



**UnB**



**UFPB**



**UFRN**

**UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA – UnB  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA – UFPB  
UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE – UFRN  
PROGRAMA MULTI-INSTITUCIONAL E INTER-REGIONAL DE PÓS-  
GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**ISABELLE CARLOS CAMPOS REZENDE**

**ANÁLISE COMPARATIVA DAS NORMAS CONTÁBEIS BRASILEIRAS, NORTE-AMERICANAS E INTERNACIONAIS APLICÁVEIS AO SETOR DE CONSTRUÇÃO CIVIL - UM ESTUDO DE CASO NUMA EMPRESA DO ESTADO DA PARAÍBA**

**João Pessoa – PB  
2009**

**ISABELLE CARLOS CAMPOS REZENDE**

**ANÁLISE COMPARATIVA DAS NORMAS CONTÁBEIS BRASILEIRAS, NORTE-AMERICANAS E INTERNACIONAIS APLICÁVEIS AO SETOR DE CONSTRUÇÃO CIVIL - UM ESTUDO DE CASO NUMA EMPRESA DO ESTADO DA PARAÍBA**

Dissertação submetida ao Programa Multi-Institucional e Inter-Regional de Pós-Graduação em Ciências Contábeis, da Universidade de Brasília (UnB), da Universidade Federal da Paraíba (UFPB) e da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN), como requisito para a obtenção do título de Mestre em Ciências Contábeis.

Linha de Pesquisa: Contabilidade e Mercado Financeiro

Grupo de Pesquisa da Linha: Harmonização das Normas Contábeis

Orientador: Prof. Dr. Jorge Katsumi Niyama

**João Pessoa – PB  
2009**

**ISABELLE CARLOS CAMPOS REZENDE**

**ANÁLISE COMPARATIVA DAS NORMAS CONTÁBEIS BRASILEIRAS, NORTE-AMERICANAS E INTERNACIONAIS APLICÁVEIS AO SETOR DE CONSTRUÇÃO CIVIL - UM ESTUDO DE CASO NUMA EMPRESA DO ESTADO DA PARAÍBA**

Dissertação apresentada ao Programa Multi-Institucional e Inter-Regional de Pós – Graduação em Ciências Contábeis da UnB, UFPB e UFRN, como requisito para a obtenção do título de Mestre em Ciências Contábeis.

COMISSÃO EXAMINADORA

---

Prof. Dr. Jorge Katsumi Niyama  
Presidente da Banca  
(UNB/ UFPB e UFRN)

---

Membro Examinador Interno  
Prof. Dr. Paulo Roberto Nóbrega Cavalcante  
(UNB/ UFPB e UFRN)

---

Membro Examinador Externo  
Prof. Dr. José Alonso Borba  
(UFSC)

João Pessoa – PB  
2009

Dedico este trabalho à minha querida tia, Belmira Rezende Dallaney (*in memoriam*), que sempre me impulsionou nos estudos, desde criança, principalmente, incentivando-me no aprendizado de língua estrangeira e sendo minha fonte de inspiração para alcançar a carreira acadêmica.

## AGRADECIMENTOS

A Deus, pela minha existência.

Aos meus pais, Edézio Rezende Pereira Filho e Maria das Graças Carlos Rezende, pela dedicação de uma vida inteira, de muito carinho e apoio, desde a minha educação de base até os dias de hoje. Orgulho-me de vocês!!

À minha irmã Priscilla Rezende, pelo apoio e incentivo durante o mestrado.

Aos meus familiares, pela confiança depositada no meu esforço, dedicação e responsabilidade nas atividades que sempre me propus a fazer.

À Capes, pelo apoio financeiro durante todo o período no mestrado.

Ao meu orientador, Prof. Dr. Jorge Katsumi Niyama, educador e incentivador que passou seus vastos conhecimentos sobre nossa área e fez-me refletir sobre questões relevantes para o meu desempenho acadêmico e profissional, depositando sobre mim confiança para a realização desta prazerosa Dissertação.

Ao amigo e professor, Dr. Paulo Roberto Nóbrega Cavalcante, pela grandiosa ajuda nas fases do projeto e da dissertação deste mestrado, cedendo-me seu tempo com grande atenção e dedicação.

A todos os demais professores doutores que estenderam seus conhecimentos nas disciplinas ministradas, desde a motivação para enfrentar o desafio proposto no Programa até às constantes “cobranças” com a finalidade de gerar discussões críticas, reflexivas e atuais para que não só eu, mas também meus colegas, pudessem evoluir mais ainda nos conhecimentos em Ciências Contábeis e em suas áreas afins.

A estes, todo o meu agradecimento: Dr.<sup>a</sup> Aneide Oliveira Araújo, Dr. César Augusto Tibúrcio Silva, Dr.<sup>a</sup> Érika dos Reis Gusmão Andrade, Dr. José Dionísio Gomes da Silva, Dr. Paulo Aguiar do Monte, Dr. Paulo Amilton Maia Leite Filho.

À Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Simone Bastos Paiva, pelas orientações e avaliação na disciplina Prática de Ensino dada na UFPB, juntamente à disciplina Sistema de Informação Contábil, sendo minha primeira experiência em sala de aula.

Também não poderia deixar os meus agradecimentos aos professores Ms. Mamadou Dieng e Ms. Josedilton Alves Diniz, pelos conhecimentos transmitidos à época da graduação em Ciências Contábeis, sempre acreditando no meu potencial e na torcida pelo meu ingresso no mestrado.

À querida Ivanacy, carinhosamente Iva, pelo apoio junto à secretaria do Programa, e Ridã, pelo apoio em Natal.

À empresa, junto a seu contador, que forneceu os documentos e informações para a realização desta pesquisa permitindo o meu acesso.

Não poderia deixar de citar minhas amigas de turma da Paraíba, Adriana e Eliedna (em especial, companheira de viagem, de estadia, de trabalhos em sala e artigos), de Pernambuco, Vanessa, também presente sempre nas horas mais difíceis, e de Natal, Thaiseany, que nos acolheu da melhor maneira possível.

Aos meninos, Orleans, Pedrosa e Ricardo, parceiro de trabalhos e das longas idas a Natal, e Ivan, Marcos, Pedro e Valdério pela paciência e solidariedade nos momentos mais difíceis de nossa caminhada. A todos vocês, obrigada!

*“As coisas acontecem na hora certa.  
Exatamente quando devem acontecer!  
Momento feliz louve a Deus.  
Momento difícil busque a Deus.  
Momento silencioso adore a Deus.  
Momento doloroso confie em Deus.  
Cada momento agradeça a Deus”.*

(Autor desconhecido)

## RESUMO

A contabilidade da atividade de construção civil, no Brasil, apresenta, do ponto de vista do registro de suas operações contábeis, problemas quanto aos critérios de contabilização das receitas e despesas que não são aderentes às melhores práticas contábeis. Nesse contexto, este estudo teve como objetivo analisar as distorções provocadas no *financial reporting* de uma empresa paraibana do ramo de construção civil, no que se refere aos critérios de reconhecimento de receitas e despesas, à luz das normas contábeis brasileiras e com as normas norte-americanas e internacionais de contabilidade. Para atingir aos objetivos específicos, os procedimentos metodológicos utilizados foram: a pesquisa descritiva e explicativa, bibliográfica, documental e o estudo de caso, com o auxílio da entrevista em profundidade para auxiliar nos resultados, assim como a pesquisa qualitativa e quantitativa, quanto à abordagem do problema. Os dados foram tratados com base nas legislações adotadas no Brasil, específicas para o setor em estudo (IN/SRF n.º 84/79, arts. 410 a 414 do RIR/99 e a Resolução do CFC n.º 1.154/09) e para as práticas contábeis que influenciam no reconhecimento de receitas e despesas (Lei n.º 11.638/07, Lei n.º 11.941/09, CPC 17 e Resoluções do CFC n.º 1.152/09 e n.º 1.159/09), FASB (SFAS 66 e ARB 45) e IASB (IAS 11). Os resultados do estudo revelaram que as diferentes formas de reconhecimento de receitas e despesas analisadas mediante as normas brasileiras, norte-americanas e internacionais apresentam distorções no *financial reporting*, principalmente nos contratos de compra e venda a prazo e à vista de unidades não concluídas. Dessa maneira, verifica-se que, no contrato de compra e venda a prazo de unidade não concluída, a receita de venda comportou-se menor no primeiro e no terceiro anos e maior no segundo ano, pelo critério utilizado no Brasil, em relação às normas norte-americanas e internacionais. Em se tratando dos custos (despesas apropriadas), no segundo ano, de acordo com as normas brasileiras apresentaram-se a maior quanto às normas do FASB e do IASB. Os contratos de compra e venda à vista e a prazo de unidades concluídas não apresentaram divergências quanto aos critérios de reconhecimento de receitas e despesas nas três normatizações. Esses tipos de contratos não apresentam problemas relevantes na contabilização em relação aos contratos a prazo e à vista de unidades não concluídas, nos quais as receitas e os custos (despesas apropriadas) são registrados proporcionais ao andamento da obra, segundo as normas do FASB e IASB, e os custos, de acordo com as normas brasileiras, são contabilizados proporcionalmente à receita de venda recebida, ainda deixando a desejar qual o melhor critério adotado pelas empresas construtoras.

**Palavras-chave:** Construção Civil. Normas Contábeis. Critérios de Reconhecimento de Receitas e Despesas.

## ABSTRACT

The accounting for civil construction activity, in Brazil, presents, in the perspective of the registration of their accounting operations, problems as for the recognition and measurement procedures to the incomes and expenses that are not adherent to the best accounting practices. In that context, the objective of this study is to analyze the distortions provoked in the financial reporting of a civil construction company of Paraíba, in what refers to the criteria of incomes, incomes and costs, concerning to the brazilian accounting norms and with the north american and international norms of accounting. To reach the specific objectives, the used methodological procedures were the descriptive and explanatory, bibliographical, documental research and the case study, with the aid of the interview in depth for the reach of the results, as well as the qualitative and quantitative research as the approach of the problem. The data were treated based in the legislations adopted in Brazil, specific for the section in study (Normative Statement of SRF n. 84/79, arts. 410 to 414 of RIR/99 and the Resolution of CFC n. 1.154/09) and for the accounting practices that influence in the recognition of incomes and expenses (Law n. 11.638/07, Law n. 11.941/09 and Resolutions of CFC n. 1.152/09, n. 1.159/09 and the CPC 17), FASB (SFAS 66 and ARB 45) and IASB (IAS 11). The results of the study showed that the different forms of incomes and expenses analyzed by the brazilian, north american and international standards present distortions in the financial reporting, mainly in the contracts of purchase and sale on credit and in cash of unfinished units. So, it is verified that, in the contract on credit of unfinished unit, the sale income behaved smaller in the first and in the third years and larger in the second year, for the criterion used in Brazil, in relation to the north american and international norms. Treating of the costs (appropriate expenses), in agreement with the brazilian norms, in the second year, they presented in the value the largest as for the FASB and IASB norms. The contracts of purchase and sale in cash and on credit of concluded units didn't present divergences as for the criteria of recognition of incomes and expenses in the three established norms. They render smaller problems in the accountancy in relation to the contracts of sales of units no ended, us which the incomes and the costs are registered proportional to the course of the work, according to the norms of FASB and IASB, and the costs, in agreement with the brazilian norms, they are counted proportional the income of received sale, still leaving to want which the best criterion adopted by the constructions companies.

**Keywords:** Civil Construction. Accounting Standards. Recognition of Incomes and Expenses.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Esquema contábil para vendas à vista.....	34
Figura 2 Visualização da abrangência do custo orçado na atividade de construção civil.....	46

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 Estrutura Empresarial do Estado da Paraíba – 2006 .....	30
Quadro 2 Elementos da Indústria da Construção – Estado da Paraíba – 2006.....	31
Quadro 3 Formas de realização das vendas no setor de construção civil.....	41
Quadro 4 Formas de reconhecer a receita e confrontar os custos .....	48
Quadro 5 Divergências entre a legislação fiscal, teoria e normas contábeis.....	48
Quadro 6 Comparação de algumas práticas contábeis entre IAS, Estados Unidos e Brasil.....	51
Quadro 7 Vantagens e Desvantagens dos métodos adotados para contratos de longo prazo pelo ARB-45 .....	53
Quadro 8 Pronunciamentos norte-americanos quanto ao critério de contabilização de venda de loteamento.....	55
Quadro 9 Normas internacionais que tratam sobre o reconhecimento de receitas.....	59
Quadro 10 Normatizações sobre o registro de receitas e despesas no Brasil, FASB e IASB ..	65
Quadro 11 Comparação das práticas contábeis adotadas pelo Brasil, FASB e IASB para venda a prazo de unidade não concluída.....	77
Quadro 12 Comparação das práticas contábeis adotadas pelo Brasil, FASB e IASB para venda a prazo de unidade concluída.....	82
Quadro 13 Comparação das práticas contábeis adotadas pelo Brasil, FASB e IASB para a venda à vista de unidade não concluída.....	86
Quadro 14 Comparação das práticas contábeis adotadas pelo Brasil, FASB e IASB para venda à vista de unidade concluída .....	89

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 Característica do contrato de compra e venda a prazo de unidade não concluída .....	68
Tabela 2 Percentuais das receitas de vendas pertencentes ao exercício social.....	72
Tabela 3 Práticas contábeis adotadas pelo Brasil para venda a prazo de unidade não concluída .....	72
Tabela 4 Práticas contábeis adotadas pela Empresa para venda a prazo de unidade não concluída .....	74
Tabela 5 Práticas contábeis adotadas pelo FASB para venda a prazo de unidade não concluída .....	74
Tabela 6 Práticas contábeis adotadas pelo FASB para venda a prazo de unidade não concluída .....	75
Tabela 7 Práticas contábeis adotadas pelo IASB para venda a prazo de unidade não concluída .....	76
Tabela 8 Característica do contrato de compra e venda a prazo de unidade concluída .....	79
Tabela 9 Práticas contábeis adotadas pelo Brasil para venda a prazo de unidade concluída .....	80
Tabela 10 Práticas contábeis adotadas pelo FASB para venda a prazo de unidade concluída .....	81
Tabela 11 Práticas contábeis adotadas pelo IASB para venda a prazo de unidade concluída .....	81
Tabela 12 Característica do contrato de compra e venda à vista de unidade não concluída .....	84
Tabela 13 Práticas contábeis adotadas pelo Brasil para venda à vista de unidade não concluída .....	84
Tabela 14 Práticas contábeis adotadas pelo FASB para venda à vista de unidade não concluída .....	85
Tabela 15 Práticas contábeis adotadas pelo IASB para venda à vista de unidade não concluída .....	85
Tabela 16 Característica do contrato de compra e venda à vista de unidade concluída .....	87
Tabela 17 Práticas contábeis adotadas pelo BRASIL para venda à vista de unidade concluída .....	88
Tabela 18 Práticas contábeis adotadas pelo FASB para venda à vista de unidade concluída .....	88

Tabela 19 Práticas contábeis adotadas pelo IASB para venda à vista de unidade concluída .....	88
--	----

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AICPA	<i>American Institute of Certified Public Accountants</i>
ARB	<i>Accounting Research Bulletin</i>
Art.	Artigo
BC	Banco Central do Brasil
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BIRD	Banco Internacional para a Reconstrução e o Desenvolvimento
BIS	<i>Bank of International Settlements</i>
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH	Banco Nacional da Habitação
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CEF	Caixa Econômica Federal
CFC	Conselho Federal de Contabilidade
CNAE	Classificação Nacional de Atividades Econômicas
CPC	Comitê de Pronunciamentos Contábeis
CT	Comunicado Técnico
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
DRE	Demonstração do Resultado do Exercício
EITF	<i>Emerging Issues Task Force</i>
FASB	<i>Financial Accounting Standards Board</i>
Fiesp	Federações das Indústrias do Estado de São Paulo
IASB	<i>International Accounting Standards Board</i>
IAS	<i>International Accounting Standards</i>
Ibracon	Instituto dos Auditores Independentes do Brasil
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IFAC	<i>International Federation of Accountants</i>
IFRIC	<i>Financial Reporting Interpretations Committee</i>
IN	Instrução Normativa
IOSCO	<i>The International Organization of Securities Commission</i>
ISAR	<i>Intergovernmental Working Group of Experts on Accounting Standards and Reporting</i>
LALUR	Livro de Apuração do Lucro Real

MDIC	Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior
NBC	Normas Brasileiras de Contabilidade
NBC T	Normas Brasileiras de Contabilidade Técnicas
NPC	Normas e Procedimentos de Contabilidade
OTC	<i>Over The Counter</i>
PAIC	Pesquisa Anual da Indústria da Construção
PIB	Produto Interno Bruto
PC	Passivo Circulante
PELP	Passivo Exigível a Longo Prazo
PFC	Princípios Fundamentais de Contabilidade
PPP	Parceria Público-Privada
PwC	<i>Pricewaterhouse Coopers</i>
REF	Resultado de Exercícios Futuros
RIR	Regulamento do Imposto de Renda
SFAS	<i>Statement of Financial Accounting Standards</i>
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SIC	<i>Standing Interpretations Committee</i>
Sinapi	Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil
Sinduscon	Sindicato da Indústria da Construção Civil
Sinduscon-JP	Sindicato da Indústria da Construção Civil da Paraíba
SOP	<i>Statement of Position</i>
SRF	Secretaria da Receita Federal
US GAAP	<i>United States Generally Accepted Accounting Principles</i>

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>17</b>
1.1 CARACTERIZAÇÃO DO PROBLEMA .....	20
1.2 OBJETIVOS .....	22
<b>1.2.1 Geral</b> .....	<b>22</b>
<b>1.2.2 Específicos</b> .....	<b>23</b>
1.3 JUSTIFICATIVA DA PESQUISA .....	23
1.4 DELIMITAÇÃO DO ESTUDO .....	25
<b>2 REVISÃO DA LITERATURA</b> .....	<b>26</b>
2.1 DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE DE CONSTRUÇÃO CIVIL: O SETOR EM ESTUDO .....	26
<b>2.1.1 Atividade de construção civil na Paraíba</b> .....	<b>28</b>
2.2 PROCESSO DE FORMAÇÃO DAS RECEITAS E DESPESAS NA ATIVIDADE DE CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL .....	31
<b>2.2.1 Constituição das receitas na atividade de construção civil</b> .....	<b>33</b>
2.2.1.1 Venda à vista de unidades concluídas .....	34
2.2.1.2 Venda à vista de unidades não concluídas .....	35
2.2.1.3 Venda a prazo de unidades concluídas .....	36
2.2.1.4 Venda a prazo de unidades não concluídas .....	37
<b>2.2.2 Formação dos custos na atividade de construção civil</b> .....	<b>41</b>
2.2.2.1 Custos dos imóveis vendidos .....	41
2.2.2.2 Custos pagos ou incorridos .....	44
2.2.2.3 Custos contratados .....	45
2.2.2.4 Custos orçados .....	46
<b>2.2.3 Formação das despesas na atividade de construção civil</b> .....	<b>46</b>
2.3 CRITÉRIOS DE RECONHECIMENTO DE RECEITAS E DESPESAS SOB O ENFOQUE DA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA NO SETOR DE CONSTRUÇÃO CIVIL .....	47
2.4 CRITÉRIOS DE RECONHECIMENTO DE RECEITAS E DESPESAS À LUZ DAS NORMAS CONTÁBEIS – FASB E IASB .....	50
<b>2.4.1 Normas norte-americanas – FASB</b> .....	<b>51</b>
<b>2.4.2 Normas internacionais – IASB</b> .....	<b>56</b>

<b>3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....</b>	<b>61</b>
3.1 TIPOLOGIA DO ESTUDO .....	61
<b>3.1.1 Quanto aos objetivos .....</b>	<b>61</b>
<b>3.1.2 Quanto aos procedimentos .....</b>	<b>61</b>
<b>3.1.3 Quanto à abordagem do problema .....</b>	<b>63</b>
3.2 UNIDADE DE ANÁLISE .....	63
3.3 PROCEDIMENTO DE COLETA DE DADOS .....	64
<b>3.3.1 Observação.....</b>	<b>64</b>
<b>3.3.2 Análise documental.....</b>	<b>65</b>
<b>3.3.3 Entrevista não-estruturada.....</b>	<b>65</b>
3.4 TRATAMENTO DOS DADOS .....	65
<b>4 A PESQUISA E OS RESULTADOS .....</b>	<b>67</b>
4.1 PERFIL DA EMPRESA ESTUDADA.....	67
4.2 TIPOS DE CONTRATOS ANALISADOS .....	67
<b>4.2.1 Contrato de compra e venda a prazo de unidade não concluída.....</b>	<b>68</b>
<b>4.2.2 Contrato de compra e venda a prazo de unidade concluída .....</b>	<b>79</b>
<b>4.2.3 Contrato de compra e venda à vista de unidade não concluída .....</b>	<b>82</b>
<b>4.2.4 Contrato de compra e venda à vista de unidade concluída .....</b>	<b>87</b>
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>90</b>
<b>6 LIMITAÇÕES E SUGESTÕES PARA FUTURAS PESQUISAS.....</b>	<b>95</b>
<b>7 REFERÊNCIAS.....</b>	<b>96</b>
<b>APÊNDICE.....</b>	<b>103</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O setor de construção civil tem como atividade-fim a compra, venda e incorporação de imóveis, loteamentos, condomínios residenciais e desmembramento de terrenos, sendo que, na qualidade de ramo especial, o destaque é voltado para o setor imobiliário. Tal atividade, também conhecida como construção civil, apresenta-se como um fator categórico para o crescimento econômico do Brasil (COSTA, 2005). Ela também contribui para a geração de emprego e movimenta uma parcela na renda de cada cidadão.

A construção civil está inserida em um segmento da economia no qual a elaboração do produto, bem como o recebimento integral pela negociação dele, demandam um período superior a um exercício social (FERREIRA e THEÓPHILO, 2007). Isso gera um comprometimento de um período mais longo entre cliente e construtora, pois o ciclo operacional neste ramo de atividade ultrapassa um ano.

Como um dos fatores essenciais para o desempenho da atividade imobiliária, verifica-se que a mesma envolve e movimenta grandes investimentos, como: disponibilidades, bens e serviços, que se constituem em fundos de aplicações entre as primeiras negociações e a entrega da obra ou de partes dela (NIYAMA; GRATÃO; WEFFORT, 2000).

Na composição da cadeia produtiva do setor de construção civil, em 2007, a construção representou 60,7%, em relação aos demais componentes que a integram CBIC (2009). Apesar da relevância da atividade para composição do PIB nacional, o mesmo participa dos investimentos totais do País, compartilhando ainda com 14,7% do total de salários pagos na economia e têm passado por inúmeros problemas em seu ambiente produtivo e econômico, segundo dados da CBIC (2008).

Entre os problemas estratégicos e operacionais enfrentados por esse setor, impedindo o seu desenvolvimento, destacam-se: baixa exigência das empresas em relação aos fornecedores, caráter nômade da indústria, baixo grau de precisão dos orçamentos e prazos e má definição de responsabilidades. Tudo isso contribui para que o setor tenha um desempenho desqualificado (STEPAN, 2006, p. 13). Isto quer dizer que a indústria da construção lida com trabalhadores temporários e não é eficiente na elaboração dos orçamentos, principalmente para ratear os custos das obras, e prazos de entrega dos imóveis.

Por outro lado, além do processo de transição das normas contábeis, a atividade também enfrenta um sério problema quanto à escrituração de suas operações, as quais estabelecem critérios de contabilização não aderentes às melhores práticas contábeis, especialmente no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e a confrontação com os respectivos custos/despesas. Nesse sentido, é importante enfatizar que isto não se caracteriza apenas como um problema regional, mas também de ordem nacional.

Como todo e qualquer outro setor da atividade econômica, as entidades que fazem parte do ramo de construção civil obtêm seu resultado econômico (lucro ou prejuízo) através do cotejamento de receitas e despesas, os quais refletem as suas atividades operacionais. No particular, quanto à formação das receitas do setor, nota-se que elas advêm principalmente de contratos de venda de imóveis, à vista ou a prazo, caracterizados por obras sob empreitada, como também da construção de centros comerciais (COSTA, 2005).

O modo particular do desenvolvimento da atividade, caracterizada normalmente pela produção de bens que requerem um longo período de tempo até estarem prontos para serem entregues aos clientes, assim como as exigências advindas da legislação tributária, findam por criar um problema de ordem contábil a respeito do reconhecimento da receita das vendas e dos respectivos custos e despesas. Essas receitas são essenciais para se alcançar o lucro.

Cabe notar que, nas atividades em geral, as receitas são contabilmente reconhecidas normalmente no momento da entrega do produto ou, ainda, na prestação de serviço ao cliente, com o recebimento no “caixa” ou muito próximo disso. Como o seu reconhecimento está ligado à apropriação da despesa, não se deve reconhecer a receita sem que a despesa associada seja delineável, mesmo que apenas como estimativa (IUDÍCIBUS, 2009, p. 45).

No Brasil, em se tratando de atividade de construção, com duração menor que um ano e cujo valor contratado refira-se a unidades terminadas, o reconhecimento de receitas se dá na conclusão de cada unidade. Todavia, o principal problema no critério de reconhecimento de receitas, nesta atividade, é em qual período deve-se registrar as vendas a longo prazo ou parceladas.

As receitas referentes à prestação de serviço das empresas no setor de construção civil são reconhecidas com base no estágio de execução dos serviços, ou seja,

[...] quando o resultado da operação pode ser estimado com segurança, sendo marcada fortemente pela influência da legislação tributária, que determinava procedimentos contábeis para classificação de contas e apropriação de receitas e despesas (NIYAMA, 2005, p. 1).

Devido à necessidade de que as práticas contábeis brasileiras sejam convergentes com as práticas contábeis internacionais, seja em função do aumento da transparência e da confiabilidade das informações financeiras, a Deliberação da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) n.º 520, de 15 de maio de 2007 e a Instrução da CVM n.º 457 de 13 de julho de 2007, respectivamente, dispõe sobre a audiência pública e a aceitação dos pronunciamentos técnicos emitidos pelo CPC e sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras consolidadas com base no padrão contábil internacional emitido pelo IASB para as sociedades anônimas de capital aberto. Além disso, o CFC, através da Resolução n.º 1.152/09 aprova a NBC T 19.18, que diz respeito à adoção inicial da Lei n.º 11.638/07 e da Medida Provisória n.º 449/08 (atual Lei n.º 11.941/09) onde as entidades devem cumpri-las integralmente.

Também, a Resolução do CFC n.º 1.159/09 aprova o comunicado técnico CT 01, que tem por objetivo orientar os profissionais de contabilidade na execução dos registros e na elaboração das demonstrações contábeis, a partir da adoção das novas práticas contábeis adotadas no Brasil, em atendimento à Lei n.º 11.638/07, à Medida Provisória n.º 449/08 (Lei n.º 11.941/09), aos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e às Normas Brasileiras de Contabilidade editadas pelo Conselho Federal de Contabilidade, relativas a um período ou a um exercício social a partir de 1º de janeiro de 2008.

Recentemente, o Conselho Federal de Contabilidade (CFC), no exercício de suas atribuições legais e regimentais, que, em conjunto com outras entidades, é membro do CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), aprovou a NBC T 10.23, por meio da Resolução do CFC n.º 1.154/09, que trata sobre norma brasileira de contabilidade voltada para as entidades de incorporações imobiliárias, aplicando-se ao exercício social iniciado em 2008. Porém, com a aprovação do CPC 17 – Contratos de Construção foram estabelecidos o tratamento contábil das receitas e despesas associadas a contratos de construção.

Além da norma expedida pelo CFC, as Instruções Normativas da SRF (84/79, 23/83 e 67/87) também estabelecem e classificam os tipos de empreendimentos, de

vendas e de apropriações a serem adotadas, inclusive quanto aos procedimentos contábeis.

