

# **Contabilidade no setor imobiliário residencial: Um estudo exploratório da visão dos impactos da convergência das normas brasileiras com normas internacionais – IFRS para alguns segmentos de mercado**

## **Resumo**

Este trabalho tem por objetivo demonstrar a compreensão dos impactos provenientes da convergência das normas brasileiras com normas internacionais através do estudo de depoimentos e análises disponíveis na mídia e em outros veículos de comunicação durante o ano de 2010. Em decorrência da amplitude e profundidade das alterações para o setor imobiliário residencial, o foco será direcionado para o tópico mais polêmico e impactante, o Reconhecimento de Receita. O estudo abrangerá a avaliação do efeito esperado segundo o ponto de vista dos diversos segmentos da sociedade que direta ou indiretamente são afetados, como é o caso de Empresas (Gestores), Reguladores, Auditores, Acadêmicos, Bancos, Fisco e Analistas de Mercado. A metodologia da pesquisa aplicada caracteriza-se como exploratória, com abordagem predominantemente qualitativa, utilizando-se da Análise Crítica de Discurso. Para a coleta de dados foram feitas pesquisa na mídia e em publicações de entidades relacionadas durante o ano de 2010. Os resultados da pesquisa mostram que a percepção dos diversos segmentos da sociedade é que o setor imobiliário residencial sofrerá impactos relevantes. Assim conclui-se que a convergência contábil do reconhecimento da receita deve ser feita de forma cautelosa e criteriosa a fim de sustentar a demanda dos usuários finais dos demonstrativos contábeis.

## **1. Introdução**

### **1.1 Histórico**

Nos últimos anos o setor imobiliário residencial apresentou forte crescimento em decorrência das aberturas de capital corroborada pela maior disponibilidade de crédito. Desta forma, o segmento que antes era dependente de investimentos pontuais e pulverizados, passou a desempenhar papel de destaque na economia brasileira. Em 2008 a construção civil foi responsável por 5,5% do PIB brasileiro, além de empregar direta e indiretamente quase sete milhões de trabalhadores.

No contexto que precedeu este crescimento, o mercado baseava-se em projetos financiados por grupo de investidores com pouco acesso a financiamento, sendo assim a contabilidade não era feita para a análise externa, ficando focada apenas no cumprimento de burocracias do fisco. Portanto a contabilidade do setor era pouco desenvolvida e não era utilizada para a real avaliação dos projetos.

A partir da entrada de bancos e investidores no setor, as empresas foram obrigadas a adotar um maior nível de organização e transparência. Em casos específicos, como as empresas listadas na Bovespa, as requisições impostas incluíam prazos e padronizações mais rígidas. Dada a maior exposição dos dados contábeis, a contabilidade se transformou no elo de comunicação entre empresas e demais envolvidos (bancos, investidores, clientes, etc.).

Com a maior cobrança sobre as divulgações e demonstrativos, agravada pela subjetividade das metodologias contábeis brasileiras e a não convergência com as normas internacionais, a contabilidade do setor gerou muitas dúvidas e confusões. Todos foram afetados, desde investidores estrangeiros (responsáveis por mais de 70% dos aportes de capital do segmento), até mesmo as próprias empresas. Para sanar as divergências o Comitê de Pronunciamentos Contábeis vem estruturando e discutindo a formatação e padronização ideal a ser adotado no Brasil.

Portanto, dada a relevância do segmento e a recente convergência da normatização, o estudo mostra-se relevante e trará um entendimento mais profundo dos impactos diretos e indiretos da mudança contábeis.

## **1.2 Objetivo**

O estudo buscará avaliar o impacto proveniente da convergência das normas contábeis nacionais e internacionais no segmento de incorporação imobiliária residencial sob a ótica dos diversos segmentos afetados por elas, e tendo como foco o Reconhecimento de Receita. A pesquisa será baseada na técnica de Análise Crítica de Discurso, tendo cunho exploratório e descritivo, predominantemente qualitativo.

## **1.3 Justificativa**

A crescente representatividade do setor na composição do produto interno bruto, sua maior exposição a investidores nacionais e estrangeiros, e o aumento exponencial da base de clientes atendidos por estas empresas, demonstram a importância nacional que o segmento possui. Conseqüentemente, sua contabilidade é fundamental à sua transparência perante o público em geral.

De acordo com Santos (1999) a Contabilidade atual possui forte relevância no cenário econômico como um todo, deixando para trás a imagem de ferramenta meramente de cálculo e apresentação de valores, mas passando a figurar como um instrumento para reger relações sociais das empresas. Neste contexto, o papel básico da contabilidade é fornecer informações financeiras e econômicas a pessoas e instituições de forma compreensível e clara.

