F. **Metodologias qualitativas na sociologia**. 5. ed. Petrópolis: Vozes, 1997.

HENDRIKSEN, E. S.; BREDA, M.I F. **Teoria da contabilidade**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

IBGE. **Pesquisa sobre orçamento familiar**. 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br> >. Acesso em 25 de setembro de 2011.

IBRACON. **Normas procedimento contábil nº. 14**. Brasília, 18 de janeiro de 2001. Disponível em: <<http://www.ibracon.com.br>>. Acesso em 25 de setembro.

IUDÍCIBUS, S. **Teoria da contabilidade**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

LAKATOS, E. M. & MARCONI, M. A. **Técnicas de pesquisa**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1996.

SOARES, R.D. Normas fiscais emanadas da Secretaria da Receita Federal e princípios fundamentais de contabilidade: uma abordagem crítica e comparativa da contabilidade na atividade de incorporação no ramo da construção civil. **Dissertação de Mestrado**. Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo, 2003.

THEODORSON, G. A; THEODORSON, A. G. **A modern dictionary of sociology**. New York: Crowell, 1970.

THOMAS, J.R.; NELSON, J.K.; SILVERMAN, S.J. **Métodos de pesquisa em atividade física**. 5. ed. Porto Alegre: Artmed, 2007.
TRINDADE, A.L. **Metodologia científica: pesquisa e normalização de trabalhos de pós-graduação**. Canoas: ULTRACORP, 2003.

YIN, R. K. **Estudo de caso: planejamento e métodos**. 2. ed.. Porto Alegre: Bookman, 2001.

ANEXOS

ANEXO A – Plano de contas utilizado pela Construtora.

1	Ativo
1.1	Ativo Circulante
1.1.1	Disponível
1.1.1.1	Caixa
1.1.1.2	Bancos Conta Movimento
1.1.1.3	Aplicações Financeiras
1.1.2	Créditos de Funcionamento
1.1.2.1	Clientes
1.1.2.2	Adiantamentos
1.1.2.3	Impostos a Recuperar
1.1.2.4	Outros Créditos
1.1.3	Estoques
1.1.3.1	Empreendimentos
1.1.3.2	Projetos em andamento
1.1.3.3	Terrenos
1.1.3.4	Estoque de materiais
1.1.4	Despesas do exercício seguinte
1.1.4.1	Despesas do exercício seguinte
1.2	Ativo não circulante
1.2.1	Ativo realizável a longo prazo
1.2.1.1	Clientes a longo prazo
1.2.2	Investimentos
1.2.2.1	Ações e participações em outras empresas
1.2.3	Imobilizado
1.2.3.1	Bens em uso
1.2.3.2	(-)Depreciação acumulada
1.2.4	Intangível
1.2.4.1	Bens intangíveis

1.2.4.2	(-)Amortização acumulada
2	Passivo
2.1	Passivo Circulante
2.1.1	Débitos de funcionamento
2.1.1.1	Fornecedores
2.1.1.2	Obrigações trabalhistas e previdenciárias
2.1.1.3	Obrigações tributárias
2.1.1.4	Parcelamentos a pagar
2.1.1.5	Adiantamento de clientes
2.1.1.6	Convênios
2.1.1.7	Outras obrigações
2.1.1.8	Receitas financeiras a apropriar
2.1.2	Débitos de financiamento
2.1.2.1	Saldo devedor bancos conta movimento
2.2	Passivo não circulante
2.2.1	Débitos de funcionamento
2.2.1.1	Adiantamento aquisição de imóveis
2.3	Resultados Diferidos
2.3.1	Receita diferida venda de imóveis
2.3.2	Receita diferida correção monetária venda de imóveis
2.3.3	(-)Custo diferido imóveis vendidos
2.4	Patrimônio líquido
2.4.1	Capital social
2.4.2	Reserva de lucros
2.4.3	Lucros ou prejuízos acumulados
3	Receitas
3.1	Receitas Operacionais
3.1.1	Receita líquida
3.1.1.1	Receita Bruta
3.1.1.1.1	Receita incorporação de imóveis
3.1.1.1.2	(-)Receita diferida exercício
3.1.1.1.3	Receita diferida recebida no exercício