No âmbito da discussão até aqui mantida e no campo em que é desenvolvida a atividade de construção civil, dois pontos não podem ser desprezados pelas empresas brasileiras: 1) com a abertura dos mercados, as empresas brasileiras ficam expostas à concorrência com empresas estrangeiras, seja pelo fato destas poderem atuar no Brasil, seja porque aquelas podem desenvolver as suas atividades no exterior; e 2) as normas contábeis internacionais (IASB – *International Accounting Standards Board*) e norte-americanas (FASB – *Financial Accounting Standards Board*).

Tendo em vista a utilização de padrões contábeis distintos, principalmente, quanto ao reconhecimento de receitas e despesas no setor de construção civil, é possível afirmar que as demonstrações contábeis elaboradas no Brasil por empresas daquele ramo, que não companhias abertas, não são comparáveis com as demonstrações contábeis elaboradas por empresas do mesmo ramo que atuam em outros países, particularmente as norte-americanas e aquelas sujeitas às normas do IASB.

Portanto, não se pode deixar de destacar a relevância do arcabouço teórico que sustenta, no caso da contabilidade de empresas atuantes na área da construção civil, as normas propostas pelo FASB e IASB. Essas normas têm por finalidade orientar os critérios de reconhecimento de receitas e despesas, bem como outros aspectos relacionados às normas contábeis que influenciam de certa forma no reconhecimento de receitas. Vale lembrar que a natureza, a magnitude e o momento de ocorrência das receitas constituem problemas fascinantes na teoria da contabilidade (HENDRIKSEN e VAN BREDA, 1999).

## 1.1 CARACTERIZAÇÃO DO PROBLEMA

As demonstrações contábeis têm por objetivo evidenciar, entre outros aspectos, a situação econômica, financeira e de resultado da entidade para os usuários interessados em determinado processo decisório. Para tanto, devem ser elaboradas respeitando padrões que têm por objetivo fortalecer a qualidade das informações nelas contidas de modo a permitir comparabilidade e para que os usuários não tenham um entendimento enganoso.

Tal entendimento a respeito do papel das demonstrações contábeis é defendido pelos organismos que emitem normas contábeis por todo o mundo. Nada obstante, sabe-se que os padrões contábeis prevalecentes em diferentes países não conduzem, necessariamente, a demonstrações contábeis que contemplem a partir de um mesmo conjunto de transações, mesmos valores.

Nesse contexto, o IASB, coadjuvado por organismos responsáveis pela internacionalização de padrões contábeis, trabalha com o propósito de reduzir as distorções provocadas no *financial reporting* das empresas que atuam em diferentes mercados com a finalidade de uniformizar a linguagem dos negócios, intento tal que não se configura em tarefa fácil. O CFC (Conselho Federal de Contabilidade) e o Ibracon (Instituto dos Auditores Independentes do Brasil), em 2006, divulgaram o primeiro estudo sobre as principais diferenças entre as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de contabilidade (IFRS). Tal estudo foi considerado como um passo inicial objetivo e contínuo na busca de convergência das práticas contábeis brasileiras.

Diversos autores, no contexto da internacionalização de normas contábeis, revelaram que as divergências encontradas nos padrões de contabilidade são causadas por influências culturais e nacionais fazendo com que cada país interprete e aplique suas regras contábeis. Eles também destacaram as diferentes formas de discutir a evidenciação da comparabilidade e transparência dos relatórios financeiros no âmbito mundial (BUIJINK, 2006; DASK, 2006; GERBHARDT, 2006; MCLEAY, 2006; TSAKUMIS, 2007).

Todavia, segundo Szuster e Szuster (2008) os relatórios contábeis são sempre demandados por investidores que desejam mensurar a conveniência e a oportunidade para efetivar os seus negócios e que a contabilidade brasileira pode não estar tão afastada dos padrões internacionais.

Os padrões contábeis internacionais e nacionais geram informações específicas que permitem a comunicação entre a contabilidade e seus usuários. Dessa maneira, as empresas que atuam no mercado, tanto mundial quanto nacional, seguem as normas estabelecidas pelos seus respectivos organismos normatizadores para divulgar seus resultados financeiros e econômicos.

Destarte, analisando as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 17) e pelas normas internacionais de contabilidade (IAS 11), que trata dos contratos da atividade de construção civil, percebe-se que a regulamentação utilizada não

apresenta diferenças. Torna-se pertinente ressaltar a Resolução do CFC n.º 1.154/09, que evidencia tal semelhança entre as normas brasileiras e internacionais quanto ao critério de reconhecimento de receita.

Quanto às normas do FASB (normas norte-americanas), que emitem pronunciamentos através do SFAS (*Statement of Financial Accounting Standards*), o *Statement* n.º 66 vem tratar detalhadamente dos critérios de reconhecimento e mensuração e distingue, para efeitos de contabilização, as vendas de loteamento (*retail-land sales*).

Em se tratando das normas internacionais, o IASB, órgão que emite os pronunciamentos IAS (*International Accounting Standard*), no IAS 11, estabelece o tratamento contábil de receitas e custos a serem objetos de inclusão nas demonstrações contábeis das empresas construtoras.

Entende-se que, da aplicação das normas emitidas pelo FASB e pelo IASB, no tocante ao reconhecimento de receitas e despesas na atividade de construção civil, resultam demonstrações contábeis de padrão técnico diferenciados, ou seja, resultados financeiros e econômicos distintos e, portanto, ao mesmo tempo em que propicia aos usuários da contabilidade diferentes informações, pode causar dúvidas quanto à adoção dos melhores critérios de registro das operações contábeis.

Tendo em vista que os critérios de reconhecimento e mensuração de operações praticadas por sociedades incorporadoras e de construção são fortemente influenciados por normas tributárias que estabelecem regras contábeis, o problema de pesquisa é: **Quais as distorções provocadas no *financial reporting* de uma empresa paraibana, do ramo de construção civil, quanto aos critérios de reconhecimento de receitas e despesas, se comparados com as normas norte-americanas e internacionais de contabilidade?**

## 1.2 OBJETIVOS

### 1.2.1 Geral

A pesquisa terá como objetivo geral analisar as distorções provocadas no *financial reporting* de uma empresa paraibana do ramo de construção civil, no que se refere aos critérios de reconhecimento de receitas e despesas, segundo as

normas contábeis brasileiras e com as normas norte-americanas e internacionais de contabilidade.

### 1.2.2 Específicos

Para atingir o objetivo geral, faz-se necessário alcançar os seguintes objetivos específicos:

- Apresentar e discutir as normas brasileiras que tratam do critério de reconhecimento de receitas e despesas na atividade de construção civil;
- Descrever as normas norte-americanas que tratam do reconhecimento de receitas e despesas na atividade de construção civil;
- Expor as normas internacionais que tratam do reconhecimento de receitas e despesas na atividade de construção civil;
- Destacar as distorções no *financial reporting* quanto aos critérios de reconhecimento de receitas e despesas entre o Brasil, Estados Unidos e IASB.

### 1.3 JUSTIFICATIVA DA PESQUISA

A busca de convergência para os padrões contábeis internacionais vem contribuir e facilitar o exercício da comunicação e a redução de incertezas entre os usuários, minimizando as divergências entre eles e melhorando a qualidade da informação contábil. Dessa forma, trata-se de harmonização contábil e não uniformização, já que a última defende a eliminação das diferenças nas práticas contábeis entre os países (WEFFORT, 2005), o que é quase que impossível.

Nesse sentido a busca de a convergência às normas internacionais de contabilidade, tidas como parâmetro para o fortalecimento do arcabouço teórico da contabilidade, teve um grande impulso no Brasil em termos de quantidade e qualidade das informações contábeis com a alteração da Lei n.º 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações) pela Lei n.º 11.638/07.

Essa expansão da contabilidade internacional tem forte influência do IASB, órgão responsável pelos pronunciamentos que servem de parâmetros para publicação de relatórios contábeis, conhecidos como padrões que são exigidos por

quase todas as bolsas de valores do mundo, para as empresas que desejam negociar seus valores mobiliários, além de ser utilizado como referência em vários países que não possuem uma legislação/regulamentação contábil própria.

Nesse processo de transição, a indústria de construção civil está inserida em um ambiente caracterizado por mudanças econômicas, políticas e sociais, que se refletem nas tomadas de decisão realizadas pelos gestores, envolvendo obras para terceiros, incluindo o Governo.

Estudo realizado por Natan Szüster, Rechtman Szüster e Rechtman Szüster (2005) mostrou os atuais desafios que a contabilidade encontra e qual a alternativa para seu melhor desempenho, verificando que o cumprimento das atuais normas e princípios contábeis não garante evidenciar o retrato fidedigno da situação das empresas.

Conforme o ramo de atividade de construção civil vai se destacando no mercado em que atua, ele também se depara com problemas, como o reconhecimento de receitas e despesas, o qual influencia no resultado econômico e conseqüentemente na divulgação deste, pela distorção na apresentação e *reporting* das demonstrações contábeis, por influência da legislação tributária.

Sendo a maioria do tipo “limitadas”, não se pode deixar de mencionar as empresas de construção civil do tipo “sociedades anônimas”, que segundo as informações contidas no sítio da BOVESPA<sup>1</sup> (2009) são em 25 companhias e que também enfrentam tais problemas que impactam no conjunto de padrões contábeis que formam os relatórios financeiros.

De acordo com pesquisa realizada por Saudagaran e Diga (1997) as características do *financial reporting* dos países emergentes são consideradas como um instrumento vital para o crescimento dos mercados emergentes, as quais geram informações financeiras comparáveis internacionalmente. Esse estudo define os mercados de capitais emergentes como sendo os que possuem economias transitórias e menos desenvolvidas. No entanto, o Brasil se enquadra como um país de economia emergente, pois as empresas que atuam no seu mercado lidam com a crescente comparabilidade das informações financeiras, como as empresas de construção civil.

---

<sup>1</sup> Bolsa de Valores de São Paulo.

Na Paraíba, o setor de construção civil apresenta, também, um crescimento, através da implantação de atividades que atraem turistas de vários locais por meio dos potenciais imóveis e terrenos da cidade, propiciando, assim, o desenvolvimento da Região e do Estado, fazendo desta atividade um novo campo a ser explorado (SINDUSCON-JP, 2008).

Alguns estudos sobre o setor de construção civil foram realizados por Niyama, Gratão e Weffort (2000), Bonizio (2001), Cavalcanti (2004), Steppan, Oliveira e Araújo (2006), Azevedo et al. (2007), Holanda (2007), Machado et al. (2008) e mostram a relevância de pesquisar os aspectos da contabilidade, sua medição de desempenho através da utilização de indicadores e a gestão de custos neste setor.

#### 1.4 DELIMITAÇÃO DO ESTUDO

Este estudo analisa distorções provocadas no *financial reporting* de uma empresa paraibana do ramo de construção civil, no que se refere aos critérios de reconhecimento de receitas e despesas, em comparação com as normas de contabilidade brasileira comparadas com as normas norte-americanas e internacionais.

Por outro lado, torna-se relevante enfatizar que isto não se traduz apenas como um problema regional, mas também nacional, já que a causa dessa distorção é originária de uma legislação tributária (trata-se de leis referentes à definição de tributos, atribuição de responsabilidade tributária e à cobrança de tributos no país, incluindo a fiscalização e as penalidades para quem não cumpre a lei) de abrangência nacional. A escolha da empresa, sendo localizada no Estado da Paraíba, foi por conveniência, ou seja, a facilidade de acesso à empresa e, conseqüentemente, as informações necessárias para a realização do trabalho.

Neste contexto, destaca-se que, embora os critérios de reconhecimento de receitas e despesas utilizados pela empresa (IN/SRF<sup>2</sup> n.º 84/79 e RIR<sup>3</sup>/99) sejam de adoção para todas as empresas brasileiras, as conclusões não podem ser necessariamente generalizadas para quaisquer tipos de empresas do ramo, devido a peculiaridades dos contratos examinados.

---

<sup>2</sup> Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal.

<sup>3</sup> Regulamento do Imposto de Renda.

## 2 REVISÃO DA LITERATURA

### 2.1 DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE DE CONSTRUÇÃO CIVIL: O SETOR EM ESTUDO

A atividade de construção civil, de uma maneira mais ampla, é o setor que abrange desde a construção de obras governamentais (públicas) até a construção de edificações e imobiliárias, compreendendo o desmembramento de terrenos, loteamentos, incorporação de imóveis, construção própria ou em condomínio, locação de imóveis próprios ou de terceiros e administração de centros comerciais (COSTA, 2005, p. 19).

Nesse contexto, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) identifica 54 (cinquenta e quatro) produtos desse setor, agregando-os em quatro grandes grupos: obras residenciais; edificações industriais e comerciais; outras edificações não-residenciais e obras de infraestrutura, como também os principais produtos que caracterizam a indústria de construção civil (habitação – obras e edificações residenciais).

Com relação aos produtos desse setor, estudos desenvolvidos por Azevedo et al. (2007) e Machado et al. (2008) evidenciam, respectivamente, uma divulgação feita pela PAIC (Pesquisa Anual da Indústria da Construção) sobre um dos principais produtos da indústria da construção civil que é a habitação, uma das necessidades básicas na sociedade civil.

Em se tratando à estrutura detalhada e publicada pelo IBGE (2008) na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), em 2006, a construção é classificada em quarto lugar como uma das atividades mais utilizadas pela administração pública, envolvendo três segmentos, que são: construção pesada, montagem industrial e edificações, tendo esta última por finalidade construir obras habitacionais, comerciais e industriais.

A construção civil ainda apresenta algumas características específicas e, dentre elas, destaca-se uma basilar: o fato de, além de ser complexo, o ciclo operacional geralmente ser concluído em mais de um ano, ou seja, superior ao período de um exercício social. Por exemplo, o caso de obras de edificações residenciais ou comerciais, nas quais o andamento da finalização varia de construtora para construtora. Esse tipo de empresa, por apresentar essas

peculiaridades, requer estudos específicos, seja em seus aspectos econômicos, administrativos, estratégicos e/ou contábeis.

As obras de edificações residenciais ou comerciais, por exemplo, acumulam receitas, custos e despesas, como as unidades vendidas, o custo inicial para a realização da construção, as despesas com materiais e mão de obra, que geram obrigações tanto para a empresa como para sua carteira de clientes.

De acordo com o Sinapi<sup>4</sup> (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil) o custo nacional da construção passou de R\$ 679,41 (janeiro) para R\$ 681,58 (fevereiro), por metro quadrado, sendo R\$ 399,70 relativos aos gastos com materiais e R\$ 281,88 com mão de obra (IBGE, 2009).

Esse Índice Nacional da Construção Civil, calculado pelo IBGE em convênio com a Caixa Econômica Federal (CEF), apresentou, em fevereiro (2009), com relação a esse custo, variação de 0,32%, pouco abaixo da taxa registrada em janeiro, 0,39%. Entre os estados, a Paraíba registrou um custo médio por metro quadrado, em fevereiro de 2009, no valor de R\$ 619,17. São considerados no cálculo dos custos por metro quadrado despesas com materiais e os salários (acrescidos dos encargos sociais).

Ainda em se tratando em obras no setor de construção civil, o Ministério da Fazenda, através da Secretaria da Receita Federal, publicou em 30 de outubro de 2008 procedimentos para a regularização de obra de construção civil, estabelecendo, além do que se enquadra como obra de construção civil, as obrigações dos responsáveis por obra de construção civil (obrigações acessórias e principais), contribuindo para o controle das empresas que fazem parte deste setor.

Mesmo enfrentando dificuldades, nos dias atuais, tal setor tem dado sua contribuição, destacando sua participação no PIB (produto interno bruto) nacional, de 7,9%<sup>5</sup>, proporcionando geração de infraestrutura, de novas habitações e locais de trabalho, além da criação de postos de trabalho, sendo um setor estratégico para as políticas públicas de geração de empregos e de riqueza para todas as regiões do País.

Segundo a Pesquisa Anual da Indústria da Construção, em 2005, as mais de 105 mil empresas do setor geraram quase 1,6 milhões de empregos em obras e serviços no valor de R\$ 100,0 bilhões, sendo que, deste montante, R\$ 41,7 bilhões

---

<sup>4</sup> Resultados de fevereiro de 2009.

<sup>5</sup> Segundo dados do Fiesp (Federação das Indústrias do Estado de São Paulo), no ano de 2007.

vieram de obras contratadas por entidades públicas. Isso, de fato, comprova a importância do governo no setor de construção civil, não descartando a possibilidade das parcerias com o setor privado (CBIC, 2007).

Estudos encomendados pelo Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior (MDIC) à Universidade de Brasília, com vistas a subsidiar as conversações com o setor privado da área de construção civil, sobre os interesses nacionais nas diversas frentes de negociações comerciais do Brasil, apresentaram um panorama atual do comércio internacional de serviços de engenharia, as principais características do setor de construção civil brasileiro e a sinalização dos melhores caminhos para a inserção internacional do Brasil nessa área.

Torna-se importante destacar que a categoria da construção civil é representada legalmente pelo Sinduscon (Sindicato das Indústrias de Construção Civil) que, por sua vez, possui uma estrutura representativa em cada estado brasileiro.

### 2.1.1 Atividade de construção civil na Paraíba

No Estado da Paraíba as empresas de construção civil costumam implantar atividades que propiciam o desenvolvimento da Região e do Estado, atraindo turistas de vários locais através dos potenciais imóveis e terrenos nas cidades.

Em se tratando das empresas desse setor, o Sinduscon-JP (Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa), que tem a função de defender o segmento econômico que representa, de estudar e solucionar os problemas do setor, melhorando o relacionamento com outras categorias, é o órgão responsável em listar as organizações deste segmento.

De acordo com informativo publicado pelo sítio do Sinduscon-JP (2008) o crescimento nesse segmento se dá de forma equilibrada e sustentável, utilizando-se de insumos nacionais – que não impactam as contas externas do Brasil – e de recursos financeiros captados internamente por meio da caderneta de poupança e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Deve-se considerar, ainda, que a indústria da construção e o mercado imobiliário são importantes no processo de geração de emprego e renda.

Entende-se que não há razões objetivas para que a crise financeira internacional, a qual gerou um problema de insolvência em instituições americanas e

européias, tenha reflexos diretos sobre a economia do País e, mais especificamente, sobre o funcionamento desse setor. Inclui-se, no mercado imobiliário, um nível de endividamento que deve ser considerado baixo (em torno de 4% do PIB) se comparado com o de outras nações desenvolvidas do mundo (SINDUSCON-JP, 2008).

Para os empreendedores do setor de construção civil, a preocupação, no momento, é evitar que a crise financeira internacional possa corromper, de alguma forma, o bom desempenho da economia nacional, com base mais em pressões psicológicas do que em fatos concretos. No entanto, de acordo com o informativo publicado pelo Sinduscon-JP (2008), algumas ações devem ser adotadas de imediato pelo governo federal, para preservar a tranquilidade e o crescimento do setor. Dentre elas destacam-se:

No que diz respeito ao mercado imobiliário:

- Manter as atuais regras do sistema financeiro de habitação, garantindo a obrigatoriedade do direcionamento e da aplicação dos recursos da caderneta de poupança e a destinação exclusiva dos recursos do FGTS para habitação, saneamento e transporte urbano;
- Conservar as condições acordadas nos empreendimentos já lançados;
- Sustentar a liquidez das empresas incorporadoras;
- Criar linha de financiamento para a compra de créditos oriundos de imóveis em construção;
- Aprovar o orçamento do FGTS para o ano de 2009;
- Reduzir o compulsório dos depósitos em poupança, se a demanda por crédito for superior ao volume disponível atualmente.

Para o setor de infraestrutura:

- Facilitar e ampliar os financiamentos via bancos oficiais (CEF, Banco do Brasil e Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES) para compensar a eventual retração dos investimentos externos, em especial os advindos das agências multilaterais, como o BID (Banco

Interamericano de Desenvolvimento) e o BIRD (Banco Internacional para a Reconstrução e o Desenvolvimento);

- Reduzir o prazo de pagamento de faturas de obras públicas, como forma de garantir o capital de giro das empresas;
- Manter a contratação de projetos voltados para as Parcerias Público-Privadas (PPPs), concessões públicas e outras obras da administração federal.

Por fim, a solução para eventuais dificuldades da indústria da construção e do mercado imobiliário deve ser encontrada no próprio mercado, e não por meio da aquisição, pelo Estado, do controle acionário de empresas. Por isso, de acordo com informações publicadas no sítio do Sinduscon-JP (2009), muitos gestores não concordam com o artigo 4.º da Lei n.º 11.908/09, recém-editada pelo governo, que faculta à Caixa Econômica Federal adquirir ações de empresas construtoras.

Como essa atividade vem apresentando seu desempenho no Estado da Paraíba, pesquisa realizada pelo IBGE (2008), disposta nos Quadros 1 e 2, respectivamente, que expôs a estrutura empresarial do Estado e os elementos que compõem a indústria da construção.

Construção – Número de unidades locais	1.833	Unidade
Construção – Pessoal ocupado total	18.455	Pessoa
Construção – Pessoal ocupado assalariado	15.454	Pessoa
Construção – Salário	109.924	Mil reais
Atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados às empresas – N.º de unidades locais	5.624	Unidade
Atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados às empresas – Pessoal ocupado total	32.742	Pessoa
Atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados às empresas – P. ocupado assalariado	22.870	Pessoa
Atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados às empresas – Salário	202.901	Mil reais

**Quadro 1 Estrutura Empresarial do Estado da Paraíba – 2006**

Fonte: Adaptado de IBGE (2008a).

Portanto, segundo o IBGE (2008b), a Paraíba, no que diz respeito à construção de número de unidades locais (prédios, edifícios, casas), participa com 8%, em relação aos demais Estados do Nordeste. Em se tratando de empregados do setor de construção civil, o Estado participa com 5% e, quanto ao pagamento de salário, 4%. Já quanto às atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados às empresas, o número de unidades locais aparece com 7%.

Isso mostra que a construção civil absorve várias atividades que podem ser segregadas pelo mercado e seus analistas no setor de construção de grandes obras (construção pesada) e no setor imobiliário (geralmente com obras cujo prazo de construção e valores envolvidos são menores).

Número de empresas	433	Empresas
Pessoal ocupado em 31/12	12.820	Pessoas
Custos e despesas – Total	393.052	Mil Reais
Custos e despesas – Gastos de pessoal – Total	127.327	Mil Reais
Custos e despesas – Gastos de pessoal – Salários e retiradas	87.290	Mil Reais
Custos e despesas – Custo das obras e/ou serviços da construção	201.177	Mil Reais
Custos e despesas – Custo das obras e/ou serviços da construção – Consumo de materiais de construção	159.264	Mil Reais
Custos e despesas – Outros custos e despesas	64.547	Mil Reais
Receita bruta – Total	562.064	Mil Reais
Receita líquida – Total	525.250	Mil Reais
Valor das obras e/ou serviços da construção	547.366	Mil Reais
Consumo intermediário	219.002	Mil Reais
Valor bruto da produção	546.885	Mil Reais

**Quadro 2 Elementos da Indústria da Construção – Estado da Paraíba – 2006**

Fonte: Adaptado da Pesquisa Anual da Indústria da Construção – PAIC 2006 (IBGE, 2008c).

Verifica-se que esses dados gerais listados no Quadro 2 se referem a empresas de construção com cinco ou mais pessoas ocupadas, segundo a PAIC 2006, sendo comparados com os outros estados que fazem parte da Região Nordeste. A população ocupada está inserida na classificação economicamente ativa dos estados e compreende o potencial de mão de obra com que pode contar o setor produtivo. Desta forma, entendem-se como pessoas ocupadas aquelas que, num determinado período de tempo, trabalharam ou tinham trabalho (por exemplo, pessoas em férias).

Quanto às empresas que atuam no segmento de construção civil, a Paraíba está representada por 9%, ou seja, 433 companhias, segundo aquela pesquisa mais atual divulgada no sítio do IBGE. Tal segmento está orientado para adotar estratégias que viabilizem a redução de custos, a qualidade e o prazo curto na entrega do produto. Isso está relacionado com a questão da produtividade e competitividade, que, em tese, constituem a base para uma política governamental que afaste os riscos de descontinuidade dessa atividade econômica.

## 2.2 PROCESSO DE FORMAÇÃO DAS RECEITAS E DESPESAS NA ATIVIDADE DE CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL

A formação de receita na atividade de construção civil e, conseqüentemente, a formação dos custos, se efetivam por meio da execução dos contratos e da atuação das empresas que se agregam a este setor. Em vista da natureza dessa atividade empreendida nos contratos de construção, a data em que a atividade contratual se inicia e a data em que se completa usualmente acontecem em diferentes períodos contábeis. Segundo Bonizio (2001, p. 3) existem três formas básicas de atuação das empresas de construção:

- A prestação de serviços, em que a empresa de construção recebe uma remuneração fixa ou variável pela execução da obra, ficando os riscos da atividade por conta do contratante;
- A execução por empreitada, em que a empresa de construção assume os riscos dos custos de construção e o contratante paga um preço predeterminado pela construção;
- A incorporação imobiliária, em que a empresa de construção toma a iniciativa da construção e comercialização da(s) unidade(s) imobiliária(s)<sup>6</sup>.

Entende-se que a incorporação imobiliária é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação, total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (ANTÔNIO, 2003; FARIA, 2004). Na incorporação a empresa constrói e vende as unidades imobiliárias.

É por meio das diferentes formas de atuação que as empresas do setor de construção efetivam suas receitas lastreadas em contratos de vendas oriundos de várias transações, como: loteamentos de terrenos, vendas de edifícios e prédios comerciais. Tais receitas contribuem para a formação do resultado econômico das entidades pertencentes a esse ramo de atividade, tendo como propósito alcançar o lucro.

Tendo em vista a obrigatória vinculação das receitas auferidas com os custos incorridos, também se faz necessário apresentar a formação não só daquelas, como também dos custos e despesas na atividade de construção civil, já que os mesmos

---

<sup>6</sup> Aquela resultante de desmembramento, incorporação, loteamento, etc.

fazem parte da apuração do resultado do exercício que, por conseguinte, influencia no resultado final.

Algumas definições usualmente encontradas de receita referem-se a seu efeito sobre o patrimônio ou ativo líquido, e outras fazem referências expressas à entrega de bens ou serviços ao cliente, como é o caso das construtoras ao entregar uma unidade de imóvel concluída ou não, referente aquele contrato estabelecido entre o alienante e o adquirente (IUDÍCIBUS, 2009).

Sprouse e Moonitz (1962, p. 46) definem que a receita de uma empresa durante um período de tempo representa uma mensuração do valor de troca dos produtos (bens ou serviços) durante aquele período. Esta definição caracteriza a composição da receita e explana que a troca de bens ou serviços agrega um valor estabelecido pelo mercado, pois se o mercado não aferir um valor de troca a esse esforço, não existirá receita para a empresa. Outro fato é que, quando ocorre a receita e se pode estimar as despesas associadas à sua produção, sucede o seu reconhecimento, não sendo indispensável que os bens ou serviços tenham sido transferidos ao cliente, por exemplo, quando é vendido a prazo um imóvel não concluído.

### **2.2.1 Constituição das receitas na atividade de construção civil**

A venda das unidades imobiliárias pode acontecer quando elas estiverem concluídas ou enquanto a construção estiver em andamento. Essa venda pode ser feita à vista ou em prestações, que podem ser fixas ou reajustadas por algum índice legalmente aceito (FERREIRA e THEÓPHILO, 2007).

Já manifestamos que o setor de construção civil não apresenta informações transparentes face os critérios de contabilização preconizados pela legislação tributária. Contudo, as vendas à vista de unidade concluída não se enquadram nesses problemas contábeis de reconhecimento e mensuração, mas as vendas à vista de unidade não concluída, as vendas a prazo ou à prestação de unidade concluída e não concluída apresentam dificuldades com relação aos registros contábeis.

