

## Contabilidade das incorporações imobiliárias

### Material de Treinamento

Para contratação do treinamento contate – [www.prossig.com.br](http://www.prossig.com.br) – (31) 3654 4102

## PROGRAMA

---

### **1. Introdução**

- 1.1 Definição, objetivos e responsabilidades**
- 1.2 Princípios de contabilidade**
- 1.3 Usuários, aplicações**
- 1.4 Exigências legais**

### **2. Demonstrações Contábeis**

- 2.1 Balanço Patrimonial - BP**
- 2.2 Demonstração do Resultado do Exercício - DRE**
- 2.3 Demonstração dos Fluxos de Caixa – DFC**

### **3. Contabilidade das incorporações imobiliárias**

- 3.1 Conceitos Iniciais**
- 3.2 Reconhecimento da receitas**
  - 3.2.1 Adoção das normas internacionais de contabilidade**
  - 3.2.2 Vendas de unidades concluídas**
  - 3.2.3 Vendas de unidades em construção**
  - 3.2.4 Ajuste a valor presente - AVP**
- 3.3 Formação do custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária**
- 3.4 Despesas com vendas**
- 3.5 Despesas com propaganda, marketing e promoções**
- 3.6 Estande de vendas e apartamento modelo**
- 3.7 Provisões para garantia e manutenção**

## 1 – Introdução

### 1.1 – Definição, objetivos e responsabilidades

**A Contabilidade é uma ciência que:**

**Estuda – Interpreta – Registra**

**Os fenômenos que afetam o patrimônio de uma entidade**

Ela alcança sua finalidade através do registro e análise de todos os fatos relacionados com a formação, a movimentação e as variações do patrimônio administrativo, vinculado à entidade, com o fim de assegurar seu controle e fornecer a seus administradores as informações necessárias à ação administrativa, bem como a seus titulares (proprietários do patrimônio) e demais pessoas com ele relacionadas, as informações sobre o estado patrimonial e o resultado das atividades desenvolvidas pela entidade para alcançar os seus fins.

## 1 – Introdução

### 1.2 – Princípios de contabilidade

#### Resolução CFC 750/1993, atualizada pela resolução CFC 1.282/2010

##### Princípio da continuidade

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

##### Princípio da Oportunidade

Refere-se ao processo de mensuração e apresentação dos componentes patrimoniais, objetivando produzir informações: ÍNTEGRAS e TEMPESTIVAS.

##### Princípio do registro pelo valor original

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

##### Princípio da competência

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

pressupõe a **simultaneidade da confrontação** de receitas e de despesas correlatas

## 1 – Introdução

### 1.3 – Usuários e aplicações

USUÁRIOS	INFORMAÇÃO
Investidores	Retorno sobre o capital investido Dividendos
Bancos e financiadores	Capacidade de pagamento dos financiamentos
Fornecedores e outros credores comerciais	Avaliar se as importâncias devidas serão pagas no vencimento
Clientes	Interesse em informações sobre a continuidade operacional
Entidades governamentais	O lucro tributável Produtividade Valor adicionado
Empregados	Condições da empresa em implementar e saldar políticas de remuneração
Administração	Rentabilidade e capacidade de pagamento Eficiência da gestão administrativa

**Necessidade de adoção de normas uniformes, de forma que os usuários possam efetuar uma análise correta das Demonstrações Contábeis.**

## 1 – Introdução

### 1.4 – Exigências legais

---

- **Art. 1.179 do Código Civil Brasileiro**

O empresário e a sociedade empresária são obrigados a seguir um sistema de Contabilidade e levantar, anualmente, o Balanço Patrimonial.

- **Art. 51, II da Lei 11.101/2005 – Recuperação Judicial**

A petição inicial da recuperação judicial será instruída com as demonstrações contábeis dos 3 últimos exercícios sociais e a levantada especialmente para o pedido;

Confeccionadas com estrita observância da legislação societária;

Composta obrigatoriamente de: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração dos resultados acumulados, relatório de fluxo de caixa e sua projeção.