3.1.1.1.4	Deduções da receita bruta
3.2	Receitas Financeiras
3.2.1	Receitas com atualizações
3.2.2	Juros e descontos obtidos
4	Custos
4.1	Custos operacionais
4.1.1	Custos da incorporação de imóveis
5	Despesas
5.1	Despesas Operacionais
5.1.1	Despesas com pessoal
5.1.2	Despesas gerais
5.1.3	Despesas financeiras e tributárias
5.2	Custos Transitórios
5.2.1	Custos incorporação do imóvel
5.2.1.1	Terreno
	Ordenados
	Materiais aplicados
	Serviços de terceiros
	Fretes e carretos
	Inss
	Vale transporte
	Fgts
	Impostos e taxas
	Taxas prefeitura
5.2.2	(-) Transferência para estoques
5.3	Provisão para IRPJ e CSLL

Anexo B – Disposições Finais da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal n 84/79.

Disposições Finais

Normas Suplementares

22.1 - Todos os procedimentos e apurações regulados por esta Instrução Normativa, inclusive o diferimento parcial ou total do reconhecimento do lucro bruto, na hipótese de venda a prazo ou a prestação com pagamento restante ou pagamento total contratado para depois do período-base da venda, deverão ser efetuados na escrita comercial, sendo, portanto, vedado ao contribuinte, para o fim mencionado, a utilização do livro de apuração do lucro real.

22.2 - Fica instituído, pela presente Instrução Normativa, um quadro demonstrativo para utilização por todo contribuinte que optar pela inclusão do custo orçado no custo do imóvel vendido por concluir (subitens 12.2, 14.2 e 14.4), observadas as regras dispostas nas divisões deste subitem.

22.2.1 - O quadro demonstrativo poderá constar de livro, fichas, mapas ou formulários contínuos emitidos por sistema de processamento de dados, a critério do contribuinte.

22.2.2 - O demonstrativo deverá ser impresso com base no modelo anexo a esta Instrução Normativa, podendo ser, apenas em seu cabeçalho, outros elementos informativos que o contribuinte entender convenientes.

22.2.3 - O livro, ou as fichas, ou os mapas ou formulários citados na divisão de subitem 22.2.1 não precisam ser registrados nem autenticados por nenhum órgão ou repartição.

22.2.4 - A dispensa de registro e autenticação a que se refere a divisão de subitem 22.2.3 não desobriga o contribuinte de manter os quadros demonstrativos, preenchidos, em boa ordem e guarda, à disposição da autoridade fiscalizadora, até que ocorra a inexigibilidade dos créditos tributários originados de operações neles escrituradas.

22.2.5 - O quadro demonstrativo será preenchido com base nos lançamentos constantes da escrita comercial, ao término de cada empreendimento.

22.2.6 - O contribuinte deverá preencher um quadro demonstrativo para cada unidade vendida em relação à qual tenha feito opção pelo cômputo do custo orçado (subitem 9.6), independentemente das condições de pagamento contratadas com o comprador.

22.2.7 - As instruções para o preenchimento do quadro demonstrativo são as constantes de folha em anexo.

22.2.8 - O não preenchimento do quadro demonstrativo, nas condições previstas nesta Instrução Normativa, importará na perda do direito à opção pela apropriação do custo orçado no custo dos imóveis vendidos.

22.3 - O quadro demonstrativo ora instituído não se confunde com a demonstração analítica prevista no subitem 9.16.

22.4 - São aplicáveis, às demonstrações analíticas previstas nos subitens 8.9 e 9.16, as mesmas regras citadas nas divisões de subitem 22.2.3 e 22.2.4.

22.5 - O contribuinte que, antes da publicação desta Instrução Normativa, houver utilizado a faculdade de corrigir monetariamente o custo dos imóveis em estoque estabelecida no artigo 2º do Decreto-Lei nº 1.648/78, poderá deixar de fazê-lo a partir do exercício financeiro de 1980.

22.6 - Na hipótese de optar pela continuidade da correção monetária dos imóveis em estoque, o contribuinte ficará sujeito à regra disposta no subitem 5.2 do presente ato normativo.