Diante desse contexto, será apresentada a essência da contabilização dos critérios de reconhecimento de receitas adotada no Brasil, incluindo os custos de uma operação. Sabe-se que tais custos são fatores relevantes numa operação de

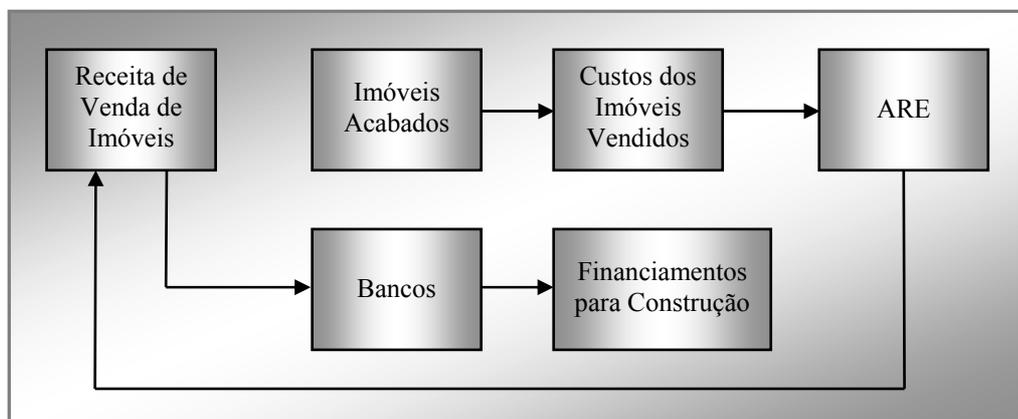
compra e venda, assim como as despesas também são uma consequência de tal processo.

No Brasil a maioria das construtoras são do tipo “limitadas” e não “sociedades anônimas”, portanto não são obrigadas a cumprir procedimentos contábeis mais adequados do ponto de vista da teoria contábil levando seus usuários a interpretações enganosas, como, por exemplo, o reconhecimento do lucro proporcionalmente à receita recebida, o uso indevido das contas de resultados de exercícios futuros (já extinto pela Lei Nº 11.941/09) e o diferimento do lucro incorrido pela venda de unidades concluídas.

### 2.2.1.1 Venda à vista de unidades concluídas

Com relação à venda à vista de unidades acabadas, ou seja, concluídas, nota-se que o lucro bruto será apurado e reconhecido, no resultado do exercício social, na data em que se efetivar a transação. Essa venda de unidades acabadas pode ocorrer com interveniência ou não de financiamentos aos compradores pelas instituições financeiras, e os custos a serem confrontados são aqueles incorridos na construção, com atualização monetária ou não, dependendo do caso (COSTA, 2005). No Brasil, desde 1995, a atualização monetária deixou de ser um fator indispensável para efeito de registros contábeis, pois a inflação nos dias atuais gera índices menos agravantes do que os apresentados em períodos passados.

A Figura 1 apresenta o esquema básico de contabilização para vendas à vista dos fatos envolvidos na transação de venda à vista de unidades concluídas.



**Figura 1 Esquema contábil para vendas à vista**

Fonte: Adaptado de Costa (2005, p. 29).

De acordo com a Figura 1, o registro da operação correspondente à receita de vendas corresponde ao valor contratado à vista e ao pagamento integral pelo comprador (bancos). Assim, o custo do imóvel vendido é imediatamente confrontado com a receita dando baixa nos estoques de imóveis acabados.

Finalmente, os registros são levados em forma de saldos das contas de resultado (receitas e despesas) para a apuração do lucro do período (apuração do resultado do exercício – ARE). Em suma, o lucro bruto será apurado no período-base da realização do negócio, transferindo-se os custos existentes na conta de estoque para o resultado do exercício, com o consequente reconhecimento da receita de vendas. A IN/SRF n.º 84/79 confirma o texto descrito no qual 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.

#### 2.2.1.2 Venda à vista de unidades não concluídas

Em se tratando de vendas de unidades não acabadas, o valor da venda é integral e os custos registrados no ativo são apenas os pagos, incorridos e contratados, tornando-se necessária a estimativa do custo total. A IN/SRF n.º 84/79 estabelece que a construtora pode optar ou não pela inclusão dos custos orçados no custo do imóvel vendido.

No momento da opção pela inclusão do custo orçado na contratação da venda, o contribuinte também inclui os custos incorridos. Caso não se interesse pela inclusão do custo orçado, poderá deduzir os custos incorridos ou contratados até a data em que foi efetivada a venda.

Para as empresas que se enquadram no regime de tributação de lucro real, é utilizado o LALUR<sup>7</sup> (Livro de Apuração do Lucro Real), destinado à apuração extracontábil do lucro real sujeito à tributação do imposto de renda em cada período de apuração, contendo, ainda, elementos que poderão afetar o resultado de períodos de apuração futuros (RIR/99, artigo 262). Esse lucro não constitui reservas de lucros a realizar, uma vez que a mesma é formada mediante destinação dos lucros do exercício, cujo objetivo é evidenciar a parcela de lucros ainda não realizada financeiramente, apesar de reconhecida contabilmente, pela

---

<sup>7</sup> Criado pelo Decreto-Lei n.º 1.598/77, em obediência ao § 2.º do artigo 177 da Lei n.º 6.404/76, alterada pela Lei n.º 11.638/2007.

empresa. Todavia, esta situação pode ocorrer, por exemplo, em vendas a prazo cuja realização financeira do lucro ocorrerá após o término do exercício seguinte, que não é o caso de vendas à vista de unidades não concluídas. Tal procedimento contraria as normas contábeis emanadas da teoria contábil e das entidades de classe, como também aquelas derivadas da CVM<sup>8</sup>.

Conforme a legislação do imposto de renda, no primeiro ano, no momento da venda, reconhece-se o valor recebido em contrapartida à apropriação da receita de venda de imóveis. No final do exercício, quando ocorre a apuração dos custos, que é referente ao custo do imóvel vendido e classificam-se como custo incorrido, registra-se a débito a conta custos dos imóveis vendidos e em contrapartida a conta imóveis em construção e provisão para custos orçados.

No segundo ano, os custos a incorrer, isto é, os custos orçados relativamente às unidades vendidas, são levados àquela conta a débito provisão para custos orçados e, em contrapartida, imóveis em construção. Tendo em vista a conclusão da obra, pelo excesso de custo realizado, escritura-se o custo dos imóveis vendidos e o custo de exercícios anteriores e em contrapartida provisão para custos orçados.

Pelo critério da CVM, no primeiro ano, no momento do recebimento, usa-se a conta caixa e adiantamentos de clientes. Com o progresso físico da obra, neste caso, pela proporção dos custos incorridos em relação ao custo total orçado até a conclusão, devem ser ajustados, respectivamente, adiantamentos de clientes e receita de vendas de imóveis. Pelos custos incorridos relativos às unidades vendidas contabiliza-se custo dos imóveis vendidos e em contrapartida a conta imóveis em construção. Por fim, no segundo ano, utilizam-se as contas adiantamento de clientes e custo dos imóveis vendidos, registrando a crédito respectivamente, receita de venda de imóveis e imóveis em construção.

### 2.2.1.3 Venda a prazo de unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidades concluídas as receitas são originadas das vendas imóveis que tiveram sua obra finalizada. Quanto ao lucro bruto, deve ser apurado e reconhecido no resultado desse exercício social, na data de transação, caso o pagamento seja efetuado para o exercício da venda. Isto é equivalente a

---

<sup>8</sup> Regulamenta as empresas de capital aberto em complementação com a Lei n.º 6.404/76 alterada pela Lei n.º 11.638/2007.

venda à vista de unidade concluída, cabendo lembrar que o período de apuração do imposto de renda é trimestral.

A contabilização dos custos e despesas é através do regime de caixa, desde que não haja prejuízo ao fisco, e as receitas devem ser registradas pelo regime de competência. O lucro bruto era controlado mediante a utilização de conta ou contas de grupo de resultados de exercícios futuros, em que se registravam a receita bruta da venda e o custo do imóvel. Faz-se necessário evidenciar que, atualmente, o CPC, na Orientação Técnica n.º 2 (OCPC 02), emitiu o Pronunciamento Técnico CPC 13, que trata sobre a exclusão do grupo resultado de exercícios futuros, o qual era um grupamento de contas do balanço patrimonial, por força da Medida Provisória n.º 449/08 (atual Lei n.º 11.941/09). Os seus saldos, se efetivamente classificáveis de forma correta conforme legislação anterior, vão para o passivo não-circulante<sup>9</sup>, devidamente destacadas as receitas e despesas.

Além do Pronunciamento Técnico do CPC e da Lei n.º 11.941/09 o texto da Resolução do CFC n.º 1.154/09 considera as seguintes posições:

- Para as vendas a prazo de unidades concluídas, deve ser avaliado se a taxa de juros prevista para o fluxo futuro de recebimentos (contas a receber na data da transação) é compatível com a taxa de juros usual de uma negociação similar na data da venda, por exemplo, entrega das chaves.
- As contas a receber devem ser descontadas a valor presente, caso a taxa de juros prevista para o fluxo futuro de recebimentos seja diferente da taxa usual de mercado em operações similares na data da venda.

#### 2.2.1.4 Venda a prazo de unidades não concluídas

Na venda a prazo de unidade não concluída, a construtora pode optar pela inclusão ou não do custo orçado, se a unidade não estiver concluída e o pagamento total contratado ocorrer no exercício da venda. Trata-se da Instrução Normativa (IN) SRF n.º 84/79 (NIYAMA; GRATÃO; WEFFORT, 2000, p. 69). A apuração do lucro

---

<sup>9</sup> Grupo de conta classificada de acordo com a nova estrutura do Balanço Patrimonial adotada pela Lei n.º 11.638/2007 e pela Medida Provisória n.º 449/2008.

bruto e sua respectiva tributação ocorrerá à medida que forem ocorrendo os recebimentos.

Em relação ao reconhecimento das vendas a prazo de unidades não acabadas, observa-se, de acordo com o artigo 29 do Decreto-Lei n.º 1.598/77 (artigo 413, I, do RIR/99), o registro das receitas (e custos) em conta específica de resultados de exercícios futuros decorrentes dessas vendas ainda não recebidas. Isso, por sua vez, caracterizava-se como um flagrante conflito com o regime de competência consagrado pela legislação societária (artigos 177 e 187 da Lei n.º 6.404/76).

Esse grupamento não mais existente era previsto na Lei das Sociedades Anônimas, para classificar as contas que representavam recebimentos de receitas que ainda seriam realizadas (receitas antecipadas), atendendo ao princípio da competência. Entretanto, a doutrina contábil interpretava que, naquele grupo, somente deveriam ser classificadas as receitas antecipadas que a empresa não teria a obrigação de devolução, casos raros na contabilidade, como, por exemplo, os “aluguéis recebidos antecipadamente deduzidos de seus custos de locação”.

Com a saída do resultado de exercícios futuros (REF) toda receita antecipada deverá ser classificada no passivo circulante ou passivo não-circulante, conforme o prazo de realização. Se houver saldo remanescente no REF de receitas antecipadas, após a edição da Medida Provisória n.º 449/08, estes deverão ser remanejados para o grupo do passivo não-circulante.

É importante, também, enfatizar a Resolução do CFC n.º 1.159/09, que aprova o comunicado técnico CT 01 e aborda como os ajustes das novas práticas contábeis adotadas no Brasil trazidas pela Lei n.º 11.638/07 e Medida Provisória n.º 449/08 devem ser tratados. Esta resolução ratifica as mudanças trazidas por estas legislações, em vigor, quanto à extinção do resultado de exercícios futuros e determina os procedimentos a ser seguidos por este subgrupo em relação aos seus saldos.

Faz-se necessário destacar que os artigos 177 e 187 da Lei n.º 6.404/76 sofreram modificações em seu corpo textual através da Lei n.º 11.638/07 e posteriormente da Lei n.º 11.941/09. Quanto ao artigo 177, que se refere à escrituração, ficou estabelecido nos parágrafos que:

§ 2.º As disposições da lei tributária ou de legislação especial sobre atividade que constitui o objeto da companhia que conduzam à utilização de métodos ou critérios contábeis diferentes ou à elaboração de outras demonstrações não elidem a obrigação de elaborar, para todos os fins desta Lei, demonstrações financeiras em consonância com o disposto no caput deste artigo e deverão ser alternativamente observadas mediante registro: **(Redação dada pela Lei n.º 11.638/07)**

§ 2.º A companhia observará exclusivamente em livros ou registros auxiliares, sem qualquer modificação da escrituração mercantil e das demonstrações reguladas nesta Lei, as disposições da lei tributária, ou de legislação especial sobre a atividade que constitui seu objeto, que prescrevam, conduzam ou incentivem a utilização de métodos ou critérios contábeis diferentes ou determinem registros, lançamentos ou ajustes ou a elaboração de outras demonstrações financeiras. **(Alterado pela Lei n.º 11.941/09)**

I – em livros auxiliares, sem modificação da escrituração mercantil; ou  
II – no caso da elaboração das demonstrações para fins tributários, na escrituração mercantil, desde que sejam efetuados em seguida lançamentos contábeis adicionais que assegurem a preparação e a divulgação de demonstrações financeiras com observância do disposto no caput deste artigo, devendo ser essas demonstrações auditadas por auditor independente registrado na Comissão de Valores Mobiliários. **(Acrescentados pela Lei n.º 11.638/07)**

§ 3.º As demonstrações financeiras das companhias abertas observarão, ainda, as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários e serão obrigatoriamente submetidas a auditoria por auditores independentes nela registrados. **(Alterado pela Lei n.º 11.941/09)**

[...]

§ 5.º As normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários a que se refere o § 3.º deste artigo deverão ser elaboradas em consonância com os padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. **(Acrescentado pela Lei n.º 11.638/07)**

§ 5.º As notas explicativas devem: **(Alterado pela Lei n.º 11.941/09)**

I - apresentar informações sobre a base de preparação das demonstrações financeiras e das práticas contábeis específicas selecionadas e aplicadas para negócios e eventos significativos;

II - divulgar as informações exigidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil que não estejam apresentadas em nenhuma outra parte das demonstrações financeiras;

III - fornecer informações adicionais não indicadas nas próprias demonstrações financeiras e consideradas necessárias para uma apresentação adequada; e

IV - indicar: **(Acrescentados pela Lei n.º 11.941/09)**

a) os principais critérios de avaliação dos elementos patrimoniais, especialmente estoques, dos cálculos de depreciação, amortização e exaustão, de constituição de provisões para encargos ou riscos, e dos ajustes para atender a perdas prováveis na realização de elementos do ativo;

b) os investimentos em outras sociedades, quando relevantes (art. 247, parágrafo único);

c) o aumento de valor de elementos do ativo resultante de novas avaliações (art. 182, § 3.º);

d) os ônus reais constituídos sobre elementos do ativo, as garantias prestadas a terceiros e outras responsabilidades eventuais ou contingentes;

e) a taxa de juros, as datas de vencimento e as garantias das obrigações a longo prazo;

f) o número, espécies e classes das ações do capital social;

g) as opções de compra de ações outorgadas e exercidas no exercício;  
 h) os ajustes de exercícios anteriores (art. 186, § 1.º); e  
 i) os eventos subsequentes à data de encerramento do exercício que tenham, ou possam vir a ter, efeito relevante sobre a situação financeira e os resultados futuros da companhia. **(Acréscimos pela Lei n.º 11.941/09)**

§ 6.º As companhias fechadas poderão optar por observar as normas sobre demonstrações financeiras expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários para as companhias abertas. **(Redação dada pela Lei n.º 11.638/07)**

§ 7.º Os lançamentos de ajuste efetuados exclusivamente para harmonização de normas contábeis, nos termos do § 2.º deste artigo, e as demonstrações e apurações com eles elaboradas não poderão ser base de incidência de impostos e contribuições nem ter quaisquer outros efeitos tributários. **(Redação dada pela Lei n.º 11.638/07) (Revogado pela Lei n.º 11.941/09)** (grifos nossos)

Já o artigo 187, que trata da demonstração do resultado do exercício (DRE), sofreu uma alteração menor conservando o texto original do caput daquele artigo revogando o § 2.º e acrescentando o inciso VI da seguinte forma:

Art. 187 [...]

VI - as participações de debêntures, de empregados e administradores, mesmo na forma de instrumentos financeiros, e de instituições ou fundos de assistência ou previdência de empregados, que não caracterizem como despesa. **(Alterado pela Lei n.º 11.638/07)**

VI - as participações de debêntures, empregados, administradores e partes beneficiárias, mesmo na forma de instrumentos financeiros, e de instituições ou fundos de assistência ou previdência de empregados, que não se caracterizem como despesa; **(Alterado pela Lei n.º 11.941/09)** (grifos nossos)

A seguir, é apresentado o Quadro 3, que descreve de maneira objetiva as formas de negociação das unidades imobiliárias e permite ao incorporador fazer uma melhor opção que se adapte a sua realidade, já que o setor de construção civil requer significativo volume de recursos e financiamentos para a construção de empreendimentos.

FINANCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO	MOMENTO DA VENDA	CONDIÇÕES DA VENDA	FONTE DOS RECURSOS
Recursos próprios	Unidade concluída	À vista	Cliente
		À prestação	Cliente
	Empresa		
	Unidade em construção	À vista	Cliente
		À prestação	Cliente
			Empresa

<b>Recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH)</b>	Unidade concluída	À vista	Cliente
		À prestação	Cliente SFH
	Unidade em construção	À vista	Cliente
		À prestação	Cliente SFH
<b>Recursos de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)</b>	Unidade concluída	À vista	Cliente
		À prestação	Cliente FII
	Unidade em construção	À vista	Cliente
		À prestação	Cliente FII

**Quadro 3 Formas de realização das vendas no setor de construção civil**

Fonte: Adaptado de Costa (1981, apud Bonizio 2001).

Cada tipo dessas negociações se aplica às formas de reconhecimento de receitas permitido pela preconização da legislação vigente (societária e fiscal). Tais negociações independem do momento da venda, que pode ser por unidades concluídas e não concluídas, tendo como condição de pagamento, à vista ou a prazo. Os recursos próprios correspondem aos dos clientes.

O Sistema Financeiro de Habitação tem forte participação da Caixa Econômica Federal em que seus reajustes são feitos por intermédio de contrato. Portanto, em virtude da alta valorização que a mercadoria “imóvel” vem revelando nos últimos tempos, o percentual de venda à vista torna-se irrisório, praticamente insignificante.

Sendo assim, para Segreti (1982, p. 23) “a empresa incorporadora geralmente financia com recursos próprios as parcelas chamadas de “poupança”, aquelas que vão desde o sinal de pagamento até a assinatura do contrato de mútuo com o agente financeiro do SFH”.

E, por fim, o fundo imobiliário<sup>10</sup>, que é constituído por pessoas físicas e jurídicas residentes ou domiciliadas no exterior, com o objetivo de captação de recursos para aplicar em empreendimentos imobiliários.

## 2.2.2 Formação dos custos na atividade de construção civil

### 2.2.2.1 Custos dos imóveis vendidos

<sup>10</sup> Normatizado pela Lei n.º 8.668/93, pela Instrução CVM n.º 205/94 e pela Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.248/96.

Os custos dos imóveis vendidos correspondem exclusivamente aos imóveis vendidos, porém, como retrata a Instrução Normativa SRF n.º 84/79, de acordo com o § 1.º do artigo 13 do Decreto-Lei n.º 1.598/77, estes custos compõem o custo de produção de bens ou serviços vendidos. São eles:

- O custo de aquisição de matérias-primas e quaisquer outros bens ou serviços aplicados ou consumidos na produção, inclusive os custos de transporte e seguro;
- O custo dos serviços aplicados ou consumidos na produção, inclusive os tributos sobre eles devidos [...];
- O custo de pessoal aplicado na produção, inclusive de supervisão direta, manutenção e guarda das instalações de produções;
- Os custos de locação, manutenção e reparo e os encargos de depreciação dos bens aplicados na produção;
- Os encargos de amortização diretamente relacionados com a produção;
- Os encargos de exaustão dos recursos naturais utilizados na produção.

Ainda, seguindo a mesma escrita jurídica, o artigo 27 estabelece os componentes do custo dos imóveis vendidos, que são:

- Custo de aquisição de terrenos ou prédios, inclusive os tributos devidos na aquisição e as despesas de legalização; e
- Os custos diretos (referente ao artigo 13, § 1.º acima).

Cabe ressaltar que, tanto o custo de produção de bens ou serviços vendidos, quanto o custo dos imóveis vendidos, que envolvem os custos pagos, incorridos e orçados, apresentam algumas complementações. No caso de empreendimento que compreenda duas ou mais unidades a ser vendida separadamente o registro de estoque deve discriminar, ao menos por ocasião do balanço, o custo de cada unidade distinta.

O custo de produção de bens ou serviços vendidos é complementado pelas Instruções Normativas da Secretaria da Receita Federal n.ºs 84/79, 23/83 e 67/88.

Sendo que a IN/SRF n.º 84/79 não permite a inclusão, no custo dos imóveis vendidos, das despesas com vendas, financeiras, administrativas (operacionais ou não).

Por meio da Resolução do CFC n.º 1.154/09, que se refere às entidades de incorporação imobiliárias, o custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária, compreende todos os gastos incorridos para a sua obtenção, independentemente de pagamento, e abrange:

- Preço do terreno, inclusive gastos necessários à sua aquisição e regularização;
- Custo dos projetos;
- Custos diretamente relacionados à construção, inclusive aqueles de preparação do terreno, canteiro de obras e gastos de benfeitorias nas áreas comuns;
- Impostos, taxas e contribuições não recuperáveis que envolvem o empreendimento imobiliário, incorridos durante a fase de construção;
- Encargos financeiros diretamente associados ao financiamento do empreendimento imobiliário.

Igualmente, considera-se custo do imóvel aquele efetivamente aplicado na construção.

De acordo com as normas internacionais de contabilidade, IAS 11, os custos dos contratos no setor de construção civil devem compreender:

- Os custos que se relacionem diretamente com o contrato específico;
- Os custos que devem ser atribuíveis à atividade do contrato em geral e possam ser imputados ao contrato; e
- Outros custos que sejam especificamente debitáveis ao cliente nos termos do contrato.

Dessa forma, as normas internacionais também não incluem as despesas com vendas, as despesas financeiras e operacionais ou não como custo do imóvel vendido.

Quando o desfecho de um contrato de construção puder ser fielmente estimado, o crédito<sup>11</sup> e os custos do contrato associados ao contrato de construção devem ser reconhecidos como lucros e gastos, respectivamente, com referência à fase de acabamento da atividade do contrato à data do balanço. Caso contrário, se a finalização de um contrato de construção não puder ser fielmente estimado:

- O crédito somente deve ser reconhecido até o ponto em que seja provável que os custos do contrato incorrido serão recuperáveis; e
- Os custos dos contratos devem ser reconhecidos como um gasto no período em que sejam incorridos.

#### 2.2.2.2 Custos pagos ou incorridos

Os custos pagos ou incorridos são admitidos na formação dos custos dos imóveis vendidos e referem-se a bens e/ou serviços especificamente aplicados no empreendimento do qual a unidade vendida faça parte.

Quanto à contabilização de tais custos verifica-se que:

- Os bens adquiridos para estocagem, sem destinação específica, deverão ser debitados a uma conta de almoxarifado e somente apropriáveis ao custo de qualquer empreendimento quando nela aplicados;
- Todos os custos pagos ou incorridos serão primeiramente debitados a uma conta representativa das “Obras em Andamento”, classificável no ativo circulante, para depois serem considerados na formação do custo de cada unidade vendida;
- Os custos pagos ou incorridos referentes a empreendimentos que compreendam duas ou mais unidades deverão ser apropriados, a cada uma delas, mediante rateio de acordo com os mapas de apropriação de custos, como, por exemplo, rateio por metragem quadrada construída.

O mapa de rateio de tais custos envolve os lançamentos de apropriação dos custos incorridos às unidades imobiliárias que são apropriados mediante planilhas

---

<sup>11</sup> Crédito, aqui, significa lucro.

de cálculos, discriminando a data, histórico e valor, distribuída entre as unidades respectivas.

Os custos ainda não incorridos são aqueles que se formarão no futuro, mas que devem ser contabilizados quando se referem às vendas contratadas, pois decorrem de uma obrigação de fazer. Compreendem os custos contratados e os custos orçados.

### 2.2.2.3 Custos contratados

Pela observância estrita do regime de competência, contabiliza-se, na formação do custo do imóvel vendido, os custos contratados para a realização das obras ou melhoramentos a que estiver obrigado. A contabilização dos custos contratados é aplicável somente aos imóveis vendidos antes da conclusão, portanto não deverão ser registrados custos contratados apropriáveis a unidades por vender.

A contabilização do valor dos custos contratados respectivos ao imóvel vendido deverá ser realizada registrando a conta específica do passivo circulante ou do exigível a longo prazo<sup>12</sup>, na data da efetivação da venda, em contrapartida a um dos seguintes débitos:

- *Resultado do exercício*: conta específica de Custo dos Imóveis Vendidos, se referente à unidade não concluída vendida à vista, ou vendida a prazo ou à prestação com pagamento total contratado para o curso do ano-calendário da venda;
- *Resultado de exercícios futuros*: conta própria deste grupo (custos de exercícios futuros), se referente à unidade não concluída vendida a prazo ou à prestação com pagamento restante ou pagamento total contratado para depois do ano-calendário da venda.

Em se tratando de custos contratados relativos a empreendimentos que compreendam duas ou mais unidades, deverão ser apropriados, a cada uma delas, mediante rateio.

---

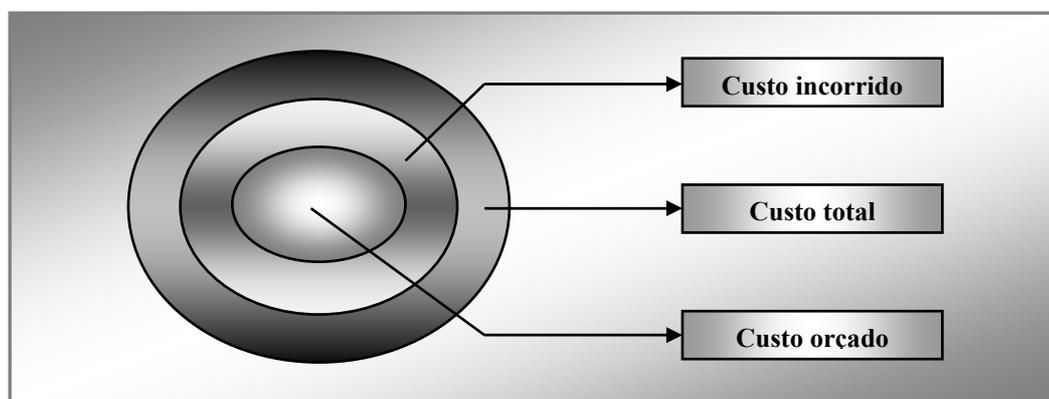
<sup>12</sup> De acordo com a Lei n.º 11.638/2007 e a Medida Provisória n.º 449/2008, este grupo foi extinto, passando a ser utilizada uma nova estrutura, sendo substituída pelo grupo do passivo não-circulante. A conta de Resultado do Exercício Futuro também foi suprimida.

#### 2.2.2.4 Custos orçados

Na atividade imobiliária é permitida a dedução do custo orçado, evitando-se que as empresas que se dediquem a essa atividade antecipem os tributos incidentes sobre os lucros, ou seja, antecipem o pagamento do imposto antes que o lucro seja realizado financeiramente. Como a atividade imobiliária se integra à atividade de construção civil, na maioria das vezes este custo deve ser apurado antes mesmo de iniciar-se a construção (ANTÔNIO, 2003).

Faz-se mister salientar que a adoção dessa medida é indispensável quando ocorre venda de unidade imobiliária não concluída, pois, para fins de tributação de imposto de renda e das contribuições federais, bastam a contratação da venda e a efetivação do recebimento.