## 2 – Demonstrações contábeis

### 2.1 – Balanço Patrimonial

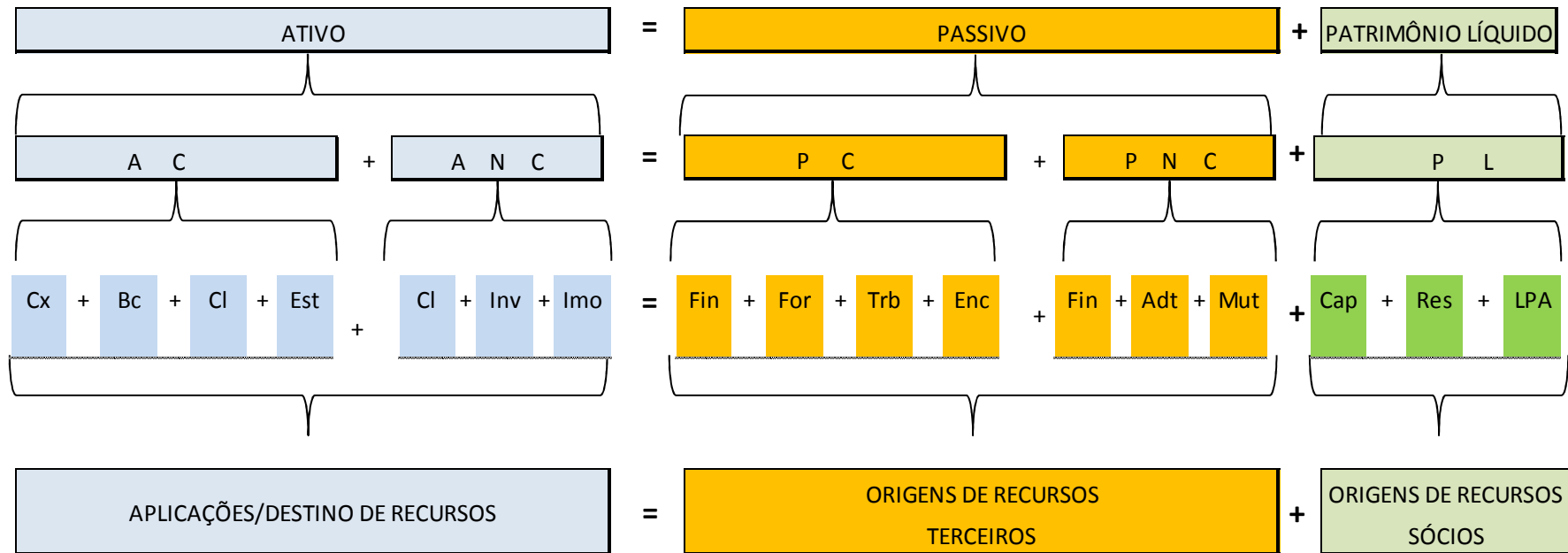
- Art. 178 da Lei 6.404/1976, dispõe que as contas serão classificadas segundo os elementos que registrem, e agrupadas de modo a facilitar a análise da situação financeira da companhia.
- finalidade apresentar a posição contábil, financeira e econômica de uma entidade em determinada data.
- representando uma posição estática (posição ou situação do patrimônio em determinada data).



## 2 – Demonstrações Contábeis

### 2.1 – Balanço Patrimonial

#### Equação Patrimonial



#### Decompondo a equação para apuração do saldo de caixa

$$Cx + Bc = Cap + Res + LPA + Fin + For + Trb + Enc + Fin + Inv + Imo - Cl + Est - Cl + Inv + Imo$$

## 2 – Demonstrações contábeis

### 2.2 – Demonstração do Resultado do Exercício - DRE

- Previsto no art. 187 da Lei 6.404/1976
- Objetivo principal é apresentar de forma vertical resumida o resultado apurado em relação ao conjunto de operações realizadas num determinado período, normalmente, de doze meses.

Receita bruta de vendas  
(-) Impostos sobre vendas  
Receita líquida de vendas  
(-) Custos  
Lucro bruto  
(-) Despesas administrativas  
(-) Despesas de vendas  
(+/-) Resultado financeiro  
Lucro antes do IR/CS  
(-) IR/CS  
Lucro líquido

BP - PL

## 2 – Demonstrações contábeis

### 2.2 – Demonstração do Fluxo de Caixa - DFC

- **Passou a ser obrigatória a partir de 2008, por força da Lei 11.638/2007**

Demonstra de forma condensada, as origens e aplicações dos recursos financeiros da entidade num determinado período.