A literatura recente destaca a importância da adequação das terminologias contábeis para a representação fidedigna da realidade das companhias a seus leitores. Portanto os termos técnicos devem ser utilizados apenas quando são bem conhecidos. Caso contrário, devem ser substituídos por termos descritivos que facilitem a compreensão dos usuários dos demonstrativos contábeis, tornando a linguagem contábil transparente e universal (Hendriksen, 1999; Iudícibus, 1997). Diante deste cenário a convergência das normas contábeis brasileiras com as internacionais se torna mandatório.

No Brasil, este tema está sendo organizado pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), órgão criado pela resolução CFC nº 1.055/05. O CPC tem como objetivo "o estudo, o preparo e a emissão de Pronunciamentos Técnicos sobre procedimentos de Contabilidade e a divulgação de informações dessa natureza, para permitir a emissão de normas pela entidade reguladora brasileira, visando à centralização e uniformização do seu processo de produção, levando sempre em conta a convergência da Contabilidade Brasileira aos padrões internacionais". Como a convergência é muito ampla, e afeta de forma multilateral os demonstrativos financeiros do setor, o estudo focará a receita, tópico mais impactante.

## **1.4 Estudo**

O estudo estará baseado na técnica de Análise Crítica de Discurso, que segundo Resende e Ramalho (2006) tiveram Norman Fairclough como expoente na utilização desta metodologia para pesquisas sociais. Fairclough (2003) propõe a abordagem da análise através de três vertentes, que avaliam como o discurso figura em práticas sociais: acional (agir), identificacional (ser) e representacional (representar). Sendo que para nossos trabalhos a última abordagem se destaca como a mais útil para entender as dimensões, o foco, e as influências financeiras ou operacionais das novas normas, sob a perspectiva dos próprios participantes do mercado.

Portanto, a contribuição da pesquisa será dada através do entendimento e aprimoramento das demonstrações financeiras, influenciando na melhora da gestão e

compreensão do segmento. Resguardando a saúde financeira da construção civil residencial, o estudo auxiliará na continuidade dos ciclos de geração de moradias e empregos, e conseqüentemente de bem estar social.

O estudo está estruturado em seis partes, iniciando com essa introdução. Na seqüência faz-se um arcabouço teórico sobre o tema e as técnicas a serem utilizadas. No capítulo seguinte abordam-se os métodos e procedimentos da pesquisa. A partir daí apresentamos os resultados da pesquisa, esclarecendo os impactos mais relevantes provenientes da convergência de normas internacionais de reconhecimento de receita nas empresas de construção civil residencial. Ao final da pesquisa proferimos as conclusões e recomendações para futuros estudos. Por último, listamos referências bibliográficas que subsidiaram o artigo.

## **2. Referencial Teórico**

### **2.1 Comitê de Pronunciamentos Contábeis**

A necessidade de convergência não foi um efeito local, mas global, e afetou a todos os países que passaram a interagir de forma globalizada. A diversidade de práticas contábeis entre as diversas economias representava um significativo custo extra e uma dificuldade extra para a troca de informações.

Neste contexto, os principais organismos envolvidos, como Fipecafi, Conselho Federal de Contabilidade, IBRACON, Comissão de Valores, Abrasca, Apimec e a Bovespa, reuniram-se em busca de um único critério, através de um dialogo livre e democrático. Assim criou-se o Comitê de Pronunciamentos Contábeis, união de diversos segmentos da sociedade, dentre eles acadêmico, governamental e iniciativa privada, a fim de atualizar e modernizar as normas e preceitos contábeis e responder de forma rápida e eficiente à abertura da economia brasileira.

Portanto, a criação do CPC visou centralizar e uniformizar o processo de produção e convergência contábil nacional e internacional. Em resumo, o órgão tem as atribuições de estudar, preparar e emitir Pronunciamentos Técnicos sobre procedimentos de Contabilidade no intuito de convergir os padrões brasileiros aos internacionais, baseados na opinião dos diversos órgãos envolvidos e afetados pelas informações contábeis divulgados ao público. O padrão atual, e reconhecido como internacional é o IFRS (International Financial Reporting Standard) e são de autoria do IASB (International Accounting Standards Board).

### **2.2 IASC e IFRS**

O início do processo de harmonização da contabilidade iniciou em 1973 com a criação do IASC (International Accounting Standards Committee) a partir da união de órgãos de contabilidade de dez países (Alemanha, Austrália, Canadá, Estados Unidos, França, Irlanda, Japão, México, Países Baixos e Reino Unido) de forma independente e sem fins lucrativos. O objetivo inicial era formular e publicar um novo padrão de normas contábeis internacionais. Os primeiros pronunciamentos contábeis publicados pela IASC foram chamados de International Accounting Standard (IAS).