Os custos orçados correspondem à diferença entre o custo total previsto e o custo pago, incorrido ou contratado até a data da efetivação da venda. Para a elaboração de tais custos deve-se levar em consideração preço corrente dos insumos, mão de obra, serviços prestados e demais gastos necessários ao tipo de empreendimento. A Figura 2 mostra de forma ilustrativa como se localiza cada custo.



**Figura 2** Visualização da abrangência do custo orçado na atividade de construção civil  
Fonte: Adaptação de Antônio (2003, p. 23).

É importante evidenciar que as expressões “valor orçado” e “orçamento” são equivalentes ou sinônimos de “custo orçado”, segundo a IN/SRF n.º 84/79, sempre que se desejar tratar do montante orçado para a conclusão das obras ou melhoramento.

Em se tratando do registro contábil, por ocasião da venda que foi contratada com recebimento de todo ou parte do valor<sup>13</sup> após o término do seu período-base, o custo da venda é contabilizado a débito e o custo orçado a crédito (exigível). Em seguida o custo orçado é levado a débito e em contrapartida contas a pagar ou banco/caixa.

Outro ponto para discussão é o momento da opção para a utilização do custo orçado. A manifestação deve ocorrer até a data da apuração do lucro bruto da primeira unidade vendida, quando pertencer a empreendimento com mais de uma unidade distinta, ou no instante da venda de unidade isolada. Uma vez usado o custo orçado para uma unidade, essa regra valerá para as demais pertencentes ao mesmo empreendimento.

Segundo Segreti (1982, p.4) verifica-se vantagem e desvantagem para as empresas do setor de construção civil por optar pelo regime de tributação entre Lucro Real ou Lucro Presumido e, por conseguinte, em utilizar o custo orçado ou não. O custo orçado é muito útil nos casos de venda de unidade não concluída, pois permite a confrontação das receitas com o custo total (incorrido + contratado + orçado) do empreendimento. Porém, exige uma técnica mais elaborada e maiores controles para sua utilização.

A seguir é apresentado o Quadro 4 com todas as possibilidades de vendas que pode ocorrer no setor de construção civil: à vista ou a prazo, com unidades concluídas ou não.

<b>MOMENTO DA VENDA</b>	<b>CONDIÇÕES DA VENDA</b>	<b>MOMENTO DO RECONHECIMENTO DO LUCRO</b>	<b>FORMAS DE RECONHECIMENTO DO LUCRO</b>
<b>Quando as unidades estão concluídas</b>	À vista	No momento da venda	Confronta as receitas e os custos incorridos (estocados) totais
	A prazo	No momento da venda	Confronta as receitas totais e os custos incorridos (estocados) totais
		Na mesma proporção dos valores recebidos	Confronta a parcela da receita recebida com a parcela proporcional dos custos incorridos (estocados)
		Quitação das parcelas pelo cliente – pela condição suspensiva	Confronta as receitas e custos incorridos (estocados) totais – reconhecimento pela condição suspensiva
<b>Quando as unidades estão em construção</b>	À vista	No momento da venda	Confronta as receitas e os custos incorridos, contratados e orçados totais
			Reconhece receita total e custos incorridos e contratados (os demais)

<sup>13</sup> Recebimento de todo ou parte do valor refere-se a operação de curto prazo.

			custos são reconhecidos nos exercícios em que são incorridos)
		Entrega do bem – pela condição suspensiva	Confronta as receitas e os custos incorridos, contratados e orçados totais
	A prazo	No momento da venda	Confronta as receitas totais e os custos incorridos (estocados) totais
		Na mesma proporção dos valores recebidos	Confronta a parcela da receita recebida com a parcela proporcional dos custos incorridos, contratados e orçados
		Quitação das parcelas pelo cliente e/ou entrega do bem – pela condição suspensiva	Confronta as receitas e custos incorridos (estocados) totais

**Quadro 4 Formas de reconhecer a receita e confrontar os custos**

Fonte: Adaptado de Costa (1981, apud Bonizio, 2001).

Ao verificar o Quadro 4, percebem-se as possibilidades das vendas quando as unidades estão concluídas e não concluídas. As condições das vendas podem ser à vista ou a prazo. Nesse sentido, o Quadro expõe as maneiras diferenciadas quanto ao momento e às formas de reconhecimento do lucro, correspondente a cada tipo de venda.

Para o reconhecimento do lucro, é necessário que os custos sejam confrontados com as receitas de vendas, decorrente das operações. A IN/SRF n.º 84/79, quando se refere ao assunto, cita os termos: custos incorridos, custos orçados e custos contratados.

Trazendo para a realidade do estudo, o custo orçado não é obrigatório para as empresas que estão enquadradas no sistema de tributação por lucro presumido, permitindo desde 1998 para as empresas de construção civil. Empresas optantes pelo lucro presumido não precisam do “custo” para apurar o imposto de renda. A tributação neste tipo de lucro incide na receita reconhecida, seja pelo regime de caixa ou competência, entretanto a legislação fiscal (IN/SRF n.º 84/79) não utiliza o regime de competência para o reconhecimento do lucro bruto.

O que de fato pode ocorrer com o custo orçado é que ele pode ser reconhecido mesmo quando a unidade não foi construída, ficando difícil contabilizá-lo, pois não se sabe se ele é real ou não. Assim, se ele não for adequado a realidade da obra, a empresa acaba sendo prejudicada. Este registro é adotado para as empresas que se enquadram no lucro real, sendo prática usual na maior parte das sociedades limitadas.

Em relação ao reconhecimento do lucro com base na condição suspensiva, como o Quadro 4 menciona, merece destaque o entendimento de Segreti (1982, p. 5) que afirma que:

[...] a figura da condição suspensiva que, uma vez inserida no compromisso de compra e venda celebrado entre as partes, permite o não reconhecimento do lucro enquanto não for implementada a condição convencionada.

Assim, o item 10.2 da instrução normativa assegura o reconhecimento do lucro de unidade comercializada apenas quando satisfeita a condição suspensiva que subordine a aquisição do direito à verificação ou ocorrência do fato nela previsto, tal como a cláusula que faça eficácia da operação de compra e venda.

Dessa maneira, algumas determinações da IN/SRF n.º 84/79 revelam pontos positivos e negativos, quando confrontadas com a teoria da contabilidade, legislação societária e os princípios contábeis, conforme Quadro 5 na página 49, bem como seus impactos para os usuários das demonstrações contábeis, uma vez que essas demonstrações são instrumentos que fornecem informações financeiras e econômicas relevantes para as tomadas de decisões e que também formam o conjunto potencial da contabilidade, servindo de ferramenta de gestão empresarial.

Algumas práticas incorretas determinadas pela legislação fiscal da Receita Federal (IN/SRF n.º 84/79), como a inobservância do princípio da competência e suas variações e o uso inadequado das contas de resultado de exercícios futuros, ocasionam repercussões negativas para os usuários das demonstrações contábeis, pois podem levá-los a interpretações equivocadas e enganosas a respeito da “saúde” financeira da empresa avaliada.

Ao mesmo tempo em que as demonstrações contábeis ajudam aos tomadores de decisões, qualquer informação levada em consideração erroneamente pode induzir os gestores a julgamentos enganosos.

### 2.2.3 Formação das despesas na atividade de construção civil

Despesas são bens ou serviços consumidos direta ou indiretamente para a obtenção de receitas (MARTINS, 2003). Despesa também representa a utilização ou o consumo de bens e serviços no processo de produzir receitas (IUDÍCIBUS, 2009).

Nesse sentido, percebe-se que as despesas são itens que reduzem o patrimônio líquido e que têm essa característica de representar sacrifícios no processo de obtenção de receitas, as quais, quando contabilizadas, influenciam no resultado líquido do exercício.

Segundo a Resolução do CFC n.º 1.154/09, as despesas com comissões de vendas incorridas pela entidade de incorporação imobiliária devem ser ativadas como pagamentos antecipados e apropriadas ao resultado em rubrica relacionada a despesas com vendas, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária.

Na elaboração de cada balanço patrimonial, mesmo que intermediário, a entidade de incorporação imobiliária deve analisar as comissões a apropriar e reconhecê-las imediatamente como despesa, no caso de cancelamento de vendas ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

Além das despesas com comissão de vendas, o setor de construção civil também agrega despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas, mesmo que diretamente relacionadas a um empreendimento imobiliário específico, não fazendo parte do custo de construção do imóvel.

Essas despesas devem ser reconhecidas no resultado, em uma rubrica específica relacionada a despesas com vendas (não afetando, dessa forma, o resultado bruto das atividades de incorporação imobiliária), quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência, de acordo com seu respectivo período de veiculação, não podendo ser diferidas para futuro reconhecimento até a entrega das unidades imobiliárias.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração dos estandes de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, devem ser registrados em rubrica de ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens.

A despesa de depreciação desses ativos deve ser reconhecida em rubrica de despesas com vendas, sem afetar o lucro bruto. Esse reconhecimento não deve causar impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

A entidade de incorporação imobiliária deve avaliar, no mínimo, no fim de cada exercício social, se há alguma indicação de que um ativo possa ter sofrido desvalorização. Se houver alguma indicação, a entidade deve estimar o valor recuperável do ativo. Por exemplo, consideram-se desvalorizados os estandes de vendas no momento em que parte substancial das unidades estiverem vendidas, ou por ocasião do término de seu uso.

### 2.3 CRITÉRIOS DE RECONHECIMENTO DE RECEITAS E DESPESAS SOB O ENFOQUE DA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA NO SETOR DE CONSTRUÇÃO CIVIL

No Brasil, a contabilidade das entidades que prestam serviços, de um modo geral, é voltada para atender as exigências do Fisco, segundo regulamento da Receita Federal. Não é diferente no setor de construção civil, que cresce e participa na economia do País, necessitando de normas específicas contábeis para tratar dos problemas encontrados na contabilidade como o reconhecimento de receitas e despesas.

Assim, de acordo com o que dispõem os artigos 27 a 29 do Decreto-Lei n.º 1.598/77, regulamentados pelos artigos 410 a 413 do RIR/99, o contribuinte que comprar imóvel para venda e promover empreendimento imobiliário de desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédio destinado à venda deve, para efeito de determinação do lucro real (artigo 29) e para efeitos fiscais, reconhecer o lucro no momento em que é contratada a venda, ainda que mediante instrumento de promessa.

Unidade imobiliária, para a Instrução Normativa n.º 84/79, compreende:

- O terreno adquirido para venda, com ou sem construção;
- Cada lote oriundo de desmembramento de terreno;
- Cada terreno decorrente de loteamento;
- Cada unidade destinada resultante de incorporação imobiliária;
- O prédio construído para venda como unidade isolada e autônoma.

O reconhecimento do lucro parte da unidade imobiliária seja ela concluída ou não, à vista ou a prazo. Dessa maneira, ao verificar o Quadro 5 nota-se que

segundo a IN/SRF n.º 84/79, deve-se ressaltar que tal reconhecimento, no momento em que a receita é recebida, é facultativo, pois não há obrigação de fazê-lo. No entanto, faz-se essencial evidenciar que, com a alteração da Lei n.º 6.404/76 conforme modificação introduzida pela Lei n.º 11.638/07, não há a predominância dos princípios contábeis geralmente aceitos, mas a influência das normas internacionais de contabilidade, não só para o reconhecimento do lucro, como também no confronto de receitas e custos.

PONTO DE DIVERGÊNCIA	IN/SRF N.º 84/79	TEORIA DA CONTABILIDADE	PFC	LEGISLAÇÃO SOCIETÁRIA
Reconhecimento do lucro	No momento em que a receita é recebida	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 de receitas e custos	Receitas recebidas e custos orçados proporcionais	Receitas e custos incorridos ou gerados	Receitas e custos incorridos ou gerados	Segundo os princípios contábeis geralmente aceitos
Uso da conta de resultados de exercício futuros (Extinto)	Deve ser usada para o reconhecimento de todas as vendas, tendo como contrapartida o contas a receber (ativo)	Não deve ser utilizada para lucros que possam não se realizar	Não deve ser utilizada para lucros que possam não se realizar	Segundo os princípios contábeis geralmente aceitos
Práticas exclusivas para fins fiscais	Adotadas na escrituração contábil	Não trata	Não tratam	Devem ser apontadas em registros auxiliares

**Quadro 5 Divergências entre a legislação fiscal, teoria e normas contábeis**

Fonte: Adaptado de Bonizio (2001, p. 16).

O reconhecimento de receitas na atividade de construção civil advém de algumas operações, como: as vendas à vista de unidade concluída, que têm por objetivo reconhecer o lucro bruto e a receita no resultado do exercício, na data da operação da venda de unidade terminada, e as vendas à vista por unidade não concluída, que envolvem o valor integral e podem ser contabilizadas de duas maneiras, com ou sem inclusão dos custos orçados (NIYAMA; GRATÃO; WEFFORT, 2000, p. 69).

De acordo com o CPC 17 o reconhecimento da receita e da despesa (transferência do custo para o resultado) do contrato ocorre quando a conclusão deste puder ser confiavelmente estimada tomando como base a proporção do trabalho executado até a data do balanço. Também é evidenciado que referente à

fase de conclusão esse reconhecimento é muitas vezes referido como o método da percentagem completada.

Segundo este método, a receita contratual deve ser proporcional aos custos contratuais incorridos em cada etapa de medição. Tal método proporciona informação útil sobre a extensão da atividade e desempenho do contratado durante a execução do contrato. Por este método, a receita é reconhecida na demonstração do resultado nos períodos contábeis em que o trabalho for executado, o mesmo ocorrendo com as despesas.

Todavia, quando o encerramento do contrato não puder ser confiavelmente estimado a receita deverá ser reconhecida até o ponto em que for provável que os custos incorridos do contrato serão recuperados e os custos do contrato deverão ser reconhecidos como despesa no período em que forem incorridos.

Dessa forma, torna-se necessário evidenciar que nestes critérios de reconhecimento de receitas está embutida a questão dos custos, que podem ser dos tipos pagos, incorridos, contratados e orçados, como foi visto no item 2.2.2 deste estudo.

De acordo com o pronunciamento do Ibracon n.º 17, percebe-se que quando o resultado final de um contrato de construção pode ser estimado de maneira confiável, a receita contratual e os custos contratuais, referentes ao contrato de construção, devem ser reconhecidos como receita e despesa, respectivamente, levando em consideração o estágio da execução do contrato na data do balanço.

Esse reconhecimento com base no estágio de execução de um contrato é, muitas vezes, designado como o método de execução percentual, ou seja, confronta-se a receita com os custos contratuais resultando tanto na apuração da receita e despesa, bem como na apuração do lucro, que podem ser atribuídos proporcionalmente ao trabalho executado.

Na Seção IV da IN/SRF n.º 84/79, considera-se 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.

Além dessa instrução normativa, observa-se mediante os princípios contábeis, que as receitas e despesas devem ser reconhecidas mensalmente, respeitando em especial os princípios da oportunidade e da competência.

No entanto, a legislação brasileira contribui para as distorções na forma de contabilização, no que se refere ao reconhecimento de receitas e despesas nos contratos de longo prazo envolvendo atividade imobiliária.

Esses conflitos de contabilização conduzem a apuração de resultado subavaliado em função do reconhecimento somente de receita recebida e, no caso de controlador patrimônio superavaliado em função dos investimentos em controladas. Esses casos levam a crer que a confiabilidade das informações contábeis e financeiras publicadas não serve como parâmetro de tomadas de decisão.

#### 2.4 CRITÉRIOS DE RECONHECIMENTO DE RECEITAS E DESPESAS À LUZ DAS NORMAS CONTÁBEIS – FASB E IASB

Um dos desafios de órgãos normatizadores da contabilidade em âmbito mundial é diminuir, ou até mesmo eliminar, a assimetria da informação evidenciada nos relatórios produzidos segundo as normas de diferentes países. Para isso, diversos organismos internacionais, como o IASB, IFAC (*International Federation of Accountants*), IOSCO (*The International Organization of Securities Commission*), Nações Unidas, têm se esforçado para uma harmonização internacional, tendo como finalidade contribuir para a formação de padrões de alta qualidade servindo de balizamento para os diversos países (KLANN; BEUREN; HEIN, 2008).

Nesse sentido, o registro das receitas e despesas nas operações contábeis se destaca entre os problemas enfrentados pela contabilidade mundial que, segundo Lopes e Martins (2005, p. 146), causam mudanças no patrimônio de uma organização, durante determinado período, advinda de atividades e outras circunstâncias que não sejam investimentos pelos proprietários na entidade. Essas mudanças no patrimônio também podem ser provocadas pelos lucros ou prejuízos, apurados durante determinado exercício, que advém das atividades operacionais realizadas pelas empresas no mercado em que operam.

Antes de analisar as normatizações dos Estados Unidos e IASB a respeito do reconhecimento de receitas/custos nessa atividade, o Quadro 6 evidencia um estudo desenvolvido por Perez Júnior (2000, p. 35-43) sobre uma breve comparação entre algumas práticas contábeis, no que tange aos contratos a longo prazo e reconhecimento de receita.

PRÁTICAS CONTÁBEIS	INTERNACIONAIS (IAS)	ESTADOS UNIDOS	CPC 17
Contratos a longo prazo	Devem ser registrados de acordo com o “estágio de acabamento”. Quando seus resultados não podem ser estimados razoavelmente, deve-se reconhecer as receitas somente na extensão dos custos incorridos daqueles contratos que são passíveis de recuperação.	Semelhante ao IAS (ARB n.º 45).	Quando a conclusão do contrato de construção puder ser confiavelmente estimada. A perda esperada no contrato de construção deve ser reconhecida imediatamente como despesa.
Reconhecimento da receita	São reconhecidas quando da <i>performance</i> de venda. O reconhecimento pelo método de regime de competência é utilizado para juros e <i>royalties</i> (IAS n.º 18)	Semelhante ao IAS (ARB n.º 43 e SFAS n.º 48), exceto que condições específicas são estabelecidas para o reconhecimento de receita, onde existe o direito de retorno do cliente.	São reconhecidas pelo método da percentagem completada. A receita contratual deve ser proporcional aos custos contratuais incorridos em cada etapa de medição.

**Quadro 6 Comparação de algumas práticas contábeis entre IAS, Estados Unidos e Brasil**

Fonte: Adaptado de Perez Júnior (2002, p. 35-43).

Ao analisar o Quadro 6, verifica-se algumas semelhanças quanto aos contratos a longo prazo e o reconhecimento de receita adotadas pelo IASB, FASB e Brasil são:

- *Contratos a longo prazo*: as normas internacionais apreciam o registro de acordo com o estágio de conclusão da obra, ou seja, o seu progresso físico, e as normas brasileiras estabelece que a contabilização dos contratos de construção sejam realizados aos períodos contábeis em que o trabalho de construção é executado;
- *Reconhecimento da receita*: as normas do IASB, FASB e Brasil estabelecem respectivamente que, o reconhecimento da receita ocorre no momento da venda (regime de caixa). Porém, o momento da venda não se caracteriza, obrigatoriamente, como “regime de caixa”, pois existe o caso das vendas a prazo onde o cliente pode adquirir um imóvel a prazo dando uma parcela de sinal para uma determinada data.

### 2.4.1 Normas norte-americanas – FASB

O FASB, órgão norte-americano que representa uma das maiores economias mundiais (os Estados Unidos), tende a influenciar outros países quanto a padrões de reconhecimento, mensuração e evidenciação e na elaboração de um arcabouço conceitual, contribuindo para o fortalecimento da contabilidade e a divulgação das informações financeiras.

Destarte, como as entidades utilizam as demonstrações contábeis como principal ferramenta de divulgar essas informações, a contabilidade é tida como a “linguagem dos negócios”, a qual procura usualmente prestar informações de natureza econômico-financeira para os seus agentes econômicos (NIYAMA, 2005, p.15).

Para o FASB, para fins de apuração de resultado, as receitas são entradas ou aumentos nos ativos de uma entidade ou extinção de passivos, durante um determinado período, advindo da venda de ativos, prestação de serviços ou outras atividades operacionais da entidade. Nesse sentido, receita é o dinheiro recebido no momento da venda, ou mais tarde, caso se trate de uma venda a longo prazo e, em consequências das vendas de bens e serviços é a entrada de ativos na empresa.

Há posições críticas sobre a definição do FASB de receita, que em outras palavras, confunde a magnitude e o momento de ocorrência da receita com o próprio processo de receita. Sabe-se que os ativos geralmente aumentam, ou os passivos, diminuem, no momento em que há a venda de bens ou serviços. E a magnitude da receita é tradicionalmente determinada pelo valor monetário dos ativos recebidos. Assim, sua definição está de acordo com a prática tradicional (HENDRIKSEN e VAN BREDA, 1999, p. 225).

Nesse contexto, pesquisa feita por Carvalho (2002) revelou que o reconhecimento da receita pressupõe, usualmente, três condições: a existência de uma transação, a capacidade de se mensurar o valor dos ativos envolvidos e a conclusão do processo de ganho.

Com relação às vendas a prazo de unidades não concluídas, dentre os pronunciamentos dos organismos normatizadores das práticas contábeis nos Estados Unidos, destaca-se como principal o ARB-45 (*Accounting Research Bulletin n.º 45*), pois é o pronunciamento que o FASB assume como conjunto de princípios

que norteiam as práticas contábeis adotadas na contabilização de contratos de construção a longo prazo.

O foco fundamental do ARB-45 está no método de reconhecimento dos resultados na contabilização de contratos de construção de longo prazo, sendo assim especificados:

- *Método do percentual de conclusão*: reconhecimento do lucro proporcionalmente à evolução da obra.
- *Método do contrato completo*: reconhecimento do lucro somente quando a obra é concluída.

Segundo o ARB-45, o método do percentual de conclusão deve ser utilizado sempre que dois requisitos sejam atendidos, caso contrário deve-se utilizar o método do contrato completo:

- Os custos a serem incorridos possam ser estimados com segurança;
- Exista indicador que permita mensurar o progresso da obra.

A seleção desse método pode ainda ser feita à luz das vantagens e desvantagens decorrentes do uso de cada um deles. Essas vantagens e desvantagens encontram-se no pronunciamento do ARB n.º 45, nos parágrafos 7.º e 8.º e 13 e 14. O Quadro 7 evidencia essas vantagens e desvantagens que podem implicar ao utilizar esses métodos no reconhecimento dos resultados na contabilização de contratos de construção de longo prazo.

MÉTODO	VANTAGEM	DESVANTAGEM
Contrato Completo	Baseados em resultados finais, não dependendo de estimativas.	Execuções superiores a um exercício contábil – reconhecimento de resultados irregulares, distantes da realidade.
Percentual de Conclusão	Reconhecimentos de resultados mais próximos da realidade.	Reconhecimento dos resultados depende de estimativas de esforços ainda não executados.

**Quadro 7 Vantagens e Desvantagens dos métodos adotados para contratos de longo prazo pelo ARB-45**

Fonte: Adaptado de Bonizio (2001, p. 58).

Contudo, torna-se pertinente evidenciar que as normas norte-americanas permitem a adoção para fins de reconhecimento da receita tanto do método “percentual de acabamento do empreendimento” como da “efetiva conclusão do empreendimento”, devendo, no entanto, evidenciar qual foi o método adotado (ARB-45) (NIYAMA, 2005). O ARB-45 trata das construções a longo prazo em relação aos tipos de contratos.

Dentre os indicadores utilizados para mensurar o progresso da obra para que se possa apurar o resultado proporcional obtido, o preferido na prática norte-americana é o custo incorrido em relação aos custos totais (incorridos mais previstos).

Corroborando com os critérios estabelecidos pelo ARB n.º 45, no tocante aos contratos de construção a longo prazo, não se pode deixar de detalhar o SOP – 81, do AICPA, conhecido como o *Statement of Position*, que trata do reconhecimento de receita. O SOP – 81, originalmente, antes de ser incorporado ao SFAS 56 era conhecido por *Accounting for Performance of Construction Type and Certain Procuct Type Contracts* (1981) e é considerado o principal normativo em *Accounting for Construction Contracts*.

Este documento cita as condições necessárias para se “acruar” uma receita na medida e proporção em que a obra é concluída. As condições são as seguintes:

- A entidade tem capacidade de fazer estimativas razoáveis entre as receitas contratualmente estabelecidas e os custos contratuais das obras;
- O contrato celebrado entre as partes prevê cláusulas que obrigam por um lado a entrega de bens e serviços e de outro lado o recebimento pelo comprador, bem como as condições normais de liquidação;
- Espera-se que o comprador possa cumprir, satisfatoriamente, as obrigações contratualmente acordadas;
- Espera-se que o vendedor possa cumprir, satisfatoriamente, as obrigações contratualmente acordadas.

Frente ao que foi estabelecido pelo SOP 81, se todas essas condições forem observadas nos contratos, poderá ser adotado o método de percentagem de conclusão da obra. Caso contrário, a receita somente poderá ser reconhecida na entrega do bem. Assim, os contratos analisados nesta pesquisa, a partir da seção 4,

atendem a essas condições e podem ser tratados conforme determina tal documento, realizando uma comparação destes resultados com os obtidos por meio das normas brasileiras e internacionais.

Já nas vendas a prazo de unidade concluída as receitas e despesas, respectivamente, são reconhecidas independente do pagamento (os regimes de competência e caixa coincidem). Na venda à vista de unidade concluída o imóvel é entregue e as receitas e despesas são efetivamente reconhecidas.

Em se tratando das vendas à vista de unidades não concluídas as receitas são concretizadas através do método de percentual de acabamento, ou seja, é proporcional ao progresso físico da obra. Assim como os custos também.

É importante destacar que, segundo Hendriksen e Van Breda (1999, p. 239), cada um dos pronunciamentos do FASB, relacionado com o reconhecimento de receitas e despesas, tidos como regras setoriais específicas, baseou-se em Diretrizes ou Declarações de Posição anteriores do AICPA, com a finalidade de orientar os auditores. Este trabalho, em conjunto do FASB com o AICPA, tem por finalidade fixar padrões de contabilidade.

Quanto a esses pronunciamentos que tratam de conceitos de reconhecimento e mensuração de receitas, o Quadro 8 apresenta os principais norte-americanos e discutem os critérios de contabilização das vendas de loteamento.

PRONUNCIAMENTOS	CONTEÚDOS
SFAC n.º 5 (dezembro de 1984)	Define conceitos como reconhecimento, realização e mensuração para empresas com finalidades lucrativas, orientando para o que deve ser incluído nas demonstrações financeiras.
SFAS 66	Trata detalhadamente dos critérios de reconhecimento e mensuração e distingue para efeitos de contabilização, as vendas de loteamento ( <i>retail-land sales</i> ).
SFAS 66, 67 e o ARB 45	Reconhece a receita até que seja razoavelmente assegurada a sua realização financeira. Envolve o <i>Installment Method</i> , método que condiciona, portanto, o reconhecimento da receita ao recebimento em caixa.

**Quadro 8 Pronunciamentos norte-americanos quanto ao critério de contabilização de venda de loteamento**

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da literatura especializada (2008).

Esses pronunciamentos que normatizam a atividade de construção civil abordam a contabilização de vendas de imóveis, ou seja, traz detalhadamente os critérios de reconhecimento e mensuração e distingue, para efeitos de contabilização, as vendas de loteamento (*retail-land sales*).

O SFAS 66 aborda detalhadamente sobre o reconhecimento do lucro na venda de bens imóveis evidenciando as condições do método *Full Accrual* que determina que: a) o lucro deve ser reconhecido quando o bem imóvel for vendido por completo, contanto ele é determinável, podendo ser estimado; e b) o lucro pode ser reconhecido em parte à medida que as parcelas são recebidas. Destarte, as transações do lucro de venda de imóveis não devem ser reconhecidas por esse método até que todos os critérios abaixo sejam conhecidos:

- Uma venda ser consumada;
- O sinal do comprador ser adequado para demonstrar um compromisso de pagamento pela propriedade;
- A conta a receber do vendedor não seja sujeita a subordinação futura;
- O vendedor tenha transferido ao comprador os riscos habituais e recompensas de proprietário em uma transação que é em substância uma venda e não tenha um envolvimento substancial continuado com a propriedade.