Método direto	Método indireto
Das atividades operacionais (+) Recebto de clientes (-) Pagto de fornecedores (-) Pagto de tributos (=) Caixa operacional	Lucro líquido (+) Depreciação (+) Aumento de clientes (-) Diminuição fornecedores (=) Caixa operacional
(+) Das atividades de investimentos (+) Recebto. Venda Ativo (-) Aquisição ativo (=) Caixa Investimentos	(+) Das atividades de investimentos (+) Recebto. Venda Ativo (-) Aquisição ativo (=) Caixa Investimentos
Das atividades de financiamento (+) Obtenção de empréstimos (+) Integralização capital (-) amortização de juros (-) Pagto. De empréstimos (=) Caixa de financiamentos	Das atividades de financiamento (+) Obtenção de empréstimos (+) Integralização capital (-) amortização de juros (-) Pagto. De empréstimos (=) Caixa de financiamentos
(=) Fluxo de caixa gerado	(=) Fluxo de caixa gerado

## 3.2 – Reconhecimento das receitas

### 3.2.1 – Adoção das normas internacionais de contabilidade

#### Dez -2007

##### **Lei 11.638/2007**

Alterou dispositivos da Lei 6.404/1976 – Lei das Sociedades Anônimas, com o objetivo de convergência do padrão contábil brasileiro às normas internacionais de contabilidade.

Normas contábeis brasileiras passaram a ser emitidas em consonância com os padrões internacionais de contabilidade, emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB.

#### **Pronunciamentos do IASB**

IFRS - International Financial Reporting Standards — normas publicadas depois de 2001

IAS - International Accounting Standards

IFRIC - Interpretations originated from the International Financial Reporting Interpretations Committee

#### Mai - 2009

##### **Pronunciamento técnico CPC 17 – Contratos de construção (Correlação com o IAS 11)**

- estabelecer o tratamento contábil das receitas e despesas associadas a contratos de construção;
- negociado para a construção de um ativo ou de uma combinação de ativos.

#### Ago – 2009

##### **Pronunciamento técnico CPC 30 – Receitas (Correlação com o IAS 18)**

- estabelecer o tratamento contábil de receitas provenientes de certos tipos de transações e eventos;
- A questão primordial na contabilização da receita é determinar quando reconhecê-la;
- for provável que benefícios econômicos futuros fluam para a entidade;
- esses benefícios possam ser confiavelmente mensurados.

## 3.2 – Reconhecimento das receitas

### 3.2.1 – Adoção das normas internacionais de contabilidade

**Dez - 2009**

#### **ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário (Correlação com o IFRIC 15)**

Interpretação se aplica à contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras.

#### **Abordagem de duas questões:**

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

A publicação do ICPC 02 **causou grande desconforto para o setor de incorporação imobiliária**, cuja previsão era de que o fator determinante para o reconhecimento da receita era:

### **TRANSFERÊNCIA CONTÍNUA DOS RISCOS E BENEFÍCIOS SOBRE O IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO**

Quando ocorre esta transferência para os “contratos de promessas de compra e venda”?  
No momento em que são firmados (“na planta) ou na entrega das chaves?

Entendimento inicial, principalmente dos auditores independentes, era que o reconhecimento da receita se daria na entrega das chaves.

## 3.2 – Reconhecimento das receitas

### 3.2.1 – Adoção das normas internacionais de contabilidade

**Dez - 2010**

#### **OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras (Não há correlação com norma internacional?)**

- No Brasil os “contratos de compromisso de compra e venda” (forma) são “contratos de compra e venda” (essência), sendo utilizados apenas pela facilidade de efetivar a operação. via de regra é irrevogável e irretroatável para ambas as partes;
- Existe a possibilidade do adquirente se dispor livremente dos direitos da unidade imobiliária;
- Dados evidenciam que maioria dos contratos são levados a cabo pelos adquirentes;
- Outro ponto seria a transferência dos riscos e benefícios, essa transferência ocorre, em geral, continuamente durante a construção. Tal transferência é evidenciada pela possibilidade de venda do imóvel pelo titular já durante a fase de construção, onde o adquirente tem direitos sobre a unidade imobiliária, estando expostos aos riscos e benefícios de alterações no preço do imóvel.

#### **Com base nas considerações do OCPC 04, conclui-se:**

- parte significativa dos contratos de construção imobiliária terá sua receita mensurada com base no percentual de evolução das obras, utilizando o método POC - Percentage of Conclusion.