A venda consumada diz respeito à efetividade da venda, ou seja, quando o imóvel passa a ser adquirido pelo comprador, considerando que o mesmo assuma uma responsabilidade de pagamento pelo bem. Essa responsabilidade trata-se do sinal ou entrada. Esse aspecto termina por gerar recebimentos futuros para a empresa.

De acordo com Perez Júnior (2002, p. 21), além dos SFAS, o FASB também emite pronunciamentos complementares como as interpretações de FAS, pronunciamentos sobre conceitos de contabilidade financeira (SFAC), boletins técnicos e resumos das opiniões do comitê de assuntos emergentes (EITF – *Emerging Issues Task Force*). Esses pronunciamentos findam em regulamentos que, além de servir de base para tratar de determinados assuntos específicos na contabilidade norte-americana, pode ser usado por outros países como padrão contábil.

#### **2.4.2 Normas internacionais – IASB**

Segundo Weffort (2005, p. 19), a contabilidade internacional surge como uma resposta às modificações no ambiente que a cerca e as demandas dos seus usuários (gestores, investidores, credores, governos, consumidores, empregados, entre outros). Cada grupo de usuários pode ter objetivos bastante diferentes para os relatórios financeiros, como dentro de um mesmo grupo, também, podem perceber diferenças quanto àqueles objetivos.

De acordo com informações divulgadas no sítio da *Pricewaterhouse Coopers* (2009), a indústria de engenharia e construção enfrenta grandes e crescentes desafios voltados à necessidade de expansão internacional, adoção de novos modelos de negociação, consolidação de parcerias público-privadas, gerenciamento constante de riscos, viabilização do uso racional de recursos ambientais e adequações legais e regulamentares aos mercados locais e internacionais.

Os desafios enfrentados pelo setor de construção civil impactam, sejam de forma direta ou indireta, no *financial reporting* emitidos pelas empresas de construção civil. Primeiro, porque a contabilidade é fortemente influenciada no ambiente em que atua, sendo uma linguagem utilizada pelos agentes econômicos que buscam informações para avaliações de riscos e oportunidades. Segundo, os relatórios contábeis devem ser cada vez mais globalizados para tornar as informações sobre as transações financeiras, em especial, e de negócios, em geral, mais confiáveis para diversos usuários, porém, a linguagem não é homogênea.

O *financial reporting* é elaborado por meio do registro de práticas contábeis, como a geração de receita e despesa.

Estudiosos sobre as causas das diferenças internacionais, como Elliot e Elliot (1996), destacam como razões para diferenças no *financial reporting* os seguintes pontos: características do sistema legal nacional; de que maneira as empresas obtêm seus recursos financeiros; o relacionamento entre o fisco e a contabilidade; a influência e o *status* da profissão contábil; nível de desenvolvimento da teoria da contabilidade; acidentes de histórias; e linguagem (forma de comunicação).

A elaboração do *financial reporting* depende dos resultados formados pelos contratos das vendas das unidades imobiliárias. Dessa forma, conforme o parágrafo 17, do IAS 11, os custos que diretamente se relacionem com um contrato específico incluem:

- Os custos de mão de obra local, incluindo supervisão local;

- Os custos de materiais usados na construção;
- A depreciação de ativos fixos tangíveis utilizados no contrato;
- Os custos de movimentar os ativos fixos tangíveis e os materiais para e do local do contrato;
- Os custos de alugar instalações e equipamentos;
- Os custos de concepção e de assistência técnica que estejam diretamente relacionados com o contrato;
- Os custos estimados de retificar e garantir os trabalhos, incluindo os custos esperados de garantia; e
- Reivindicações de terceiras partes.

Esses custos podem ser reduzidos por qualquer rendimento inerente que não esteja incluído no crédito do contrato, por exemplo, rendimento proveniente da venda de materiais excedentes e da alienação de instalações e equipamentos no fim do contrato.

Segundo Carvalho, Lemes e Costa (2006, p. 245),

[...] a natureza da atividade a ser realizada sob contratos de construção, em geral, refere-se a atividades de longo prazo, determinando que as datas do estabelecimento do contrato e da finalização da atividade prevista aconteça em diferentes períodos contábeis.

Um contrato de construção é aquele especificamente negociado para a construção de um ativo (como ponte, prédio, túnel, rodovia, etc.). Essa atividade envolve receitas pactuadas pelo contrato, como é o caso do objeto de estudo proposto nesta pesquisa, como também as variações no trabalho contratado (mudança nas especificações ou *design* do ativo), no pagamento de reclamações e de incentivos. As receitas que decorrem das variações do contrato inicial somente serão reconhecidas quando sua efetivação é provável (aprovação pelo cliente) e seu valor possa ser confiavelmente mensurado.

Dessa maneira, o reconhecimento dos custos está relacionado com o reconhecimento das receitas. Assim sendo, a norma do IAS 11 estabelece que se deve reconhecer a receita por estágio de conclusão da obra. Em suma, quando o desfecho de um contrato de construção puder ser confiavelmente estimado, a receita e a despesa associada ao contrato de construção devem ser reconhecidas

como tais, respectivamente, com referência à fase de acabamento da atividade do contrato à data do balanço.

Portanto, caso o resultado de um contrato de construção não possa ser confiavelmente estimado, a receita somente deverá ser reconhecida até o limite dos custos incorridos que provavelmente serão recuperáveis. Os custos do contrato deverão ser reconhecidos como despesa no período se sua ocorrência.

É essencial evidenciar que, quando houver probabilidade de que os custos totais irão exceder a receita total do contrato, as perdas esperadas deverão ser imediatamente reconhecidas como despesa, independentemente de a construção prevista em contrato ter ou não sido iniciada, do estágio de cumprimento do mesmo e de lucros esperados de outros contratos (CARVALHO; LEMES; COSTA, 2006).

No tocante a norma internacional, também, não se pode deixar de citar o IFRIC<sup>14</sup> 15, editado em julho de 2008, que trata sobre *Agreement for the Construction of Real Estate*. É uma mudança contábil para as empresas construtoras, no que diz respeito ao reconhecimento da receita, no qual o lucro apresentará volatilidade. As empresas incorporadoras serão mais afetadas em razão da mudança no método de contabilizar a receita e os custos do empreendimento nas demonstrações financeiras.

A principal mudança com a adoção do IFRIC 15, que vem modificar a IAS 11, será o reconhecimento da receita nas demonstrações financeiras apenas quando a obra estiver concluída, o chamado período de entrega das chaves, e não mais o reconhecimento no decorrer da construção. Atualmente, a norma adotada pelo Conselho Federal de Contabilidade (n.º 1.154/09) diz que o valor dos imóveis vendidos na planta pode ser reconhecido à medida que a obra avança.

A implementação do IFRIC 15, que será adaptada pelo CFC, vai requerer das construtoras um planejamento mais preciso em relação ao prazo das obras e entrega das chaves, pois estes itens serão cruciais para o reconhecimento da receita. Isto implica em conflitos de interesses e questionamentos em vários países, como por exemplo, na Europa, poucas empresas vendem imóveis na planta como no Brasil, BUENO (2008).

O Quadro 9 relata os principais pronunciamentos internacionais que trata sobre a questão do reconhecimento de receitas na área de construção civil e do

---

<sup>14</sup> *International Financial Reporting Interpretations Committee*, antigo SIC (*Standing Interpretations Committee*), são as mais recentes interpretações emitidas pelo IASB.

tratamento das receitas em geral. Também cabe ressaltar que mudanças de estimativas dos custos, das receitas ou dos resultados de um contrato terão seus efeitos tratados de acordo com o IAS 8.

NORMAS	CONTEÚDOS
IAS 11	As receitas do contrato de construção civil devem compreender a importância acordada no contrato inicial, junto com qualquer modificação no trabalho contratado; os custos do contrato devem compreender os gastos vinculados diretamente com o contrato específico, os gastos relacionados com a atividade da contratação em geral e que podem ser imputados ao contrato, e qualquer outro gasto que pode ser debitado ao cliente, de acordo com os termos pactuados no contrato; as receitas e os custos dos contratos de construção são reconhecidos no resultado de acordo com o andamento do contrato; o método de reconhecimento por contrato concluído não é aceito (reconhecer o lucro somente quando o contrato for concluído).
IAS 18	As receitas oriundas do objetivo social da sociedade devem ser valorizadas pelo valor contratado ou acordado, em contrapartida com contas a receber (venda a prazo) ou com conta corrente bancária (venda à vista); reconhecer as receitas na venda de estoques, receitas de prestação de serviço e receitas financeiras <i>pro rata temporis</i> ; a receita de dividendos deve ser contabilizada quando é reconhecido o direito do acionista em recebê-la; os requisitos de divulgação em notas explicativas às demonstrações financeiras incluem as políticas contábeis adotadas para reconhecimento das receitas.

**Quadro 9 Normas internacionais que tratam sobre o reconhecimento de receitas**

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da literatura especializada (2008).

Um questionamento importante para se discutir é: “Antes de reconhecer essas receitas, as quais são formadas através da venda das unidades imobiliárias, como fazer para mensurá-las? De acordo com o CPC 30, correlacionado às normas internacionais de contabilidade (IAS 18), a receita deve ser pelo valor justo da retribuição ou a receber. O montante da receita proveniente de uma transação é geralmente acordado entre a entidade e o comprador ou usuário do ativo e é mensurado pelo justo valor da retribuição recebida, deduzida de quaisquer descontos comerciais e/ou bonificações concedidas pela entidade ao comprador.

Verifica-se que essas normas internacionais, tidas como referências, fazem parte de um processo de alinhamento entre estas e as normas contábeis de um país. Isso faz parte de um contexto de convergência de padrões de normas contábeis, com a finalidade de integrar os mercados de capitais, uniformizar a linguagem contábil, maior transparência e gerar credibilidade da informação alcançando um nível de excelência das práticas contábeis (qualidade).

As diferenças causadas pelos padrões de normas contábeis, adotadas de maneiras diferenciadas em vários países, têm gerado vários conflitos no que diz respeito aos aspectos financeiros e econômicos das entidades contábeis. Dessa

maneira, com a internacionalização e os acontecimentos mundiais da economia, como a quebra de barreiras comerciais e o processo de evolução tecnológica da informação, a contabilidade sofreu modificações quanto aos conceitos fundamentais, metodologia, procedimentos e objetivos.

Frente a essas mudanças, o IASB propôs um referencial conceitual como base na fixação de padrões de contabilidade, com a intenção de estabelecer um conjunto de procedimentos que permitam que a linguagem contábil seja “harmônica”, já que em termos internacionais esta não é homogênea, significando dizer que cada país segue suas práticas contábeis próprias.

Diante das divergências acarretadas pelas normas contábeis adotadas entre os países, a atividade de construção civil apresenta algumas características particulares e, dentre elas, destaca-se o fato de, além de ser complexo, o ciclo operacional<sup>15</sup> geralmente tem prazo maior que um ano. Percebe-se que isso traz como consequência um alto risco para os agentes envolvidos nos negócios, como, por exemplo, os investidores, credores e clientes, pois cada um mantém uma relação com a empresa de construção por mais tempo (BONIZIO, 2001).

Não obstante, importante destacar que, na comparação entre as normas americanas e internacionais com as normas brasileiras, são identificadas algumas diferenças na apuração do resultado, contribuindo para a divulgação qualitativa das informações contábeis, já que a finalidade dos padrões contábeis, para os diversos países, é permitir uma melhor divulgação e transparência das informações contábeis no processo de tomadas de decisões, diminuindo as divergências entre eles.

Dessa maneira, foi constatado um uso significativo desses padrões internacionais entre as empresas dos cinco países, sendo provável causa o acesso à Bolsa de valores estrangeiras. Todavia, nas companhias que negociavam no mercado norte-americano (NYSE e NASDAQ) a predominância era dos que adotavam US GAAP. Além disso, companhias da Alemanha e do Japão utilizavam as práticas contábeis internacionais (IAS<sup>16</sup>), juntamente com as organizações que negociam no mercado de balcão, conhecido como mercado OTC (*Over The Counter*).

### **3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

---

<sup>15</sup> Período compreendido entre a aquisição das matérias-primas e o recebimento das vendas.

<sup>16</sup> Nomenclatura adotada pelo IASB para emitir os pronunciamentos contábeis.

A metodologia de pesquisa representa um papel no trabalho científico, no sentido de articular plano e estrutura a fim de obter respostas para o problema de estudo (RAUPP e BEUREN, 2006). O cuidado ao escolher um método representa o desejo de ter procedimentos e caminhos seguros para alcançar ou produzir um conhecimento (KÖCHE, 1997). Portanto, este capítulo tem como finalidade descrever as abordagens metodológicas apresentando a tipologia do estudo, a unidade de análise, bem como os procedimentos de coleta e tratamento de dados. Elas constituem etapas a seguir num determinado processo para atingir aos objetivos propostos no estudo e responder ao problema de pesquisa.

### 3.1 TIPOLOGIA DO ESTUDO

#### 3.1.1 Quanto aos objetivos

O trabalho desenvolvido, quanto à forma de estudo, caracteriza-se como uma pesquisa descritiva e explicativa. A pesquisa descritiva teve como propósito descrever características de determinado fenômeno, observando-o, registrando-o, analisando-o e classificando-o, pelo qual o pesquisador não interfere nele, ou seja, não o manipula. Contudo, a pesquisa explicativa, juntamente com a pesquisa descritiva, contribuiu para a ocorrência dos fenômenos aproximando-os mais do conhecimento da realidade (RAUPP e BEUREN, 2006).

#### 3.1.2 Quanto aos procedimentos

Para contextualizar o trabalho, foi usada também a pesquisa bibliográfica (que compreende a pesquisa em livros, dissertações, teses e artigos de revistas especializadas) que, segundo Vergara (2000, p. 48), “é o estudo sistematizado desenvolvido com base em material publicado em livros, revistas, redes eletrônicas, isto é, material acessível ao público em geral”, não descartando ao mesmo tempo a pesquisa documental.

Martins e Theóphilo (2007, p. 54) ratificam o que Vergara aduz e expõem que a pesquisa bibliográfica “trata-se de estratégia de pesquisa necessária para a condução de qualquer pesquisa científica [...] procura explicar e discutir um assunto,

tema ou problema com base em referências publicadas em livros, periódicos, revistas, *sites*, anais, jornais, CDs”. Destarte, a pesquisa bibliográfica é parte indispensável de qualquer trabalho científico, visando à construção da plataforma teórica do estudo.

Já a pesquisa documental utiliza documentos como fonte de dados, informações e evidências. A mesma apresenta semelhanças com a bibliográfica, no entanto a principal diferença está na natureza das fontes. A pesquisa bibliográfica usa as fontes secundárias (materiais transcritos de publicações disponíveis), por sua vez, a documental emprega fontes primárias (materiais compilados pelo próprio autor do trabalho, que ainda não foram objeto de análise ou que podem ser reelaborados de acordo com os propósitos do estudo) (MARTINS e THEÓPHILO, 2007).

Adicionalmente, para alcançar os resultados utiliza-se o estudo de caso para se avaliar o nível de distorção no *financial reporting* de uma empresa de construção civil na Paraíba, ressaltando que o problema não se restringe à região, sendo também nacional. Segundo Yin (2001, p. 21), o estudo de caso é uma pesquisa empírica que investiga um fato contemporâneo dentro do seu contexto real.

Pode-se dizer que a estratégia de pesquisa de estudo de caso pede avaliação qualitativa, pois seu objetivo é o estudo de uma unidade social que se analisa profunda e intimamente, ou seja, nascendo a possibilidade de penetração na realidade social. A preparação para se realizar tal estudo envolve habilidades prévias do pesquisador, treinamento e preparação para o estudo de caso específico, desenvolvimento de um protocolo de um estudo de caso e condução de um estudo piloto (YIN, 2001).

Entretanto, a confiabilidade de um estudo de caso poderá se concretizar quando orientada por outras estratégias. A literatura destaca o processo de triangulação, o qual integra o estudo de caso, apresentando e discutindo quatro tipos de triangulação:

- *De fontes de dados*: triangulação de dados;
- *De pesquisadores*: avaliadores distintos colocam suas posições sobre os achados do estudo;
- *De teorias*: leituras dos dados pelas lentes de diferentes teorias;

- *Metodológica*: abordagens metodológicas diferentes para condução de uma mesma pesquisa.

A precisão de ter utilizado o estudo de caso, nasceu da necessidade de entender um fenômeno complexo. Desse modo, para Martins e Lintz (2000, p. 36), o estudo de caso aborda uma técnica de pesquisa cujo objetivo é o estudo de uma unidade que se analisa intensamente. Neste sentido, o objeto do trabalho tratou-se de uma empresa de construção civil localizada no Estado da Paraíba que buscou alcançar o objetivo geral da pesquisa, por intermédio do *modus operandi*.

### 3.1.3 Quanto à abordagem do problema

Nesta perspectiva, destacaram-se as pesquisas qualitativas e quantitativas. A primeira emprega a descrição da complexidade de determinado problema, possibilitando um maior nível de aprofundamento. Ora caracterizada a pesquisa qualitativa, a quantitativa envolve o tratamento estatístico, desde os mais simples aos mais complexos, na coleta e tratamento de dados (RAUPP e BEUREN, 2006).

Contudo, neste estudo, a pesquisa teve uma natureza mais próxima do qualitativo, isto é, no sentido de analisar as distorções provocadas no *financial reporting* quanto ao critério de reconhecimento de receitas confrontada com despesas, por meio comparativo das normas contábeis americanas e internacionais voltadas para o setor de construção civil, em confronto com as normas brasileiras.

## 3.2 UNIDADE DE ANÁLISE

O estudo de caso teve como unidade de análise uma empresa de construção civil, tendo como instrumento principal 04 (quatro) contratos de compra e venda de imóveis, distribuídos da seguinte forma: 01 (um) de compra e venda a prazo de unidade não concluída, 01 (um) de compra e venda a prazo de unidade concluída, 01 (um) de compra e venda à vista de unidade não concluída e 01 (um) de compra e venda à vista de unidade concluída, todos firmados no ano de 2008. A utilização apenas de 04 contratos justifica-se, pois se tratou de analisar as práticas contábeis quanto ao reconhecimento de receitas e despesas e, neste caso, a quantidade não iria influenciar no resultado.

Esses contratos dizem respeito a uma das principais atividades realizadas pela empresa, que é a incorporação de vendas de construção de prédios residenciais. Do mesmo modo torna-se essencial destacar que os contratos, os quais se integram diretamente na composição da formação das receitas e despesas, foram escolhidos de maneira aleatória pelo contador da empresa, sendo concedido da maneira mais conveniente para a realização da pesquisa.

Além dos contratos, foi fornecida uma planilha de custos referente aos edifícios postos à venda com a finalidade de usá-la como parâmetro para analisar a distorção provocada no *financial reporting* de uma empresa de construção civil, na Paraíba, sobre os critérios de reconhecimento de receitas e despesas.

Após analisar os contratos, foi dada ênfase a essas receitas e despesas, que agregam a DRE, não desprezando os demais itens patrimoniais e os outros demonstrativos como forma de ampliar as informações e complementar na análise dos resultados, sendo tratados sob a ótica das normas do Brasil, Estados Unidos e IASB.

### 3.3 PROCEDIMENTO DE COLETA DE DADOS

No procedimento de coleta de dados, como propiciou o estudo de caso, foram empregadas múltiplas técnicas: observação, análise documental (contratos de construção) e entrevista não-estruturada, também denominada de entrevista em profundidade, por meio do contato direto com o contador da empresa.

#### 3.3.1 Observação

A observação consiste em uma das técnicas de coleta de informações, dados e evidências, permitindo a percepção do observador de forma paciente, ética e imparcial (MARTINS e THEÓPHILO, 2007).

Para Alves-Mazzotti e Gewandsznajder (1999) a observação de fatos, comportamentos e cenários é extremamente valorizada na pesquisa qualitativa e atribuem as seguintes vantagens:

- Independe do nível de conhecimento ou da capacidade verbal dos sujeitos;

- Permite “checar”, na prática, a veracidade de certas respostas que, às vezes, são dadas apenas só para causar boa impressão;
- Permite identificar comportamentos não-intencionais ou inconscientes e explorar tópicos que os informantes não se sentem à vontade para discutir;
- Permite o registro do comportamento em seu contexto temporal-espacial.

### **3.3.2 Análise documental**

Assemelha-se à pesquisa bibliográfica, todavia não levanta material editado – livros, periódicos e vários outros –, mas busca cartas, memorandos, avaliações, relatórios, que se classificam como materiais que não foram editados. Contudo, a avaliação dos documentos poderão ser uma fonte de dados e informações auxiliar, sendo um dos grandes desafios o grau de confiança sobre a veracidade dos documentos.

Roesch (1999) ratifica que o pesquisador, ao encerrar sua coleta de dados, se depara com uma quantidade imensa de notas de pesquisa ou de depoimentos, que se materializam em forma de texto e necessitam ser organizadas para depois ser interpretada.

### **3.3.3 Entrevista não-estruturada**

Faz-se necessário destacar que esse tipo de entrevista envolve perguntas abertas, que podem ser respondidas em ambiente de conversação informal, em que os dados obtidos nela podem ser usados em uma análise qualitativa e o entrevistador busca captar informações, dados, opiniões e evidências, sem uma rigidez quanto a prévio roteiro de perguntas.

## **3.4 TRATAMENTO DOS DADOS**

Quanto ao tratamento dos dados, torna-se pertinente evidenciar, principalmente, no Quadro 10, os regulamentos utilizados como parâmetros para estabelecer os critérios de contabilização e reconhecimento de receitas e despesas dos contratos especificados no estudo.

Normatizações	BRASIL	FASB	IASB
<b>Bases do Regulamento</b>	Lei n.º 11.638/07 Lei n.º 11.941/09 IN/SRF n.º 84/79 RIR/99 (arts. 410 - 414) CPC 17 Resoluções do CFC n.º 1.152/09, 1.154/09 e 1.159/09	SFAS n.º 66 e ARB n.º 45	IAS 11

**Quadro 10 Normatizações sobre o registro de receitas e despesas no Brasil, FASB e IASB**

Fonte: Elaboração própria, a partir das legislações (2009).

Torna-se essencial destacar que as legislações específicas para o setor de construção civil foram a IN/SRF n.º 84/79, RIR/99 (arts. 410 – 414) e a Resolução do CFC n.º 1.154/09, não descartando as demais normatizações que tratam das práticas contábeis como a Lei n.º 11.638/07, Lei n.º 11.941/09 e Resoluções do CFC n.º 1.152/09, n.º 1.159/09 e o CPC 17.

Os dados de cada contrato foram expostos em tabelas, primeiramente para mostrar as características da formação de cada contrato (receitas) e quadros, em seguida, para expor, em valores, as receitas, os custos (despesas apropriadas) e os resultados dos primeiro, segundo e terceiro anos, no Brasil, FASB e IASB. Também foi elaborado em quadro comparativo, ilustrativo, com o objetivo de realçar os resultados deparados e analisar os efeitos resultantes no *financial reporting*.

Neste sentido, em suma, foram destacados os seguintes passos:

- Levantamento das características dos contratos selecionados quanto à formação de receitas confrontadas com custos e despesas realizadas pela empresa em estudo, em um determinado período de tempo;
- Forma de contabilização seguida pela empresa objeto de estudo (legislação brasileira);
- Contabilização das mesmas transações à luz das normas do FASB;
- Contabilização das mesmas transações à luz das normas do IASB;
- Análise das distorções provocadas no *financial reporting*.

## 4 A PESQUISA E OS RESULTADOS

### 4.1 PERFIL DA EMPRESA ESTUDADA

A construtora chega aos 20 anos de atividade no mercado de construção civil em plena atuação nas capitais nordestinas João Pessoa/PB, Natal/RN e São Luís/MA. Fundada em novembro de 1987, tem atração mais preponderante no setor de construções residenciais.

Atualmente a empresa fortalece as parcerias com a Gafisa, uma das maiores construtoras do País, AlphaVille Urbanismo, que é a líder em construção de condomínios residenciais horizontais no Brasil, e com a FIT Residencial, empresa inovadora voltada para o segmento econômico do setor. Essas três grandes marcas nacionais escolheram essa construtora como parceira em mercados do Nordeste por reconhecerem a sua capacidade e a seriedade.

Como fator preponderante para seu desempenho no mercado paraibano, a empresa desenvolve suas atividades de construção pelo regime de incorporação de vendas de construções residenciais, ou seja, ela mesma é quem constrói e vende os seus imóveis para terceiros, como vem transcrito nos contratos estudados “trata-se de empreendimento imobiliário em regime de incorporação”. Na incorporação a alienação das unidades pode ser totais ou parciais (antes da conclusão das obras), de edificações ou conjunto delas (artigo 28, da Lei n.º 4.591/64 – revogado, porém expresso no Novo Código Civil/2002).

### 4.2 TIPOS DE CONTRATOS ANALISADOS

Conforme já foi exposto, o setor de construção civil se identifica no cenário nacional pelo fato de colaborar para crescimento do País financeira e economicamente. Tal setor é fortemente regulamentado, do ponto de vista da apuração do imposto de renda, pela norma da IN/SRF n.º 84/79, que veio unificar os procedimentos contábeis e fiscais para as empresas imobiliárias. Observa-se que anterior a essa instrução normativa (e conseqüentemente ao Decreto-Lei n.º 1.598/77), as leis que regiam a escrituração das empresas deste setor não eram bem definidas, pois o Fisco e o Banco Nacional da Habitação (BNH), que foi extinto

e parte foi absorvido pela CEF (Caixa Econômica Federal), Banco Central do Brasil e Ministério da Fazenda, apresentavam critérios divergentes (SEGRETI, 1982).

Os contratos estudados têm como finalidade expor esses problemas em alguns casos mais comuns de compra e venda de unidades imobiliárias concluídas e não concluídas, a prazo ou à vista, que acontecem no dia-a-dia das empresas construtoras e analisar, principalmente, as distorções provocadas no *financial reporting* da empresa quando se toma como parâmetro os diferentes critérios de reconhecer as receitas e despesas, em se tratando de normas norte-americanas e internacionais.

#### **4.2.1 Contrato de compra e venda a prazo de unidade não concluída**

Nos contratos de compra e venda a prazo de unidade não acabada, ou seja, quando a obra ainda não entrou no estágio de conclusão, o agente, que é o cliente, acaba por criar uma relação com o empreendimento escolhido para obter sua unidade imobiliária. Então, este cliente que deseja adquirir seu imóvel, ainda em construção, através da compra a prazo, mantém uma relação com a empresa até o momento da quitação das prestações estabelecidas no contrato acordado ou quando se expira o prazo de entrega do imóvel.

Em vista da natureza das atividades empreendidas nos contratos de construção, a data em que a atividade contratual se inicia e a data em que a atividade se completa, usualmente, acontecem em diferentes períodos contábeis. Por conseguinte, o primeiro questionamento referente à contabilização dos contratos de construção é a alocação das receitas e despesas contratuais, aos períodos contábeis em que o trabalho de construção é executado.

A Tabela 1 evidencia as características do contrato de compra e venda a prazo de unidade não concluída. Numa das cláusulas contratuais ficou acordado que a adquirente pagará à alienante juros de 1% ao mês, contados a partir da data de entrega da unidade pleiteada, sobre as parcelas vincendas, devidamente reajustadas, até o final do contrato. Isto traduz um aumento de receita, assinalando uma variação para maior.

#### **Tabela 1 Característica do contrato de compra e venda a prazo de unidade não concluída**

<b>Forma de Pagamento (Mensais)</b>	<b>N.º de parcelas</b>	<b>Valor Unitário</b>	<b>Subtotal</b>
Parcela única – Sinal – 04/09/08	1 (uma)	R\$ 68.000,00	R\$ 68.000,00
A partir do dia 3/10/08	50 (cinquenta)	R\$ 1.241,75	R\$ 62.087,50
03/03/09 a 30/10/09	8 (oito)	R\$ 3.326,11	R\$ 26.608,88
30/11/09	1 (uma)	R\$ 18.696,01	R\$ 18.696,01
<b>TOTAL</b>			<b>R\$ 175.392,39</b>

Fonte: Contrato de compra e venda a prazo de unidade não concluída (2008).