## 3.2 – Reconhecimento das receitas

### 3.2.2 – Vendas de unidades concluídas

- **Vendas a vista**

Reconhecida no resultado na data em que a transação ocorreu

Registro da venda

D – Caixa/bancos

C – Receita

Baixa de estoque

D – Custo das unidades vendidas

C – Estoques de imóveis a comercializar

- **Vendas a prazo**

Reconhecida no resultado na data em que a transação ocorreu, considerando o valor dos fluxos de caixa futuros trazidos a valor presente

Registro da venda

D – Clientes

C – Juros a apropriar

C – Receita (valor futuro trazido a valor presente)

Baixa de estoque

D – Custo das unidades vendidas

C – Estoques de imóveis a comercializar

## 3.2 – Reconhecimento das receitas

### 3.2.3 – Vendas de unidades em construção

$$\text{RECEITA} = \text{VGV} \times \text{POC}$$

$$\text{POC} = \frac{\text{Custo incorrido até o período}}{\text{Custo total}}$$

$$\text{Custo total} = \text{Custo incorrido até o período} + \text{Custo Orçado}$$

#### • Vendas a vista

No caso de venda a vista de unidade não concluída, a diferença apurada entre o valor da receita (POC) e os valores recebidos serão reconhecidos como adiantamento de clientes.

Registro da venda

D – Caixa/bancos

C – Adiantamento de clientes

C – Receita de vendas

Baixa de estoque

D – Custo das unidades vendidas

C – Estoques de imóveis em construção

#### • Vendas a prazo

Registro da venda

D – Clientes

C – Juros a apropriar

C – Receita

Baixa de estoque

D – Custo das unidades vendidas

C – Estoques de imóveis em construção

## 3.2 – Reconhecimento das receitas

### 3.2.4 – Ajuste a valor presente - AVP

---

- **Aplicáveis a:**

Ativos e passivos que apresentem uma ou mais das características:

a) ativo ou um passivo com liquidação financeira (recebimento ou pagamento) em data diferente da data do reconhecimento;

b) ativos ou passivos similares emprega método de alocação de descontos;

c) conjunto particular de fluxos de caixa estimados claramente associado a um ativo ou a um passivo;

## 3.3 – Formação do custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária

**Dez – 2008**

### **OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária**

Esclarecer questões relacionadas às práticas contábeis adotadas pelas entidades de incorporação imobiliária, sendo:

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

## 3.3 – Formação do custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária

**Dez – 2008**

**OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária**

Itens: 2 ao 9

**O custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária compreende todos os gastos incorridos para a sua obtenção, independentemente de pagamento, e abrange:**

- (a) preço do terreno, inclusive gastos necessários à sua aquisição e regularização;
- (b) custo dos projetos;
- (c) custos diretamente relacionados à construção, inclusive aqueles de preparação do terreno, canteiro de obras e gastos de benfeitorias nas áreas comuns;
- (d) impostos, taxas e contribuições não recuperáveis que envolvem o empreendimento imobiliário, incorridos durante a fase de construção;
- (e) encargos financeiros diretamente associados ao financiamento do empreendimento imobiliário.

## 3.4 – Despesas com comissão de vendas

---

**Dez – 2008**

**OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária**

Itens: 10 e 11

As despesas com comissões de vendas incorridas pela entidade de incorporação imobiliária devem ser ativadas como pagamentos antecipados.

apropriadas ao resultado em rubrica relacionada a despesas com vendas

observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária.

## 3.5 – Despesas com propaganda, marketing e promoções

---

**Dez – 2008**

**OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária**

Itens: 12 e 13

Mesmo que diretamente relacionadas a um empreendimento, não fazem parte do custo de construção;

Devem ser reconhecidas no resultado, na rubrica de despesas com vendas, quando efetivamente incorridas;

## 3.6 – Estande de vendas e apartamento modelo

---

**Dez – 2008**

**OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária**

Itens: 14 ao 19

possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, devem ser registrados em rubrica de ativo imobilizado;

Depreciados de acordo com a vida útil estimada;

## 3.7 – Provisões para garantia e manutenção

---

**Dez – 2008**

**OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária**

Itens: 24 ao 26

Os gastos com garantias e manutenção, que se verificam em período posterior ao da entrega das unidades devem compor o custo do imóvel;

Necessário estimar, com base em dados técnicos, o valor da garantia e manutenção, que será contabilizada no custo do imóvel, tendo como contrapartida uma conta de provisão;