Ao verificar a Tabela 1, observam-se as formas de pagamentos, pela aquisição do imóvel, acertadas entre alienante e adquirente, depois de estabelecido o preço da promessa de compra e venda. Primeiramente foi oferecida uma entrada (sinal), firmada em parcela única no valor de R\$ 68.000,00, no dia 4 de setembro de 2008, sendo esta não reajustada pelo fato de ter sido paga naquele momento.

Quanto às parcelas reajustáveis, ficaram estabelecidas as seguintes formas de pagamento: 50 (cinquenta) parcelas fixas no valor de R\$ 1.241,75, correspondendo a um período de 4 anos e 2 meses, perfazendo um total de R\$ 62.087,50, sendo a primeira a partir do dia 3 de outubro de 2008; 8 (oito) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 3.326,11, cobradas a partir do dia 3 de março de 2009 e as demais com vencimento para o final de cada mês, totalizando R\$ 26.608,88; e parcela única no valor de R\$ 18.696,01 no dia 30 de novembro de 2009. Essas parcelas correspondem aos valores da receita contratual e têm vencimento no mesmo mês.

De acordo com o CPC 17, a receita contratual deve compreender: a) a importância inicial da receita estipulada contratualmente; e b) variações no trabalho contratado, reclamações e pagamentos de incentivos. A receita é medida pelo valor recebido ou a receber, sendo afetada por incertezas que dependem do desfecho de eventos futuros. O CPC 17 apresenta similaridades com a IAS 11.

As estimativas das receitas, na maioria das vezes, precisam ser revisadas à medida que os eventos ocorram e as incertezas sejam equacionadas. Estas receitas tanto podem aumentar como diminuir, afetando o patrimônio da empresa. Dessa forma, elas devem ser reconhecidas, se efetivamente forem “ganhas”, como também os custos e as despesas a elas correspondentes.

A Resolução do CFC n.º 1.154/09, no item (e) do parágrafo 34, estabelece que nas vendas imobiliárias em fase de construção a receita deve ser reconhecida de acordo com o método conhecido como “percentual de evolução financeira da obra”.

Pelo regime de caixa as receitas são reconhecidas a partir do momento de seu recebimento, como elencado na IN/SRF n.º 84/79, na Subseção II, que trata dos resultados das vendas a prazo ou a prestação. E o regime de competência incide quando o reconhecimento da receita ocorre independentemente de seu recebimento.

Faz-se necessário evidenciar que no reconhecimento da receita de venda a prazo de unidade não concluída, segundo a IN/SRF n.º 84/79, podem ser consideradas duas hipóteses: sem e com inclusão do custo orçado. A empresa em estudo se enquadra no regime de tributação de lucro presumido, no qual as construtoras puderam escolher a partir de 1 de janeiro de 1999<sup>17</sup>, não sendo obrigada a reconhecer o custo orçado na unidade vendida, optando pelos custos pagos e incorridos. Na empresa são criadas contas transitórias, que servem para agregar as demais contas que serão utilizadas nos registros dessas operações. Para que esses custos sejam reconhecidos, a receita deve ser reconhecida no mesmo momento.

Uma observação que pode ser feita é que nas vendas à vista o regime de caixa e o de competência coincide na mesma data, não diferindo um do outro. O que pode ocorrer é que, na venda a prazo, a parcela única, dada como sinal, é reconhecida no momento do recebimento. Assim, utiliza-se o regime de caixa. Isso é permitido pela legislação brasileira.

Nesse contexto, com os dados da Tabela 1, o reconhecimento das receitas na atividade de construção civil procede-se da seguinte maneira:

- *Com relação à parcela recebida pelo regime de caixa (2008)*: como foram estabelecidas, no contrato de compra e venda a prazo de unidade não concluída, as cláusulas para pagamento do bem imóvel adquirido, no momento da venda, reconhece a receita pelo valor de R\$ 68.000,00 correspondendo à entrada do mês de setembro de 2008;

---

<sup>17</sup> De acordo com § 1.º do artigo 13 da Lei n.º 9.718/98 (artigo 516 do RIR/99).

- *Recebimento das prestações, a prazo, no primeiro ano (2008)*: registram-se as receitas referentes aos meses de outubro, novembro e dezembro, sendo cada parcela mensal no valor de R\$ 1.241,75. O parcelamento<sup>18</sup> iniciado em 03/10/08 resulta num valor total, referente aos três meses de 2008, de R\$ 3.725,25;
- *Recebimento das prestações, a prazo, no segundo ano (2009)*: contabilizam-se as receitas referentes aos 12 (doze) meses do respectivo ano, no valor total de R\$ 14.901,00, além das 8 (oito) parcelas de R\$ 3.326,11, iniciadas em 03/03/09 e finalizadas em 30/10/09 e 1 (uma) parcela, em 30/11/09, no valor de R\$ 18.696,01. Desta forma, totaliza-se uma receita anual de R\$ 60.205,89<sup>19</sup>;
- *Recebimento das prestações, a prazo, no terceiro ano (2010)*: são reconhecidas as receitas correspondentes as 12 (doze) parcelas mensais, cada uma no valor R\$ 1.241,75, perfazendo um total de R\$ 14.901,00. Faz-se necessário evidenciar que ainda ficam restando 23 (vinte e três) parcelas, cada uma também no valor de R\$ 1.241,75, totalizadas em R\$ 28.560,25, contabilizadas nos anos subsequentes. Estas parcelas integram o montante das 50 (cinquenta) parcelas que ficaram acordadas no contrato que, quando somadas com as receitas dos períodos anteriores, resulta no valor total da venda do imóvel em R\$ 175.392,39. Assim, no final de cada exercício, reconhecem-se as receitas e confrontam-se as despesas.

Segundo a IN/SRF n.º 84/79, as apurações e apropriações do custo, a apuração e o reconhecimento do lucro bruto e as atualizações monetárias dos custos contratados são apurados 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.

Frente a esse quadro, quanto ao registro dos custos, a companhia não utiliza a distribuição proporcional dos custos à receita de venda, para cada estilo de apartamento do empreendimento imobiliário. Por exemplo, neste contrato de compra

---

<sup>18</sup> 50 (cinquenta) parcelas no valor de R\$ 1.241,75, iniciada a partir de 03/10/2008, vencendo-se as demais a cada 30 dias dos meses subsequentes, perfazendo um total de R\$ 62.087,50.

<sup>19</sup> Valor referente a 12 (doze) parcelas de R\$ 1.241,75 = R\$ 14.901,00, 8 (oito) parcelas de R\$ 3.326,11 = R\$ 26.608,88 e 1 (uma) parcela no valor de R\$ 18.696,01.

e venda a prazo de unidade não concluída, o empreendimento imobiliário trata-se de um edifício com 5 (cinco) estilos de apartamento. Segundo procedimento adotado pela empresa, o custo total da obra é rateado para todas as unidades imobiliárias, construídas ou em construção, independente do seu estilo. O prazo de duração da obra é de 42 meses (3 anos e meio) com mais 6 meses de tolerância para entrega expressa na planilha de orçamento e situação das obras.

Torna-se pertinente e necessário destacar, com relação ao reconhecimento dos custos (despesas apropriadas), que a empresa utiliza um valor fixo<sup>20</sup> para alocar os custos das unidades vendidas, por todo o período do registro das operações. Entretanto, a legislação brasileira, do ponto de vista fiscal e legal, recomenda que a contabilização desses custos seja proporcional à receita de venda do imóvel.

A Tabela 3 ilustra o reconhecimento das receitas e das despesas e, conseqüentemente, a apuração do resultado, nos três exercícios sociais, segundo os critérios estabelecidos pela Instrução Normativa da Receita Federal n.º 84/79, ou seja, reconhecendo os custos proporcionalmente às receitas. Logo em seguida, a Tabela 4, na página 74, mostra as mesmas receitas provenientes das vendas das unidades imobiliárias, enfatizando o critério de reconhecimento dos custos adotado pela empresa, destacando a diferença nos resultados de cada período.

Nesse sentido, também, faz-se necessário elaborar a tabela com os percentuais das vendas de cada período em relação à receita total, os quais foram usados como parâmetros para identificar os valores dos custos (despesas apropriadas), ou seja, para efetuar o reconhecimento dos custos proporcional à receita de venda.

**Tabela 2 Percentuais das receitas de vendas pertencentes ao exercício social**

<b>Período</b>	<b>Receitas</b>	<b>Frequência Relativa</b>
2008	R\$ 71.725,25	40,89%
2009	R\$ 60.205,89	34,33%
2010	R\$ 14.901,00	8,50%
2011	R\$ 14.901,00	8,50%
2012	R\$ 13.659,25	7,78%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 175.392,39</b>	<b>100%</b>

Fonte: Elaboração própria (2009).

<sup>20</sup> Este valor fixo refere-se a um valor único, independente da metragem e do estilo do apartamento.

A Tabela 2 demonstra em valores e em percentual as receitas recebidas e a receber, apurado em proporção à receita total, que é formada pelo valor da venda da unidade não concluída (R\$ 175.392,39). É essencial destacar que essas frequências relativas são utilizadas para calcular a proporção do custo das parcelas recebidas e a receber durante o exercício social.

**Tabela 3 Práticas contábeis adotadas pelo Brasil para venda a prazo de unidade não concluída**

<b>PRÁTICA CONTÁBIL</b>	<b>1.º ANO</b>	<b>2.º ANO</b>	<b>3.º ANO</b>
Reconhecimento de Receitas	R\$ 71.725,25	R\$ 60.205,89	R\$ 14.901,00
Custos (Despesas Apropriadas)	(R\$ 33.543,91)	(R\$ 28.157,54)	(R\$ 6.970,32)
<b>(=) Resultado</b>	<b>R\$ 38.181,34</b>	<b>R\$ 32.048,35</b>	<b>R\$ 7.930,68</b>

Fonte: Elaboração própria (2009).

Ao analisar a Tabela 3, percebe-se uma redução de receita ao longo dos anos e, conseqüentemente, uma diminuição tanto nos custos quanto no resultado de cada período. Isso se deve ao fato de que, no primeiro ano, a receita correspondeu aos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2008, representando 40,89% do valor da venda total do imóvel, pois agregou além do valor de entrada (R\$ 68.000,00) para a aquisição do bem, as parcelas fixas mensais de outubro, novembro e dezembro de 2008, evidenciando o maior resultado entre os períodos. Na prática, é comum o cliente dar um sinal para diminuir os valores das prestações.

No segundo ano, nota-se uma receita formada por prestações mensais fixas, além de outras também definidas, porém intercaladas, por um determinado período de tempo e única parcela correspondente a um valor acordado em contrato, resultando num montante de R\$ 60.205,89. Por fim, no terceiro ano, a formação da receita será caracterizada pelas 12 (doze) parcelas fixadas em R\$ 1.241,75, conforme pode ser visto na Tabela 1, na página 68, restando ainda 23 (vinte e três) parcelas a serem contabilizadas, das 50 (cinquenta) parcelas, no decorrer dos outros anos até finalizar o reconhecimento total da receita contratual. Os custos foram registrados proporcionalmente à receita de venda como determina a legislação no Brasil.

Para enfatizar a prática adotada pela empresa, conforme os dados da ficha de informações complementares e da planilha de orçamentos e situação das obras, o valor do custo mensal de um apartamento é determinado da seguinte forma: 1)

Utiliza como base o valor do orçamento do custo orçado da obra que foi de R\$ 8.612.688,74; 2) Divide o valor do custo total da obra pela quantidade de apartamentos construídos e em construção (105); 3) O valor do custo total por cada apartamento é de R\$ 82.025,61<sup>21</sup>. Em seguida, os percentuais encontrados são aplicados proporcionalmente a receita reconhecida formando o custo correspondente aquele período. É importante ressaltar que essas informações, de fato, são baseadas em custo orçado.

Tendo em vista o reconhecimento da parcela única (R\$ 68.000,00), as demais prestações parceladas são apropriadas, inicialmente, no total, para conta clientes cuja contrapartida é um passivo não circulante, haja vista que o grupo resultado de exercícios futuros foi extinto. No recebimento da primeira prestação dá-se baixa em clientes e a empresa terá um aumento no seu caixa. E assim sucessivamente, até completar o exercício social. Só após 12 meses, independente da entrega da obra, pode incidir nas parcelas juros de 1%, conforme estabelecido em contrato. Esses juros são chamados de juros ativos (receita financeira para a empresa).

No que diz respeito aos custos pagos ou incorridos torna-se interessante mostrar com clareza que os custos incorridos são confrontados com as receitas totais; as outras despesas administrativas, financeiras e comerciais são apropriadas mensalmente.

Na Tabela 4, na página 74, não houve modificação quanto aos valores da receita de venda decorrente da venda a prazo da unidade não concluída, contudo as diferenças apresentadas são nos valores dos custos de cada período, pois a empresa utiliza outro procedimento contábil. Adotou como valor fixo o custo unitário mensal de cada apartamento em R\$ 1.952,99<sup>22</sup>, decorrente do custo total de cada apartamento, que é de R\$ 82.025,61.

**Tabela 4 Práticas contábeis adotadas pela Empresa para venda a prazo de unidade não concluída**

<b>PRÁTICA CONTÁBIL</b>	<b>1.º ANO</b>	<b>2.º ANO</b>	<b>3.º ANO</b>
Reconhecimento de Receitas	R\$ 71.725,25	R\$ 60.205,89	R\$ 14.901,00
Custos (Despesas Apropriadas)	(R\$ 7.811,96)	(R\$ 23.435,88)	(R\$ 23.435,88)
<b>(=) Resultado</b>	<b>R\$ 63.913,29</b>	<b>R\$ 36.770,01</b>	<b>(R\$ 8.534,88)</b>

<sup>21</sup> Valor resultante da divisão do custo total da obra (R\$ 8.612.688,74) pela quantidade de apartamentos (105).

<sup>22</sup> Valor do custo total de cada apartamento (R\$ 82.025,61) dividido pelo prazo do cronograma da obra (42).

Fonte: Elaboração própria (2009).

Na realidade empresarial os custos não são contabilizados proporcionalmente a receita de venda como estabelece a norma, pois eles são fixados mensalmente por um mesmo valor. Estes valores são os mesmos nos segundo e terceiro anos, pois os dois períodos são compostos pela mesma quantidade de meses. No primeiro ano os custos foram ínfimos em relação aos demais anos, pois o contrato foi fechado em setembro de 2008 e só a partir desta data contabilizaram-se os custos.

Comparando a Tabela 3 (página 72) com a Tabela 4, nesta, nota-se que a empresa, ao optar por fixar o custo, igualmente, para todos os meses, obteve um resultado superavaliado no primeiro ano, sendo desproporcional o valor do custo com o valor da receita reconhecida. O terceiro ano apresenta um resultado negativo, pois as parcelas do custo a reconhecer são maiores que as das receitas. O edifício, com cinco estilos de apartamentos diferentes, origina em despesas maiores, como também menores, do que outras, ocasionando uma margem de resultado, respectivamente, menor ou maior. Os critérios de contabilização de receitas e custos segundo as normas norte-americanas são apresentadas na Tabela 5, na página 75, assim como o resultado do confronto das receitas com os custos (despesas apropriadas).

De acordo com o FASB, nota-se que é permitida a adoção para fins de reconhecimento de receita por dois métodos: o “percentual de acabamento do empreendimento” e o da “efetiva conclusão do empreendimento”, devendo, contudo, evidenciar qual foi o método adotado (ARB 45). Porém, o método de percentual de execução é preferível (HENDRIKSEN; VAN BREDA, 1999).

**Tabela 5 Práticas contábeis adotadas pelo FASB para venda a prazo de unidade não concluída**

<b>PRÁTICA CONTÁBIL</b>	<b>1.º ANO</b>	<b>2.º ANO</b>	<b>3.º ANO</b>
Reconhecimento de Receitas	R\$ 100.224,22	R\$ 50.109,61	R\$ 25.063,57
Custos (Despesas Apropriadas)	(R\$ 46.869,43)	(R\$ 23.434,72)	(R\$ 11.721,46)
<b>(=) Resultado</b>	<b>R\$ 53.354,79</b>	<b>R\$ 26.674,89</b>	<b>R\$ 13.342,11</b>

Fonte: Elaboração própria (2009).

Segundo as normas-norte americanas, para reconhecer as receitas e os custos é preferível o método do percentual de acabamento da obra, ou seja, o reconhecimento das receitas e dos custos é baseado no progresso físico da obra.

Neste caso, os prazos foram fornecidos pela planilha de orçamento da empresa no qual foi verificado que: a) 24 meses decorridos no primeiro ano representou 57,14% do andamento da obra; b) 12 meses no segundo ano e 6 meses no terceiro ano, respectivamente, representam 28,57% e 14,29%.

É importante destacar que esses percentuais são aplicados no total da receita de vendas (R\$ 175.392,39) e dos custos (R\$ 82.025,61) resultando em valores evidenciados na Tabela 5. O que se pode constatar é que com o andamento da obra, a cada período, as receitas e os custos diminuem em valores, pois a empresa vai atingindo o prazo previsto para a conclusão da obra. Conseqüentemente, a receita foi maior no primeiro ano devido ao progresso da obra ter caminhado em mais da metade do prazo previsto para seu término. Os resultados (receitas menos custos), dos períodos, também reduziram de R\$ 53.354,79 para R\$ 13.342,11, com um decréscimo de R\$ 40.012,68. Isso também se deve ao fato do término da obra.

Destaca-se que as normas norte-americanas também preveem o reconhecimento das receitas e conseqüentemente do lucro quando a obra é concluída. A vantagem desse método é que os resultados finais desse contrato não dependem de estimativas, porém esses resultados podem se distanciar da realidade, já que sua execução é superior a um exercício contábil.

Conforme apresenta a Tabela 6, as receitas, que aumentam o patrimônio dos sócios ou acionistas, as despesas e o resultado do reconhecimento dos valores do contrato são todos evidenciados no terceiro ano, quando a obra está concluída e a unidade é entregue ao cliente.

**Tabela 6 Práticas contábeis adotadas pelo FASB para venda a prazo de unidade não concluída**

<b>PRÁTICA CONTÁBIL</b>	<b>1.º ANO</b>	<b>2.º ANO</b>	<b>3.º ANO</b>
Reconhecimento de Receitas	0	0	R\$ 175.392,39
Custos (Despesas Apropriadas)	0	0	(R\$ 82.025,61)
<b>(=) Resultado</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>R\$ 93.366,78</b>

Fonte: Elaboração própria, (2009).

Por fim, em se tratando de normas internacionais, observa-se que o reconhecimento de receita na construção civil deve dar preferência ao estágio de acabamento. Os contratos de construção são contabilizados utilizando o método de percentual de execução. O Brasil (Resolução do CFC n.º 1.154/09) se posiciona

semelhante ao IASB e ao FASB (SFAS 66 e ARB-45). Já o método de reconhecimento por contrato concluído não é aceito nas normas internacionais.

Nos preceitos do IASB a receita é reconhecida quando pode ser medida em base confiável e “grau suficiente de certeza” (NIYAMA e SILVA, 2008), por isso a primazia do mesmo em reconhecer a receita por estágio de conclusão. O que pode representar um problema para os legisladores é qual o momento específico de reconhecer a receita, pois a rigor não deveriam existir “padrões” ou “regras”, porque a relação entre comprador e vendedor é específica em cada transação.

Em suma, quando o resultado de um contrato de construção pode ser estimado confiavelmente, as receitas e os custos associados com o mesmo deverão ser reconhecidos como receita e despesa, respectivamente, de acordo com o estágio de cumprimento da atividade prevista no contrato, na data do balanço, conhecido como método da porcentagem de execução (IAS 11, parágrafo 22). A Tabela 7 mostra, em valores, as receitas, as despesas e os resultados de cada período, que se apresenta similar aos padrões adotados pelas normas norte-americanas.

**Tabela 7 Práticas contábeis adotadas pelo IASB para venda a prazo de unidade não concluída**

<b>PRÁTICA CONTÁBIL</b>	<b>1.º ANO</b>	<b>2.º ANO</b>	<b>3.º ANO</b>
Reconhecimento de Receitas	R\$ 100.224,22	R\$ 50.109,61	R\$ 25.063,57
Custos (Despesas Apropriadas)	(R\$ 46.869,43)	(R\$ 23.434,72)	(R\$ 11.721,46)
<b>(=) Resultado</b>	<b>R\$ 53.354,79</b>	<b>R\$ 26.674,89</b>	<b>R\$ 13.342,11</b>

Fonte: Elaboração própria, (2009).

Além de estabelecer os critérios de reconhecimento de receitas e despesas, de acordo com as normas internacionais, “despesas são decréscimos nos benefícios econômicos durante o período contábil sob forma de saída de recursos ou redução de ativos ou existência de passivos, que resultam em decréscimo do patrimônio líquido”. Segundo Niyama e Silva (2008, p. 202) o fato de a despesa estar associada ao decréscimo dos benefícios econômicos caracteriza-se como um fator negativo, que tende a reduzir a riqueza da empresa.

A exemplo do que ocorre com a receita, o IASB também considera que o reconhecimento da despesa deve ser efetuada quando ocorrer o reconhecimento ou do ativo ou do passivo. O que acontece é que a confrontação das receitas e despesas deve ocorrer ao mesmo tempo, pois ambas estão diretamente ligadas.

Isso é a base do Princípio de Competência, que envolve o reconhecimento simultâneo da receita e da despesa.

Diante do que foi posto em discussão, é essencial contemplar os critérios de reconhecimento das receitas e despesas e a apuração do resultado, no Brasil, no Quadro 11, confrontados com as diferentes práticas contábeis adotadas pelo FASB e IASB.

<b>RECONHECIMENTO DE RECEITAS</b>	<b>BRASIL</b>	<b>FASB</b>	<b>IASB</b>
1.º ano	R\$ 71.725,25	R\$ 100.224,22	R\$ 100.224,22
2.º ano	R\$ 60.205,89	R\$ 50.109,61	R\$ 50.109,61
3.º ano	R\$ 14.901,00	R\$ 25.063,57	R\$ 25.063,57
<b>CUSTOS (DESPESAS APROPRIADAS)</b>	<b>BRASIL</b>	<b>FASB</b>	<b>IASB</b>
1.º ano	(R\$ 33.543,91)	(R\$ 46.869,43)	(R\$ 46.869,43)
2.º ano	(R\$ 28.157,54)	(R\$ 23.434,72)	(R\$ 23.434,72)
3.º ano	(R\$ 6.970,32)	(R\$ 11.721,46)	(R\$ 11.721,46)
<b>(=) RESULTADOS</b>	<b>BRASIL</b>	<b>FASB</b>	<b>IASB</b>
1.º ano	<b>R\$ 38.181,34</b>	<b>R\$ 53.354,79</b>	<b>R\$ 53.354,79</b>
2.º ano	<b>R\$ 32.048,35</b>	<b>R\$ 26.674,89</b>	<b>R\$ 26.674,89</b>
3.º ano	<b>R\$ 7.930,68</b>	<b>R\$ 13.342,11</b>	<b>R\$ 13.342,11</b>

**Quadro 11 Comparação das práticas contábeis adotadas pelo Brasil, FASB e IASB para venda a prazo de unidade não concluída.**

Fonte: Elaboração própria (2009).

Ao verificar o Quadro 11, com relação ao reconhecimento de receitas e despesas e a apuração do resultado, percebem-se resultados diferenciados no âmbito das legislações brasileira, norte-americana e internacional que influenciam na elaboração e divulgação do *financial reporting*. Em se tratando das receitas, segundo as normas brasileiras, apresentaram-se menor nos primeiro e terceiro anos, em relação ao FASB e ao IASB, que tiveram resultados igualitários, como também, os resultados nos primeiro e terceiro anos foram menores, sendo o segundo ano o único que apresentou resultado positivo. Esses resultados são evidenciados na demonstração de resultado.

Nesse sentido, uma discussão levantada por Niyama e Silva (2008, p. 207) sobre o que incluir na Demonstração do Resultado traz duas posturas: a) *all inclusive*<sup>23</sup>, que considera todas as receitas e despesas transitando pela demonstração; e b) outra que defende que a demonstração do resultado deveria

<sup>23</sup> Recebe o nome de “tudo incluído”.

contemplar os eventos essenciais relacionados às atividades operacionais da entidade, em outras palavras “demonstração limpa”<sup>24</sup>.

A primeira garante a evidenciação de todas as operações ocorridas na entidade nas quais as receitas e despesas são lançadas diretamente no resultado. E a última contempla receitas e despesas não recorrentes que poderiam ser desconsideradas para fins de apuração do resultado obtendo como vantagem mostrar para o usuário o desempenho da entidade no seu mercado.

Em suma, quanto ao critério adotado, no Brasil, as receitas reconhecidas apresentam-se em valores menores nos primeiro e terceiro anos, com relação às demonstradas segundo os critérios do FASB e do IASB. As despesas também se comportaram semelhantes às receitas, ou seja, foram menores nos primeiro e terceiro anos. Sendo que, o resultado apresentado pela norma brasileira no terceiro ano distanciou-se em proporção maior que nos anos anteriores, influência causada pela forma de pagamento das parcelas mensais, receitas do período. Assim, a prioridade da norma brasileira, sobre estes aspectos, tem com finalidade atender à legislação fiscal e tributária.

No que diz respeito às normas norte-americanas (SFAS 66 e ARB n.º 45) percebe-se uma semelhança com as normas internacionais (IAS 11), quanto ao critério de reconhecimento de receitas e despesas, de tal modo que ambas preferem a utilização do método de percentual de conclusão da obra, segundo o parágrafo 22 do IAS 11, mencionado na página 85. Esse método proporciona informação útil sobre a extensão de atividade e desempenho do contrato durante um período.

Para os custos (despesas apropriadas), o critério de reconhecimento é o mesmo adotado para a receita: a) utiliza o valor do custo total (R\$ 82.025,61); b) e multiplica pelo percentual do andamento da obra, conforme dados da planilha de informações complementares. Os mesmos foram ínfimos, no segundo ano, comparados com os registrados pelas normas brasileiras. E os resultados permaneceram positivos, durante os três períodos, nas três normatizações.

Porém, qualquer excesso esperado dos custos totais do contrato, sobre as receitas totais do contrato, é reconhecido imediatamente como um gasto de acordo com o parágrafo 36 do IAS. Pode avaliar como excesso dos custos os valores

---

<sup>24</sup> A Lei n.º 6.404/76, ao criar “Ajustes de Exercícios Anteriores”, aproxima-se desse conceito de “lucro limpo”.

inclusos, no período de 6 (seis) meses de tolerância, dado pela construtora para a finalização da obra.

Essas distorções provocadas no *financial reporting*, que divulgam as informações financeiras e econômicas das empresas, são causadas por diferenças nos aspectos culturais e, principalmente, pelo ambiente em que as organizações estão inseridas, características e necessidades dos usuários das demonstrações contábeis e fatores externos como laços econômicos e políticos (WEFFORT, 2005).

#### **4.2.2 Contrato de compra e venda a prazo de unidade concluída**

Na venda a prestação de unidade concluída pode ocorrer a interveniência ou não de financiamentos aos compradores pelas instituições financeiras e os custos a serem confrontados são aqueles incorridos na construção. O imóvel é entregue ao cliente sob contrato de promessa de compra e venda, e o recebimento montante pode ocorrer no exercício, no exercício seguinte ou após o exercício seguinte (COSTA, 2005).

Para fins da legislação societária, o lucro em vendas a prazo, realizado financeiramente após o término do exercício seguinte, deveria ser levado a uma reserva de lucros a realizar. A Lei n.º 11.638/07 estabelece atualmente que o lucro líquido do exercício deve ser integralmente destinado para a conta reserva de lucros. A conta “lucros acumulados” não foi eliminada, entretanto, tem natureza transitória e deve ser utilizada para a transferência do lucro apurado no período, ou seja, na distribuição dos resultados.

A legislação do imposto de renda (RIR/99), por meio da IN/SRF n.º 84/79, que define normas para a apuração e tributação do lucro nas atividades imobiliárias, determina que na venda a prestações, com o pagamento efetuado após o período-base da venda, o lucro poderá ser reconhecido proporcionalmente à receita da venda recebida, desde que seja controlado no grupo de exercícios futuros (desaparecido como grupamento de conta por força da Lei n.º 11.941/09 – passando a ser controlado no passivo não circulante, em contas representativas de despesas e receitas diferidas). Esse procedimento contábil não admite o uso do livro de

apuração do lucro real, que pode controlar a tributação desses lucros não realizados financeiramente.

A Tabela 8 mostra a forma de pagamento acordada no contrato de compra e venda entre a alienante e o(a) adquirente, bem como o número de parcelas e o valor concordado.

**Tabela 8 Característica do contrato de compra e venda a prazo de unidade concluída**

<b>Forma de Pagamento (Mensais)</b>	<b>N.º de parcelas</b>	<b>Valor Unitário</b>	<b>Subtotal</b>
Parcela Única – Sinal	1 (uma)	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00
Parcela Única (30 dias após)	1 (uma)	R\$ 112.000,00	R\$ 112.000,00
Parcelamento a partir de (15/06/08)	4 (quatro)	R\$ 250,00	R\$ 1.000,00
<b>TOTAL</b>			<b>R\$ 123.000,00</b>

Fonte: Contrato de compra e venda a prazo de unidade concluída (2008).

De acordo com cláusula estabelecida no contrato de compra e venda acordado entre as partes, na parcela única de R\$ 112.000,00, caso passe o dia de vencimento e o pagamento não seja efetuado, serão acrescidos encargos financeiros (juros de mora) de 0,2% a.d. Isso gera uma receita de juros para a empresa.

No Brasil, o reconhecimento da receita e da despesa, na venda a prazo de unidade concluída, ocorre por meio do regime de competência, proporcionalmente à receita de venda recebida. Porém, a parcela apresentada como sinal é reconhecida pelo regime de caixa. Esses procedimentos levam a conflitos existentes entre as normas contábeis incorporadoras ao mundo jurídico pela legislação comercial aplicáveis ao ramo imobiliário. A Tabela 9 apresenta o critério usado pela legislação brasileira.

**Tabela 9 Práticas contábeis adotadas pelo Brasil para venda a prazo de unidade concluída**

<b>PRÁTICA CONTÁBIL</b>	<b>1.º ANO</b>	<b>2.º ANO</b>	<b>3.º ANO</b>
Reconhecimento de Receitas	R\$ 123.000,00	0	0
Custos (Despesas Apropriadas)	(R\$ 50.657,76)	0	0
<b>(=) Resultado</b>	<b>R\$ 72.342,24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fonte: Elaboração própria, (2009).

Como se observa, a receita de vendas correspondente ao primeiro ano foi no valor de R\$ 123.000,00, reconhecendo este valor por completo neste período, pois os parcelamentos não ultrapassam o exercício social de 2008.

Essa receita corresponde à entrada de R\$ 10.000,00 em abril de 2008, registrada pelo valor recebido no ato da venda, e as demais parcelas contabilizadas pelos valores recebidos posteriormente, como é o caso da parcela única no valor de R\$ 112.000,00 restando 4 (quatro) parcelas de R\$ 250,00, conforme Tabela 8.

No final do exercício confrontam-se os custos às receitas reconhecidas no período. Os custos da obra do apartamento referem-se aos custos incorridos da obra concluída, sendo o rateio baseado no critério usual do tipo de empreendimento imobiliário. Nesse sentido, os custos deste apartamento foram de R\$ 50.657,76<sup>25</sup>. E o resultado foi de R\$ 72.342,24.

As normas norte-americanas e internacionais, nas Tabelas 10 e 11, na página 81, com relação ao critério de reconhecimento de receitas e despesas, são semelhantes, pois adotam o mesmo procedimento que é utilizar o método do percentual de acabamento da obra para contabilizá-las. Porém, como a unidade já está concluída não é necessário usar tal método.

**Tabela 10 Práticas contábeis adotadas pelo FASB para venda a prazo de unidade concluída**

<b>PRÁTICA CONTÁBIL</b>	<b>1.º ANO</b>	<b>2.º ANO</b>	<b>3.º ANO</b>
Reconhecimento de Receitas	R\$ 123.000,00	0	0
Custos (Despesas Apropriadas)	(R\$ 50.657,76)	0	0
<b>(=) Resultado</b>	<b>R\$ 72.342,24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fonte: Elaboração própria, (2009).

As normas internacionais, representadas pelo IAS 11, discriminam que a fase de acabamento de um contrato pode ser determinada de várias maneiras. A empresa usa o método que mensura com confiabilidade o trabalho executado. Todavia, é importante destacar que o IAS 11, em seu corpo textual, não aceita o método de reconhecimento por contrato concluído (reconhecer o lucro somente quando o contrato for concluído). Entretanto, é importante ressaltar que já foi discutida a IFRIC

<sup>25</sup> Critério usual da empresa. Valor decorrente do custo total (R\$ 4.660.513,75) dividido pela quantidade de apartamentos (92 apartamentos).

15, em 2 de julho de 2008, que ainda será adaptada pelo CFC, que permitirá o reconhecimento da receita apenas quando a obra estiver concluída.

Dependendo da natureza do contrato, os métodos podem incluir: a) a proporção em que os custos do contrato, incorrido no trabalho executado até a data, estejam para os custos totais estimados do contrato; b) levantamento do trabalho executado; e c) conclusão de uma proporção física do trabalho contratado em andamento.

**Tabela 11 Práticas contábeis adotadas pelo IASB para venda a prazo de unidade concluída**

PRÁTICA CONTÁBIL	1.º ANO	2.º ANO	3.º ANO
Reconhecimento de Receitas	R\$ 123.000,00	0	0
Custos (Despesas Apropriadas)	(R\$ 50.657,76)	0	0
<b>(=) Resultado</b>	<b>R\$ 72.342,24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fonte: Elaboração própria, (2009).

Com base nos dados da formação do contrato e nos subsídios adquiridos por meio da planilha de orçamento da situação das obras, o Quadro 12 evidencia, em valores, as receitas, as despesas e o resultado, correspondente a cada período, nos diferentes tipos de legislações, sem alterações. Percebe-se que as receitas, despesas e resultado apresentaram-se sem efeito, pois, neste caso, os valores foram os mesmo no primeiro ano. Neste tipo de contrato a unidade já está concluída e não apresenta problemas contábeis.

RECONHECIMENTO DE RECEITAS	BRASIL	FASB	IASB
1.º ano	Sem Efeito	Sem Efeito	Sem Efeito
2.º ano	0	0	0
3.º ano	0	0	0
CUSTOS (DESPESAS APROPRIADAS)	BRASIL	FASB	IASB
1.º ano	Sem Efeito	Sem Efeito	Sem Efeito
2.º ano	0	0	0
3.º ano	0	0	0
(=) RESULTADO	BRASIL	FASB	IASB
1.º ano	Sem Efeito	Sem Efeito	Sem Efeito
2.º ano	0	0	0
3.º ano	0	0	0

**Quadro 12 Comparação das práticas contábeis adotadas pelo Brasil, FASB e IASB para venda a prazo de unidade concluída.**

Fonte: Elaboração própria (2009).

Quanto às normatizações comparadas (brasileiras, norte-americanas e internacionais) não há divergências em relação à contabilização do reconhecimento de receitas e despesas, pois todas reconhecem as receitas e os custos proporcionais a receita de venda recebida. Essa semelhança, em geral, pode ser verificada no Quadro 12, que ilustra a essência das práticas contábeis usadas nas três normatizações.

Os valores das receitas, das despesas e os resultados apurados em cada período não apresentaram valores diferentes. Isso implica numa divulgação do *financial reporting* com as mesmas informações financeiras quanto a estas contas de resultados. No caso das despesas com vendas, propagandas, *marketing*, gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento modelo não entra como custos da construção, segundo a Resolução do CFC n.º 1.154/09, no entanto, serão contabilizadas como despesas que afetarão no resultado final do lucro líquido da empresa.

#### **4.2.3 Contrato de compra e venda à vista de unidade não concluída**

Em se tratando de contrato de compra e venda à vista de unidade não concluída, logo no momento da venda é reconhecida a receita pelo valor recebido e no final do exercício apuram-se os custos dos imóveis vendidos. Nesse tipo de contrato o regime de caixa e competência coincidem na mesma data, ou seja, no momento da efetivação da venda ocorre o recebimento da receita e o custo (despesas apropriadas) é reconhecido, tendo em vista a não conclusão da obra do imóvel. Ao mesmo tempo, observa-se que os custos relacionados aos imóveis vendidos compreendem os custos incorridos, já que a organização não trabalha com o custo orçado.

Na apuração do custo do imóvel vendido poderão ser deduzidos os custos incorridos ou contratados até a data em que se efetivar a venda. Além dos custos incorridos destacam-se as despesas que são geradas as quais devem ser apropriadas, como: materiais, serviços, mão de obra e encargos sociais que incidem na atividade de construção civil e afetam o resultado do lucro líquido quando levadas à apuração do resultado do exercício. Essas apropriações de despesas são referentes às unidades vendidas e as operações realizadas pela organização para a execução da construção das unidades imobiliárias.

No aspecto fiscal, na venda à vista de unidade não concluída, quando o contribuinte não se interessar pela inclusão do custo orçado vendido, como é o caso da empresa em estudo, 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 das normas constantes nos itens 12.1.1<sup>26</sup>, 12.1.2<sup>27</sup>, 12.1.3<sup>28</sup> e 12.1.4<sup>29</sup> da IN/SRF n.º 84/79.

Na empresa, “não há separação dos custos como é estabelecido pela Instrução Normativa 84/79”. Quando ocorre de ser vendido mais de um imóvel à vista as receitas são reconhecidas e os custos computados sem haver discriminação para cada unidade vendida. Nesse caso fica mais difícil para a empresa controlar o custo unitário de um imóvel vendido quando se tratar, por exemplo, de diferentes tipos de apartamentos.

Pelo critério da CVM, no momento do recebimento, posto que a apuração do progresso físico da obra pode ocorrer a qualquer momento utiliza-se a conta adiantamento de clientes (passivo) como sendo um pagamento adiantado realizado por parte do cliente que tem algo a receber no futuro. Pelos custos incorridos relativos às unidades vendidas usam-se, respectivamente, as contas custo dos imóveis vendidos e imóveis em construção.

Dessa maneira, ao término da obra a conta adiantamento de clientes é zerada e em contra partida a empresa reconhece a receita de venda de imóveis, como também os custos dos imóveis vendidos que findam com a conclusão da obra. A Tabela 12 mostra de forma ilustrativa a composição do contrato.

**Tabela 12 Característica do contrato de compra e venda à vista de unidade não concluída**

<b>Forma de Pagamento</b>	<b>Valor Unitário</b>	<b>Subtotal</b>
À vista	R\$ 629.314,91	R\$ 629.314,91
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 629.314,91</b>

Fonte: Contrato de compra e venda à vista de unidade não concluída (2008).

<sup>26</sup> [...] apuração do custo da unidade vendida, até a data da efetivação da venda, mediante distribuição proporcional, por todas as unidades do empreendimento.

<sup>27</sup> [...] apuração do lucro bruto e em seguida computar integralmente no resultado do exercício social, na data que se efetivar a venda.

<sup>28</sup> Os custos respectivos à unidade vendida pagos, incorridos ou contratados [...] sempre apurados mediante rateio de custos do empreendimento.

<sup>29</sup> Diz respeito às atualizações monetárias dos custos contratados respectivos à unidade vendida.

Como o valor da venda da unidade é integral e os custos registrados no ativo são apenas os pagos, incorridos e contratados, torna-se necessário estimar o custo total. Nas operações à vista o reconhecimento da receita de venda e o custo são registrados diretamente a conta de resultado, com recebimento total para o curso do período-base da venda. Neste caso, como o recebimento da venda é à vista, pode-se dizer que não há uma distorção na forma de resultados de exercícios subavaliados se levarem em consideração o reconhecimento de receita somente recebida.

**Tabela 13 Práticas contábeis adotadas pelo Brasil para venda à vista de unidade não concluída**

<b>PRÁTICA CONTÁBIL</b>	<b>1.º ANO</b>	<b>2.º ANO</b>	<b>3.º ANO</b>
Reconhecimento de Receitas	R\$ 629.314,91	0	0
Custos (Despesas Apropriadas)	(R\$ 229.280,00)	0	0
<b>(=) Resultado</b>	<b>R\$ 400.034,91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fonte: Elaboração própria, (2009).

Ao analisar a Tabela 13 têm-se as seguintes observações:

- No Brasil, a receita contratual é reconhecida assim que há o recebimento no caixa, pois trata-se de venda à vista e se utiliza o regime de caixa para tal operação;
- Com relação aos custos, no Brasil, a empresa segue um critério usual, que é ratear o custo total da obra para cada apartamento, assim sendo, resulta o valor do custo em R\$ 229.280,00<sup>30</sup>. É importante ressaltar que tal procedimento é feito utilizando o custo orçado;
- Por fim, no que tange ao resultado, observa-se que no Brasil só houve ocorrência no primeiro ano (R\$ 400.034,91), pois se trata de venda à vista, reconhecimento da receita e confronto com os custos no ato do recebimento em caixa.

De acordo com o FASB e o IASB os custos são distribuídos por intermédio do método de percentual de andamento da obra. Essas normas apresentam um resultado menor com relação às normas brasileiras, no primeiro ano.

<sup>30</sup> Valor total dos custos da obra (R\$ 7.107.680,00) dividido pela quantidade de apartamentos (31).

**Tabela 14 Práticas contábeis adotadas pelo FASB para venda à vista de unidade não concluída**

<b>PRÁTICA CONTÁBIL</b>	<b>1.º ANO</b>	<b>2.º ANO</b>	<b>3.º ANO</b>
Reconhecimento de Receitas	R\$ 541.910,06	R\$ 87.404,85	0
Custos (Despesas Apropriadas)	(R\$ 197.435,55)	(R\$ 31.844,45)	0
<b>(=) Resultado</b>	<b>R\$ 344.474,51</b>	<b>R\$ 55.560,40</b>	<b>0</b>

Fonte: Elaboração própria, (2009).

Seguindo os critérios do FASB e do IASB as receitas são efetivadas através do método de percentual de acabamento, ou seja, é proporcional ao progresso físico da obra. Assim, no primeiro ano o valor da receita é de R\$ 541.910,06, que corresponde ao período de 62 (sessenta e dois) meses de andamento da obra, pois quando o contrato foi firmado entre a empresa e o cliente a obra já tinha decorrido esta quantidade de meses e no segundo ano uma receita de R\$ 87.404,85, equivalente aos 10 (dez) meses para a finalização da construção.

**Tabela 15 Práticas contábeis adotadas pelo IASB para venda à vista de unidade não concluída**

<b>PRÁTICA CONTÁBIL</b>	<b>1.º ANO</b>	<b>2.º ANO</b>	<b>3.º ANO</b>
Reconhecimento de Receitas	R\$ 541.910,06	R\$ 87.404,85	0
Custos (Despesas Apropriadas)	(R\$ 197.435,55)	(R\$ 31.844,45)	0
<b>(=) Resultado</b>	<b>R\$ 344.474,51</b>	<b>R\$ 55.560,40</b>	<b>0</b>

Fonte: Elaboração própria (2009).

Comparando os critérios de reconhecimento de receitas e despesas adotadas pelas normas brasileiras com as normas norte-americanas e internacionais verifica-se que as normas norte-americanas condicionam o reconhecimento da receita de venda proporcional ao andamento da obra. Contudo, as normas internacionais enfatizam que quando o resultado do contrato não puder ser mensurado com segurança, ou seja, se não houver uma promessa concretizada da venda ou ela não for realmente efetivada, a receita somente será reconhecida na extensão dos custos recuperáveis incorridos. Essa determinação encontra-se no parágrafo 22 da norma internacional de contabilidade (IAS 11).

O Quadro 13 apresenta a comparação das práticas contábeis, reconhecimento de receita e despesa, adotadas pelo Brasil, FASB e IASB para a venda à vista de unidade não concluída. Faz-se necessário destacar que este tipo de venda apresenta maiores problemas, principalmente, quanto ao reconhecimento

dos custos. E que, também, se fossem pegos outras quantidades de contratos, deste tipo, os resultados não mudariam.

<b>RECONHECIMENTO DE RECEITAS</b>	<b>BRASIL</b>	<b>FASB</b>	<b>IASB</b>
1.º ano	Maior	Menor	Menor
2.º ano	0	Maior	Maior
3.º ano	0	0	0
<b>CUSTOS (DESPESAS APROPRIADAS)</b>	<b>BRASIL</b>	<b>FASB</b>	<b>IASB</b>
1.º ano	Maior	Menor	Menor
2.º ano	0	Maior	Maior
3.º ano	0	0	0
<b>(=) RESULTADOS</b>	<b>BRASIL</b>	<b>FASB</b>	<b>IASB</b>
1.º ano	Maior	Menor	Menor
2.º ano	0	Maior	Maior
3.º ano	0	0	0

**Quadro 13** Comparação das práticas contábeis adotadas pelo Brasil, FASB e IASB para a venda à vista de unidade não concluída

Fonte: Elaboração própria, (2009).

Percebe-se, desse modo, que o *financial reporting* da empresa do setor de construção civil, apresenta as receitas e as despesas e, conseqüentemente, o resultado maior do que os critérios usados pelas normas norte-americanas e internacionais, no primeiro ano. No segundo ano, a empresa não apresentou resultado algum, pois sua receita e despesa foram reconhecidas em um só período, diferentemente de acordo com o FASB e o IASB verificam-se resultados. Isso implica em dúvidas quanto às práticas contábeis adotadas pelas entidades de incorporação imobiliária deixando o gestor, a saber, realmente qual o melhor critério a ser utilizado e causando dúvidas no processo de tomada de decisão.

Faz-se necessário evidenciar que as distorções que podem ser encontradas no *financial reporting*, o balanço patrimonial e a demonstração do resultado, por exemplo, influenciam a empresa no processo de tomada de decisão e são decorrentes da contabilização das operações de reconhecimento de receitas e despesas.

Esses relatórios financeiros são providos de informações relevantes que servem como base de decisão para os usuários da contabilidade. As qualidades dessas informações contribuem para o nível de veracidade e fidelidade de representação para não levar o usuário a interpretações diferentes daquela realmente ocorrida.

#### 4.2.4 Contrato de compra e venda à vista de unidade concluída

No contrato de compra e venda à vista de unidade concluída, logo, no momento da venda é reconhecida a receita e confrontada a despesa. Neste tipo de contrato a empresa utiliza o regime de caixa, pois no momento da efetivação da venda ocorre o recebimento da receita e o imóvel pode ser entregue ao comprador.

Em geral, quando a operação de venda é à vista com recebimento total para o curso do período-base<sup>31</sup> da venda, a receita de venda e o custo são registrados diretamente a conta de resultado, conforme itens 11.1<sup>32</sup> e 13.1<sup>33</sup> da IN/SRF n.º 84/79, combinados aos artigos 410 a 414 do Regulamento do Imposto de Renda de 1999, que abordam sobre a compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis detalhando a determinação do custo, apuração do lucro bruto, vendas antes do término do empreendimento, venda a prazo ou em prestações e venda com atualizações monetária.

A Tabela 16 mostra de forma ilustrativa a forma de pagamento e o valor acordado em contrato quanto à venda da unidade imobiliária.

**Tabela 16 Característica do contrato de compra e venda à vista de unidade concluída**

Forma de Pagamento	Valor Unitário	Subtotal
À vista	R\$ 127.000,00	R\$ 127.000,00
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 127.000,00</b>

Fonte: Contrato de compra e venda à vista de unidade concluída (2008).

A Tabela 17, na página 88, expõe o critério utilizado quanto ao reconhecimento de receita, segundo as normas do Brasil. Logo no momento da venda é reconhecida a receita (regime de caixa) e confrontado os custos. Todavia, confrontando a receita de venda do período (R\$ 127.000,00) com os custos (R\$

<sup>31</sup> De acordo com Faria (2008, p. 18) é uma expressão utilizada para designar o período de apuração da base de cálculo do Imposto de Renda Pessoa Jurídica, ou seja, o período de incidência desse imposto.

<sup>32</sup> 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.

<sup>33</sup> 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.

4.660.513,75<sup>34</sup> dividido por 92<sup>35</sup>) obtém-se um resultado no valor de R\$ 76.342,24. Esta contabilização não se caracteriza como o maior problema no ramo da construção civil, pois a unidade já está terminada e pode ser entregue ao comprador.

**Tabela 17 Práticas contábeis adotadas pelo BRASIL para venda à vista de unidade concluída**

PRÁTICA CONTÁBIL	1.º ANO	2.º ANO	3.º ANO
Reconhecimento de Receitas	R\$ 127.000,00	0	0
Custos (Despesas Apropriadas)	(R\$ 50.657,76)	0	0
<b>(=) Resultado</b>	<b>R\$ 76.342,24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fonte: Elaboração própria, (2009).

As normas do FASB e do IASB adotam o método de percentual de acabamento da obra quando se trata de reconhecimento de receitas e despesas. Neste caso, como a venda foi à vista de unidade concluída a planilha de orçamento referente à obra deste contrato não evidencia os prazos inicial, decorrido e previsto para conclusão, no entanto reconhece a receita e as despesas em proporção ao seu recebimento.

**Tabela 18 Práticas contábeis adotadas pelo FASB para venda à vista de unidade concluída**

PRÁTICA CONTÁBIL	1.º ANO	2.º ANO	3.º ANO
Reconhecimento de Receitas	R\$ 127.000,00	0	0
Custos (Despesas Apropriadas)	(R\$ 50.657,76)	0	0
<b>(=) Resultado</b>	<b>R\$ 76.342,24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fonte: Elaboração própria, (2009).

Nas Tabelas 18 e 19 percebem-se resultados zerados nos segundo e terceiro anos, pois a característica do contrato foi uma venda à vista de unidade concluída, o que na contabilidade não há maiores problemas. Já no primeiro ano, na data em que se efetiva a transação, a receita e o custo é reconhecido, respectivamente, em R\$ 127.000,00 e R\$ 50.657,76, gerando um resultado de R\$ 76.342,24. Quando se trata de custos, também, destacam-se as despesas apropriadas que são incluídas como custos, pois o que é levado a resultado são as despesa e não os custos.

<sup>34</sup> Valor do custo total da obra do contrato de compra e venda à vista de unidade concluída.

<sup>35</sup> Quantidade de apartamentos do edifício construído.

**Tabela 19 Práticas contábeis adotadas pelo IASB para venda à vista de unidade concluída**

<b>PRÁTICA CONTÁBIL</b>	<b>1.º ANO</b>	<b>2.º ANO</b>	<b>3.º ANO</b>
Reconhecimento de Receitas	R\$ 127.000,00	0	0
Custos (Despesas Apropriadas)	(R\$ 50.657,76)	0	0
<b>(=) Resultado</b>	<b>R\$ 76.342,24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fonte: Elaboração própria, (2009).

De uma forma geral, nota-se que não há diferenças nos critérios de reconhecimento de receitas e custos diante das diferentes legislações adotadas quando se trata de contrato de compra e venda à vista de unidade concluída e que isto não implica em uma distorção na divulgação do *financial reporting*, pois ele apresentará um mesmo resultado perante cada critério desses estabelecidos. Essas semelhanças podem ser verificadas no Quadro 14.

<b>RECONHECIMENTO DE RECEITAS</b>	<b>BRASIL</b>	<b>FASB</b>	<b>IASB</b>
1.º ano	Sem Efeito	Sem Efeito	Sem Efeito
2.º ano	0	0	0
3.º ano	0	0	0
<b>CUSTOS (DESPESAS APROPRIADAS)</b>	<b>BRASIL</b>	<b>FASB</b>	<b>IASB</b>
1.º ano	Sem Efeito	Sem Efeito	Sem Efeito
2.º ano	0	0	0
3.º ano	0	0	0
<b>(=) RESULTADOS</b>	<b>BRASIL</b>	<b>FASB</b>	<b>IASB</b>
1.º ano	Sem Efeito	Sem Efeito	Sem Efeito
2.º ano	0	0	0
3.º ano	0	0	0

**Quadro 14 Comparação das práticas contábeis adotadas pelo Brasil, FASB e IASB para venda à vista de unidade concluída**

Fonte: Elaboração própria (2009).

Nesse caso, para os gestores, o impacto nos relatórios financeiros, no tocante à tomada de decisões econômicas, não apresenta diferenças quanto aos resultados, pois se comportou de maneira igualmente, tanto nos critérios adotados pelas normas brasileiras, quanto pelas normas norte-americanas e internacionais. Entre os benefícios da convergência às normas internacionais destacam-se as evidenciações dessas informações, por meio dos relatórios contábeis, que proporcionam transparência e comparabilidade facilitando o entendimento entre os usuários da contabilidade.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho expõe os diferentes critérios de reconhecimento de receitas e despesas na atividade de construção civil, postos em discussão na contabilidade, no âmbito das normas brasileiras comparadas com as normas norte-americanas e internacionais.

Também, evidencia a importância de apresentar e discutir as normas contábeis sobre os diversos critérios de reconhecimento de receitas e despesas adotadas no Brasil, FASB e IASB, demonstrando a complexidade dos critérios de contabilização na atividade de construção civil.

A contabilidade passa por um processo de transição. Nesse sentido, estudos sobre as diferenças e similaridades entre as normas internacionais de contabilidade (IFRS) e as normas e práticas contábeis brasileiras, a parcela da sociedade brasileira representada pelas entidades contábeis, contadores, auditores, órgãos reguladores, analistas de mercado de capitais e usuários de demonstrações financeiras dedicou grande parte das duas últimas décadas discutindo a necessidade de modernização da Lei das Sociedades por Ações, Lei n.º 6.404/76.

Com isso, as alterações na Lei n.º 6.404/76 ratificaram as discussões que permeiam no cenário mundial sobre a divulgação dos relatórios financeiros como forma de facilitar as empresas para negociar suas ações e vender seus produtos de forma a intensificar seu capital e aumentar seus lucros.

Mais do que isso, o CFC e o Ibracon, que também compõem o CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis) vem emitindo pronunciamentos e orientações em função das necessidades de: 1) convergência internacional das normas contábeis (redução de custo de elaboração de relatórios contábeis, redução de riscos e custo nas análises e decisões, redução de custo de capital); 2) centralização na emissão de normas dessa natureza (no Brasil, diversas entidades o fazem); 3) representação e processo democráticos na produção dessas informações (produtores da informação contábil, auditor, usuário, intermediário, academia, governo).

Demonstra-se que a regulamentação vigente pelo Imposto de Renda (1999) permitiu, na atividade de construção civil, que as empresas pudessem optar pelo enquadramento no lucro presumido. Isso fez com que as organizações priorizassem ora os custos pagos ou ora os custos incorridos, como é o caso da entidade estudada.

Atualmente, a Resolução CFC n.º 1.154/09, deliberada pela CVM n.º 561/08, aprovou a NBC T 10.23, que trata das entidades de incorporações imobiliárias. Essa norma tem como propósito esclarecer assuntos que têm gerado dúvidas quanto às práticas contábeis adotadas pelas entidades de incorporação imobiliária, como, por exemplo, a formação do custo do imóvel, despesas com comissão de vendas, despesas com propaganda, provisão para garantia, registro das operações de cessão de recebíveis imobiliários e classificação na demonstração do resultado da atualização monetária e dos juros das contas a receber de unidades concluídas e entregues.

Quanto aos resultados das receitas e despesas decorrentes dos contratos de compra e venda a prazo e à vista, independente de como a receita é definida, deve ser medida, em termos reais, pelo valor de troca do produto ou serviço da empresa que representa o equivalente a caixa, ou o valor presente de direitos monetários a serem recebidos eventualmente. Nesse sentido, o contrato de compra e venda a prazo de unidade não concluída comportou-se da seguinte maneira, com relação do reconhecimento das receitas e despesas:

- Frente aos critérios adotados pelas normas do FASB e do IASB, nota-se que no 1.º ano a receita é reconhecida em R\$ 100.224,22, no 2.º ano em R\$ 50.109,61 e no 3.º ano em R\$ 25.063,57;
- Observa-se uma receita de venda menor nos 1.º e 3.º anos, no Brasil, e maior no 2.º ano, em relação às normas norte-americanas e internacionais;
- Os custos apresentaram um comportamento, segundo as normas norte-americanas e internacionais, maiores do que os reconhecidos pelas normas brasileiras, nos 1.º e 3.º anos. No Brasil, os resultados (o total das receitas menos os totais dos custos) foram mínimos nos primeiro e terceiros anos, com relação aos observados pelas normas do FASB e IASB;

É relevante destacar que esses contratos, além do à vista de unidade não concluída, são os que apresentam maiores problemas contábeis e as diferenças apresentadas nos seus resultados, principalmente com relação às normatizações brasileiras, implicam em conflitos de normas quanto se trata de quais os critérios utilizados para reconhecer as receitas e despesas, que fazem parte do *financial*

*reporting*, o qual serve de parâmetro para os gestores, que precisam das informações geradas pela contabilidade para tomarem decisões econômicas e financeiras.

Em se tratando dos resultados dos contratos de compra e venda a prazo de unidade concluída verifica-se que:

- No reconhecimento da receita no setor de construção civil referente a venda a prazo de unidade concluída, no 1º ano, o saldo da conta de receita tem um valor total de R\$ 123.000,00, e nos demais anos não haverá contabilização, pois além da obra estar concluída, o parcelamento das prestações corresponderam apenas ao exercício social de 2008;
- No final do exercício confrontam-se os custos às receitas reconhecidas no período. Os custos da obra do apartamento referem-se aos custos incorridos baseando-se no critério usual do tipo de empreendimento imobiliário. Os custos deste apartamento foram de R\$ 50.657,76 e o resultado apurado foi de R\$ 72.342,24;
- Quanto às normas brasileiras, norte-americanas e internacionais não há divergências em relação à contabilização do reconhecimento de receitas e custos, pois se trata de contrato de compra e venda a prazo de unidade concluída sendo semelhantes os critérios adotados por ambas as normatizações.

Com relação ao contrato de compra e venda à vista de unidade não concluída, observa-se que:

- No Brasil, a receita contratual é reconhecida assim que há o recebimento no caixa, acarretando numa receita menor quando comparadas com as normas do FASB e IASB. Seguindo os critérios destes órgãos, as receitas são efetivadas através do método de percentual de acabamento, ou seja, é proporcional ao progresso físico da obra;
- Com relação aos custos, no Brasil, a empresa segue um critério usual que é ratear o custo total da obra para cada apartamento, assim sendo, resulta o valor do custo em R\$ 229.280,00;

- De acordo com o FASB e o IASB, os custos também foram distribuídos na mesma proporção das receitas, por meio do método de percentual de andamento da obra, tanto no primeiro ano como no segundo ano. Isso influenciou no resultado do lucro bruto que, pelo Brasil, apresentou em R\$ 400.034,91, maior que pelo critério do FASB e do IASB, que demonstraram um lucro bruto no segundo ano.

Por fim, no contrato de compra e venda à vista de unidade concluída nota-se que:

- Segundo as normas brasileiras, no momento da venda é reconhecida a receita (regime de caixa) e confrontado os custos. O regime de caixa e competência coincide na mesma data. Todavia, confrontando a receita de venda do período (R\$ 127.000,00) com os custos (R\$ 50.657,76) nota-se um resultado no valor de R\$ 76.342,24;
- Como a venda foi à vista de unidade concluída, não há informações de prazos iniciais, decorrido e previsto para conclusão, porém o reconhecimento da receita e do custo, conforme a legislação do FASB e do IASB, se efetiva a partir do recebimento.

De uma maneira geral, percebe-se que o contrato de venda de unidades concluídas, à vista não apresentara divergência quanto aos critérios de reconhecimento de receitas e custos (despesas apropriadas) nas três normatizações, brasileiras, norte-americanas e internacionais, pois no Brasil, mesmo a unidade sendo concluída, porém sendo contrato de compra e venda a prazo, ainda apresenta problemas.

Vale salientar que esses tipos de contratos prestam menores problemas na contabilização em relação aos contratos de vendas de unidades não concluídas, uma vez que as receitas e os custos são registrados proporcionais ao andamento da obra, segundo as normas do FASB e IASB, e os custos (despesas apropriadas), de acordo com as normas brasileiras são contabilizados proporcionais a receita de venda recebida.

Em relação aos contratos de compra e venda a prazo e à vista de unidade não concluída, o reconhecimento das receitas à luz das normas norte-americanas e

internacionais pelo método da porcentagem de conclusão da obra tem uma aceitação geral, baseada em considerações pragmáticas, pois as empresas fazem objeção à publicação de demonstrações financeiras que indiquem a inexistência de lucro durante um ano no qual dispendam esforços substanciais na conclusão parcial de um contrato que geraria lucro razoável com grau elevado de certeza.

Como foram evidenciadas no trabalho, no Brasil, é importante destacar que as mudanças ocorridas na Lei n.º 11.638/07, que sofreu alterações pela Medida Provisória n.º 449/08 (atual Lei nº 11.941/09), como a extinção do grupo do ativo diferido e do resultado de exercícios futuros, implica em os cálculos realizados pelas regras antigas, ao mesmo instante vêm sendo ajustadas por novos preceitos que ainda precisam de alguns esclarecimentos. Isso se caracteriza como um processo gradativo de adaptação.

Contudo, os problemas quanto a esses critérios de reconhecimento de receitas e despesas ainda permanecem, principalmente, nas vendas a prazo e à vista de unidade não concluída que causam distorções no *financial reporting* das empresas do setor de construção civil. Essas divergências das informações contábeis repercutem nos usuários da contabilidade que necessitam de informações qualitativas, pertinentes e adequadas, contempladas pela contabilidade, que quando verificadas sobre a ótica de práticas contábeis diferentes, apresentam resultados diferenciados e causam enganos para os interessados, a cerca de tomada de decisões empresariais.

Por fim, é essencial evidenciar a posição atual dos Pronunciamentos e Orientações Técnico do CPC voltado para o CPC 17 que se refere aos contratos de construção. Quanto às normas internacionais é importante destacar IFRIC 15, emitido em 02 de julho de 2008, que veio modificar a maneira de reconhecer as receitas utilizando o percentual de conclusão, método de reconhecimento de receitas, em uma única vez, somente ao término da obra, substituindo a aplicação da IAS 11 (Contratos e Construção) de reconhecer as receitas com o progresso físico da obra. Tal mudança não quer dizer que venha resolver definitivamente o problema do reconhecimento das receitas e dos custos na atividade de construção civil, pois o mesmo é complexo, não sendo apenas um problema regional, como também nacional.

## 6 LIMITAÇÕES E SUGESTÃO PARA FUTURAS PESQUISAS

É relevante ser levado em consideração, quanto às considerações finais deste estudo, que a pesquisa tratou-se de um estudo de caso em uma empresa de construção civil do Estado da Paraíba, possibilitando o detalhamento do objeto em estudo.

Os resultados descritos nesta pesquisa não podem ser considerados para outras empresas devido a peculiaridade dos contratos examinados.

Outras limitações da pesquisa que podem ser consideradas são:

- Acesso restrito de documentos para o desenvolvimento mais aprofundado do trabalho de pesquisa;
- Utilização de contratos de compra e venda, a prazo e à vista, de unidade concluída e não concluída, do ano de 2008.
- Uso de uma planilha de orçamento e situação das obras para captar dados de custos e prazos iniciais, percorridos e finais, das obras.

Assim, o trabalho de pesquisa da natureza do presente não pode ser considerado completo, pois implica que a partir deste estudo outros podem e devem surgir como forma de contribuição para academia gerando reflexões que possibilitam o enriquecimento da área contábil. Partindo desse pressuposto, fica como sugestão para futuros trabalhos:

- Realizar um estudo comparativo sobre os critérios de contabilização das receitas e despesas, no setor de construção civil, à luz das normas internacionais *IFRIC 15 x IAS 11*;
- Realizar um estudo com as companhias abertas do setor de construção civil listadas na BOVESPA.

## 7 REFERÊNCIAS

ALVES-MAZZOTTI, A. J., GEWANDSZNAJDER, F. **Os métodos nas ciências naturais e sociais: pesquisa quantitativa e qualitativa**. 2. ed. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 1999.

ANTÔNIO, Paulo Joaquim. **Manual de contabilidade e tributos de construtoras e imobiliárias**. São Paulo: Atlas, 2003.

AZEVEDO, Odélia Geiza Nobre, et al. Contribuição ao Estudo dos Custos Indiretos na Indústria da Construção Civil. **XXXI Encontro da ANPAD**, Rio de Janeiro, 2007.

BEUREN, Ilse Maria et al. (Org.). **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática**. São Paulo: Atlas, 2006.

BONIZIO, Roni Cleber. **Um estudo sob os aspectos relevantes da contabilidade e o seu uso em empresas do setor de construção civil**. 2001. 188 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis) – Curso de Pós-Graduação em Ciências Contábeis, Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da USP, São Paulo.

BRASIL. Decreto n.º 3.000, de 26 de março de 1999. Regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Decreto/D3000.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto/D3000.htm)>. Acesso em: 17 abr. 2008.

\_\_\_\_\_. Decreto-lei n.º 1.598, de 26 de dezembro de 1977. Altera a legislação do imposto sobre a renda. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del1598.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del1598.htm)>. Acesso em: 13 de fev. 2008.

\_\_\_\_\_. Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 30 abr. 2009.

\_\_\_\_\_. Lei n.º 11.638, de 28 de dezembro de 2007. Altera e revoga dispositivos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e estende às sociedades de grande porte disposições relativas à elaboração e divulgação de demonstrações financeiras. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/Lei/L11638.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/Lei/L11638.htm)>. Acesso em: 30 abr. 2009.

\_\_\_\_\_. Lei n.º 11.908, de 3 de março de 2009. Autoriza o Banco do Brasil S.A. e a Caixa Econômica Federal a constituírem subsidiárias e a adquirirem participação em instituições financeiras sediadas no Brasil; altera as Leis nos 7.940, de 20 de dezembro de 1989, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 11.524, de 24 de setembro

de 2007, e 11.774, de 17 de setembro de 2008; e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil/\\_Ato2007-2010/2009/Lei/L11908.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11908.htm)>. Acesso em: 30 abr. 2009.

\_\_\_\_\_. Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <>. Acesso em: 30 abr. 2009.

\_\_\_\_\_. Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/LEIS/L6404consol.htm>>. Acesso em: 30 abr. 2009.

\_\_\_\_\_. Medida Provisória n.º 449, de 3 de dezembro de 2008. Altera a legislação tributária federal relativa ao parcelamento ordinário de débitos tributários, concede remissão nos casos em que especifica, institui regime tributário de transição, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/08/Mpv/449.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/08/Mpv/449.htm)>. Acesso em: 15 mar. 2009.

\_\_\_\_\_. Ministério da Fazenda. **Receita Federal do Brasil**. Disponível em: <http://www.receita.fazenda.gov.br/>. Acesso em: 16 abr. 2008.

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. Receita Federal. **Regularização de Obra de Construção Civil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil/\\_Ato2007-2010/2008/Mpv/449.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil/_Ato2007-2010/2008/Mpv/449.htm)>. Acesso em: 20 nov. 2008.

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. Secretaria da Receita Federal. Instrução Normativa RF n.º 84, de 20 de dezembro de 1979. Disponível em: <[http://www.fisconet.com.br/user/instrucoes\\_antigas/INRF84\\_20dez79.pdf](http://www.fisconet.com.br/user/instrucoes_antigas/INRF84_20dez79.pdf)>. Acesso em: 20 nov. 2008.

BUENO, Denise. **Adoção das normas vai trazer volatilidade para construtoras**. Disponível em: <<http://www.cfc.org.br/conteudo.aspx?pagina=15&codMenu=67&codConteudo=3291>>. Acesso em: 16 de abr. 2009.

BUIJINK, Willem. Evidence-Based Financial Reporting Regulation. **Abacus**, v. 42, n. 3-4, p. 296-301, set. 2006.

CAPES – COORDENAÇÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE NÍVEL SUPERIOR. Disponível em: <[www.capes.gov.br](http://www.capes.gov.br)>. Acesso em: jan. 2007.

CARVALHO, L. Nelson; LEMES, Sirlei; COSTA, Fábio Moraes da. **Contabilidade internacional: aplicação das IFRS 2005**. São Paulo: Atlas, 2006.

CARVALHO, Nelson Marinho de. **“Hedge Accounting” de ativos financeiros segundo o pronunciamento SFAS 133**: análise dos critérios de reconhecimento de receita em face do princípio da realização da receita e da confrontação das despesas. 2002. Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis) – Curso de Pós-

Graduação em Ciências Contábeis, Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da USP, São Paulo. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/12/12136/tde-12122005-143112>>. Acesso em: 16 fev. 2008.

CAVALCANTI, Rosa Fidélia V. **Uma investigação sobre medidas de desempenho utilizadas pelas empresas de construção civil, subsetor edificações, na região metropolitana de Recife.** 2004. 112 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis) – Curso de Pós-Graduação em Ciências Contábeis, Programa Multiinstitucional e Inter-Regional de Pós-Graduação em Ciências Contábeis (UnB, UFPE, UFPB e UFRN), Recife. Disponível em: <<http://www.unb.br/cca/pos-graduacao/mestrado/dissertacoes>>. Acesso em: 4 jan. 2008.

CBIC – CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO. Pesquisa Anual da Indústria da Construção de 2005 é divulgada pelo IBGE. In: **CBIC Fatos Econômicos**, n. 15, 21-28 mai. 2007.

\_\_\_\_\_. **Composição da cadeia produtiva da construção civil.** Disponível em <<http://www.cbicdados.com.br/>>. Acesso em: 21 agosto. 2009.

\_\_\_\_\_. **Indústria da construção civil.** Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br/constructnumeros2.asp>>. Acesso em: 16 jan. 2008.

CFC – CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. Resolução CFC n.º 1.152, de 27 de janeiro de 2009. Aprova a NBC T 19.18 - Adoção Inicial da Lei n.º 11.638/07 e da Medida Provisória n.º 449/08. Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/docs/RES\\_1152.doc](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/docs/RES_1152.doc)>. Acesso em: 30 abr. 2009.

\_\_\_\_\_. Resolução CFC n.º 1.154, de 27 de janeiro de 2009. Aprova a NBC T 10.23 - Entidades de Incorporação Imobiliária. Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/docs/RES\\_1154.doc](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/docs/RES_1154.doc)>. Acesso em: 30 abr. 2009.

\_\_\_\_\_. Resolução CFC n.º 1.159, de 4 de março de 2009. Aprova o Comunicado Técnico CT 01 que aborda como os ajustes das novas práticas contábeis adotadas no Brasil trazidas pela Lei n.º 11.638/07 e MP n.º 449/08 devem ser tratados. Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/docs/RES\\_1159.doc](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/docs/RES_1159.doc)>. Acesso em: 30 abr. 2009.

COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da construção civil e atividade imobiliária.** 2. ed. São Paulo: Atlas, 2005.

CPC – COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. Pronunciamento Técnico CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos. Disponível em: <[http://www.cpc.org.br/pdf/CPC\\_01.pdf](http://www.cpc.org.br/pdf/CPC_01.pdf)>. Acesso em: 30 abr. 2009.

CPC – COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de Construção. Disponível em: <[http://www.cpc.org.br/pdf/CPC\\_17.pdf](http://www.cpc.org.br/pdf/CPC_17.pdf)>. Acesso em: 02 jul. 2009.

CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. Deliberação 457 de 23.12.2002. Estabelece procedimentos a serem observados na tramitação de processos administrativos sancionadores. Disponível em: <[http://www.cvm.gov.br/asp/cvmwww/atos/Atos\\_Redir.asp?File=\deli\deli457consolid.doc](http://www.cvm.gov.br/asp/cvmwww/atos/Atos_Redir.asp?File=\deli\deli457consolid.doc)>. Acesso em: 30 abr. 2009.

\_\_\_\_\_. Deliberação 520 de 15.05.2007. Dispõe sobre a audiência pública e a aceitação pela CVM dos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC. Disponível em: <[http://www.cvm.gov.br/asp/cvmwww/atos/Atos\\_Redir.asp?Tipo=D&File=\deli\deli520.doc](http://www.cvm.gov.br/asp/cvmwww/atos/Atos_Redir.asp?Tipo=D&File=\deli\deli520.doc)>. Acesso em: 30 abr. 2009.

\_\_\_\_\_. Deliberação 561 de 17.12.2008. Aprova a Orientação OCPC - 01 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de Entidades de Incorporação Imobiliária. Disponível em: <[http://www.cvm.gov.br/asp/cvmwww/atos/Atos\\_Redir.asp?Tipo=D&File=\deli\deli561.doc](http://www.cvm.gov.br/asp/cvmwww/atos/Atos_Redir.asp?Tipo=D&File=\deli\deli561.doc)>. Acesso em: 30 abr. 2009.

DASKE, Holger, GEBHARDT, Günther. Internacional Financial Reporting Standards and Experts' Perceptions of Disclosure Quality. **Abacus**, v. 42, n. 3-4, p. 461-498, set. 2006.

ELLIOT, B., ELLIOT, J. **Financial accounting and reporting**. 2. ed. UK: Prentice Hill Europe, 1996.

FARIA, Silvio Oliveira. **Contabilidade das empresas construtoras: aspectos contábeis e fiscais – interpretação e prática**. Curitiba: Juruá, 2004.

FASB – FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS BOARDS. Disponível em: <<http://www.fasb.org>>. Acesso em: 17 jan. 2008.

FERREIRA, Amélia Rodrigues, THEÓPHILO, Carlos Renato. Contabilidade da construção civil: estudo sobre as formas de mensuração e reconhecimento de resultados. **Revista de Informação Contábil**, v. 1, n. 1, p. 49-67, set. 2007.

FIESP – FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE SÃO PAULO. Disponível em: <<http://www.fiesp.org.br>>. Acesso em: 30 abr. 2009.

HENDRIKSEN, Eldon S, BREDA, Michael F. Van. **Teoria da contabilidade**. Tradução de Antônio Zoratto Sanvicente. 1. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

HOLANDA, Fernanda Marques de Almeida. **Indicadores de desempenho: uma análise nas empresas de construção civil do município de João Pessoa – PB**. 2007.

106 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis) – Curso de Pós-Graduação em Ciências Contábeis, Programa Multiinstitucional e Inter-Regional de Pós-Graduação em Ciências Contábeis (UnB, UFPE, UFPB e UFRN), João Pessoa. Disponível em: <<http://www.unb.br/cca/pos-graduacao/mestrado/dissertacoes>>. Acesso em: 6 nov. 2008.

IASB. **International Accounting Standards Boards**. Disponível em: <<http://www.iasb.org>>. Acesso em: 17 jan. 2008.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Classificação Nacional de Atividades Econômicas**. Disponível em: <[http://www.ibge.gov.br/concla/pub/revisao2007/PropCNAE20/EstruturaDetalhadaCNAE\\_CNAEFiscal2\\_Atualizada.pdf](http://www.ibge.gov.br/concla/pub/revisao2007/PropCNAE20/EstruturaDetalhadaCNAE_CNAEFiscal2_Atualizada.pdf)>. Acesso em: 16 jan. 2008.

\_\_\_\_\_. **Em fevereiro, Índice Nacional da Construção Civil fica em 0,32%**. Publicado em: 11 mar. 2009. Disponível em: <[http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia\\_visualiza.php?id\\_noticia=1332&id\\_pagina=1](http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_visualiza.php?id_noticia=1332&id_pagina=1)>. Acesso em: 30 abr. 2009.

IBRACON – INSTITUTO DOS AUDITORES INDEPENDENTES DO BRASIL. Pronunciamento NPC nº 17 – Contratos de Construção ou de Empreitada. Disponível em: <<http://www.ibracon.com.br/anexo.asp?idpagina=230>>. Acesso em: 30 abr. 2009.

IUDÍCIBUS, Sérgio de. **Teoria da contabilidade**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

KLANN, Roberto Carlos, BEUREN, Ilse Maria, HEIN, Nelson. Impacto das Diferenças entre as Normas Contábeis Brasileiras e Americanas nos Indicadores de Desempenho de Empresas Brasileiras Participantes da Governança Corporativa. **XXXII Encontro da ANPAD**, Rio de Janeiro, 2008.

KÖCHE, J.C. **Fundamentos da metodologia científica**: teoria da ciência e prática da pesquisa. 14. ed. Petrópolis: Vozes, 1997.

LEI Nº. 11.941/09, de 27 de maio de 2009. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/Leis/2009/lei11941.htm>>. Acesso em: 02 jul. 2009.

LOPES, Alexandro Broedel, MARTINS, Eliseu. **Teoria da contabilidade**: uma nova abordagem. São Paulo: Atlas, 2005.

MACHADO, Esmael Almeida, et al. Posicionamento Estratégico e Práticas de Gestão de Custos: um Estudo da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná. **XXXII Encontro da ANPAD**, Rio de Janeiro, 2008.

MARTINS, Eliseu. **Contabilidade de custos**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

MARTINS, Gilberto de Andrade, LINTZ, Alexandre. **Guia para elaboração de monografias e trabalho de conclusão de cursos**. São Paulo: Atlas, 2000.

MARTINS, Gilberto de Andrade, THEÓPHILO, Carlos Renato. **Metodologia da investigação científica para ciências sociais aplicadas**. São Paulo, Atlas, 2007.

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

MCLEAY, Stuart. Forum: International Financial Reporting. **Abacus**, v. 42, n. 3-4, p. 291, set. 2006.

NIYAMA, Jorge Katsumi, GRATÃO, Ângela Denise, WEFFORT, Elionor F. J. **Atividade Imobiliária**. Trabalho não publicado. São Paulo. Dezembro, 2000.

NIYAMA, Jorge Katsumi. **Contabilidade internacional**. São Paulo: Atlas, 2005.

OPORTUNIDADES Internacionais para o Setor de Construção Civil Brasileiro. Estudo desenvolvido pelo Departamento de Economia da Universidade de Brasília para o Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior – MDIC. Brasília: MDIC, 2002.

PEREZ JUNIOR, José Hernandez. **Conversão de demonstrações contábeis para moeda estrangeira**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

PRICEWATERHOUSECOOPERS (PWC). Engenharia e Construção. Disponível em: <<http://www.pwc.com/extweb/industry.nsf/docid/c4f0507286b9ea1c852574b2004415c9>>. Acesso em: 13 fev. 2009.

\_\_\_\_\_. **Semelhanças e diferenças IFRS x USGAAP x práticas contábeis adotadas no Brasil**. Disponível em: <<http://www.pwc.com.br>>.

ROESCH, S. M. A.,. **Projetos de estágio e de pesquisa em administração: guia para estágio, trabalhos de conclusão, dissertações e estudo de caso**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

SAUDAGARAN, Shahrokh M, DIGA, Joselito D. Financial Reporting in Emerging Capital Markets: Characteristics and Policy Issues. **Accounting Horizons**, v. 11, n. 2, p. 41-64, jun. 1997. ABI/INFORM Global.

SEGRETI, João Bosco. **Análise dos efeitos da Instrução Normativa S.R.F. 84/79 na apuração do lucro e situação patrimonial das empresas de construção de imóveis para venda**. 1982. 112 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis) – Curso de Pós-Graduação em Ciências Contábeis, Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da USP, São Paulo.

SINDUSCON-JP – SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE JOÃO PESSOA. **Associados do SINDUSCON-JP**. Disponível em: <<http://www.sindusconjp.com.br/associados.html>>. Acesso em: 17 jan. 2008.

SPROUSE, Robert T, MOONITZ, Maurice. *A tentative set of broad accounting principles for business enterprises*. New York: AICPA, 1962.

STEPPAN, Adriana Isabel Backes; OLIVEIRA, Ridalvo Medeiros Alves de, ARAÚJO, Aneide Oliveira. *Investigação do Uso da Medição de Desempenho na Indústria da Construção Civil: Uma Abordagem Estatística nas Empresas de Natal*. **XXX Encontro da ANPAD**, Rio de Janeiro, 2006.

STEPPAN, Adriana Isabel Backes. **Investigação das práticas de contabilidade gerencial do setor da construção civil da cidade de Natal – RN**. 2006. 122 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis) – Curso de Pós-Graduação em Ciências Contábeis, Programa Multiinstitucional e Inter-Regional de Pós-Graduação em Ciências Contábeis (UnB, UFPE, UFPB e UFRN), Natal. Disponível em: <<http://www.unb.br/cca/pos-graduacao/mestrado/dissertacoes>>. Acesso em: 6 mar. 2008.

SUMÁRIO da Comparação das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com as Normas Internacionais de Contabilidade – IFRS. Brasília: Conselho Federal de Contabilidade; São Paulo: Ibracon, 2006.

SZÜSTER, Flávia Rechtman, SZÜSTER, Natan. O Brasil Rumo à Convergência Internacional da Contabilidade: O Caso Gerdau S.A. **XXXII Encontro da ANPAD**, Rio de Janeiro, 2008.

SZÜSTER, Natan, SZÜSTER, Fortunée Rechtman, SZÜSTER, Flávia Rechtman. Contabilidade: atuais desafios e alternativa para seu melhor desempenho. **Revista de Contabilidade e Finanças**, USP, São Paulo, n. 38, p. 20-30, mai.-ago. 2005.

TSAKUMIS, George T. The influence of culture on accountants' application of Financial Reporting Rules. **Abacus**, v. 43, n. 1, p. 27-48, mar. 2007.

VERGARA, Sylvia Constant. **Projetos e relatórios de pesquisa em Administração**. São Paulo: Atlas, 2000.

WEFFORT, Elionor Farah Jreige. **O Brasil e a harmonização contábil internacional**: influências dos sistemas jurídico educacional, da cultura e do mercado. São Paulo: Atlas, 2005.

YIN, Robert K. **Estudo de caso**: planejamento e métodos. Tradução da 2. edição. Porto Alegre: Bookman, 2001.

# APÊNDICE



**UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA – UnB  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA – UFPB  
UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE – UFRN  
PROGRAMA MULTI-INSTITUCIONAL E INTER-REGIONAL DE PÓS-  
GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

Prezado Contador,

A **Senhorita. Isabelle Carlos Campos Rezende** é aluna do Programa Multiinstitucional e Inter-Regional de Pós-graduação em Ciências Contábeis – UnB / UFPB / UFRN, e está realizando, sob minha orientação, um estudo de caso na área de Construção Civil, para subsidiar sua Dissertação de Mestrado sob o título **“ANÁLISE COMPARATIVA DAS NORMAS CONTÁBEIS BRASILEIRAS, NORTE-AMERICANAS E INTERNACIONAIS APLICÁVEIS AO SETOR DE CONSTRUÇÃO CIVIL - UM ESTUDO DE CASO NUMA EMPRESA DO ESTADO DA PARAÍBA”**.

Caso deseje obter outras informações queira, por gentileza, contatar-me pelos e-mails: [isabelle\\_1236@hotmail.com](mailto:isabelle_1236@hotmail.com); [jkatsumi@unb.br](mailto:jkatsumi@unb.br)

Agradeço antecipadamente a valiosa colaboração.

Profº Dr. Jorge Katsumi Niyama.