Ao longo do tempo o órgão criou o IASB (International Accounting Standards Board) que assumiu as responsabilidades técnicas e tinha como objetivo melhorar a estrutura técnica de formulação e validação dos novos pronunciamentos internacionais a serem emitidos, que passaram a se chamar IFRS (International Financial Reporting Standard). Com isso, os pronunciamentos contábeis passaram a buscar um maior atendimento as expectativas crescentes dos usuários da informação financeira (analistas, investidores, instituições etc.).

Em 2004, muitas das normas IAS/IFRS foram publicadas pelo IASB, incluindo a norma IFRS 1 que define os princípios a serem respeitados pelas empresas no processo de conversão e primeira publicação de demonstrações financeiras em IFRS. Em 2005, todas as empresas européias abertas passam a adotar obrigatoriamente as normas IFRS para

publicarem suas demonstrações financeiras consolidadas. A iniciativa foi internacionalmente acolhida pela comunidade financeira. Atualmente numerosos países têm projetos oficiais de convergência das normas contábeis locais para as normas IFRS, inclusive o Brasil.

As normas internacionais são compostas por um conjunto de cinco tipos de pronunciamentos técnicos onde são definidas: a estrutura conceitual de preparação e apresentação de demonstrações (Framework), pronunciamentos iniciais (IAS) e atuais (IFRS) e interpretações iniciais (SIC) e atuais (IFRIC).

O principal objetivo das demonstrações financeiras em IFRS é dar informações sobre a posição financeira, os resultados e as mudanças na posição financeira de uma entidade, que sejam úteis a um grande número de usuários (investidores, empregados, fornecedores, clientes, instituições financeiras ou governamentais, agências de notação e público) em suas tomadas de decisão.

### **2.3 Convergência Contábil**

A contabilidade ganha destaque no momento em que consegue gerar informações pertinentes para a tomada de decisão. Deste modo, informações contábeis incompletas ou distorcidas por influências de fatores regionais ou tratamento diversificado das diferentes operações, geram interpretações dúbias das demonstrações e conseqüentemente avaliações inadequadas.

Em meio ao contexto de globalização de empresas e de capital surge a necessidade de harmonização das práticas contábeis adotadas pelos países envolvidos neste cenário (Schmidt, Santos e Fernandes, 2004). Segundo Castro (2001) a unificação de práticas surgiu com a ampliação de mercados internacionais e a necessidade de captação de recursos. Conforme Reis, Marion e Iudicibus (2008), a globalização das economias, as aberturas de capitais, o expressivo fluxo de capitais ingressando no país e as captações de empresas brasileiras no exterior são fatores que reforçam a convergência das práticas.

Neste processo existem vantagens e desvantagens. Segundo Weffort (2005) dentre as vantagens temos: melhor compreensão dos demonstrativos contábeis entre países, redução de custos das multinacionais, maior exposição aos mercados externos, etc. Na outra ponta Weffort (2005) contrapõe com a não observância de aspectos regionais (cultura, legislação, etc.) e a imposição destas.

### **2.4 Pronunciamentos do CPC**

Até o final de 2009 o CPC emitiu quarenta e uma Normas, dentre estas normas a CVM já implementou quarenta e seis. Como pode ser visto na Tabela 1 abaixo, as normas afetam desde a receita até mesmo o nível de abertura em que os dados devem ser apresentados:

Item	Pronunciamento	Item	Pronunciamento
	Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis	CPC 23	Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 8)
CPC 01 (R1)	Redução ao Valor Recuperável de Ativos (IAS 36)	CPC 24	Evento Subsequente (IAS 10)
CPC 02 (R2)	Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrativos (IAS 21)	CPC 25	Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes (IAS 37)
CPC 03 (R2)	Demonstração dos Fluxos de Caixa (IAS 7)	CPC 26	Apresentação das Demonstrações Contábeis (IAS 1)
CPC 04	Ativo Intangível (IAS 38)	CPC 27	Ativo Imobilizado (IAS 16)
CPC 05 (R1)	Divulgação sobre Partes Relacionadas (IAS 24)	CPC 28	Propriedade para Investimento (IAS 40)
CPC 06	Operações de Arrendamento Mercantil (IAS 17)	CPC 29	Ativo Biológico e Produto Agrícola (IAS 41)
CPC 07	Subvenção e Assistência Governamentais (IAS 20)	CPC 30	Receitas (IAS 18)
CPC 08	Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos/Valores Mobiliários (IAS 39)	CPC 31	Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada (IFRS 5)
CPC 09	Demonstração do Valor Adicionado (DVA)	CPC 32	Tributos sobre o Lucro (IAS 12)
CPC 10	Pagamento Baseado em Ações (IFRS 2)	CPC 33	Benefícios a Empregados (IAS 19)
CPC 11	Contratos de Seguro (IFRS 4)	CPC 34*	Exploração e Avaliação de Recursos Minerais (IFRS 6)
CPC 12	Ajuste a Valor Presente	CPC 35	Demonstrações Separadas (IAS 27)
CPC 13	Adoção Inicial da Lei no. 11.638/07 e da Medida Provisória no. 449/08	CPC 36 (R1)	Demonstrações Consolidadas (IAS 27)
CPC 14	Instrumentos Financeiros: Reconhecimento/Mensuração/Evidenciação (OCPC 03)	CPC 37	Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS 1)
CPC 15	Combinação de Negócios (IFRS 3)	CPC 38	Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração (IAS 39)
CPC 16 (R1)	Estoques (IAS 2)	CPC 39	Instrumentos Financeiros: Apresentação (IAS 32)
CPC 17	Contratos de Construção (IAS 11)	CPC 40	Instrumentos Financeiros: Evidenciação (IFRS 7)
CPC 18	Investimento em Coligada e em Controlada (IAS 28)	CPC 41	Resultado por Ação (IAS 33)
CPC 19	Investimento em Empreendimento Controlado em Conjunto (Joint Venture) (IAS 31)	CPC 42*	Contabilidade e Evidenciação em Economia Altamente Inflacionária
CPC 20	Custos de Empréstimos (IAS 23)	CPC 43*	Adoção Inicial dos Pronunciamentos Técnicos CPC 15 a 40
CPC 21	Demonstração Intermediária (IAS 34)	CPC 44*	Demonstrações combinadas
CPC 22	Informações por Segmento (IFRS 8)	CPC PME	Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas

Tabela 1 – Pronunciamentos Contábeis  
Fonte: sítio do CPC ([www.cpc.org.br/agenda.php](http://www.cpc.org.br/agenda.php))

Além disso, o CPC já emitiu quatro Orientações e dezesseis Interpretações, que auxiliam no entendimento dos critérios a serem utilizados para a aplicação das normas. Eles estão listados na Tabela 2 abaixo:

Item	Orientação
OCPC 01 (R1)	Entidades de Incorporação Imobiliária (Orientação)
OCPC 02	Esclarecimentos sobre as Demonstrações Contábeis de 2008
OCPC 03	Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação
OCPC 04*	Demonstrações Pró-forma

  

Item	Interpretação
ICPC 01	Contratos de Concessão (IFRIC 12)
ICPC 02	Contrato de Construção do Setor Imobiliário (IFRIC 15)
ICPC 03	Aspectos Complementares de Arrendamento Mercantil (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27)
ICPC 04	Alcance do Pronunciamento Técnico CPC 10 - Pagamento Baseado em ações (IFRIC 8)
ICPC 05	Pagamento Baseado em ações - Transações de Ações do Grupo/Tesouraria (IFRIC 11)
ICPC 06	Hedge de Investimento Líquido em uma Operação no Exterior (IFRC 16)
ICPC 07	Distribuição de Lucros in Natura
ICPC 08	Contabilização da Proposta de Pagamento de Dividendos
ICPC 09	Demonstrações Contábeis Individuais/Separadas/Consolidadas - Equivalência Patrimonial
ICPC 10	Ativo Imobilizado e Propriedade para Investimento (CPCs 27, 28, 37 e 43)
ICPC 11	Recebimento em Transferência de Ativos dos Clientes (IFRIC 18)
ICPC 12	Mudanças em Passivos por Desativação, Restauração e Outros Passivos Similares
ICPC 13	Direitos a Participações - Fundos de Desativação/Restauração/Reabilitação Ambiental
ICPC 14*	Cotas de Cooperados em Entidades Cooperativas e Instrumentos Similares
ICPC 15	Passivo - Participação em Mercado Específico - Resíduos Eletroeletrônicos
ICPC 16*	Extinção de Passivos Financeiros com Instrumentos Patrimoniais (IFRIC 19)

Tabela 2 – Orientações e Interpretações Contábeis  
Fonte: sítio do CPC ([www.cpc.org.br/agenda.php](http://www.cpc.org.br/agenda.php))

## 2.5 Normas de Reconhecimento de Receita

Em meio a todas estas normas, o tópico que rege as receitas vem se mostrando como o mais polêmico para a contabilidade do setor. Tal fato é justificado pelo impacto da norma no cronograma de reconhecimento de receita, e conseqüentemente do lucro das empresas. Sem a implementação desta norma, a receita era contabilizada segundo um critério de evolução percentual entre custo incorrido e custo total (percentual de evolução de obra). Segundo a nova proposta, a receita em uma incorporação imobiliária residencial deve ser feita apenas no momento da transferência do bem físico para o comprador, ocorrendo apenas na entrega das unidades, três anos após o lançamento do produto. Portanto, o foco na avaliação de impacto deve ter maior ênfase nos Pronunciamentos 17 e 30, na Orientação 01 e na Interpretação 02.

O CPC 17 – Contratos de Construção tem como objetivo definir o tratamento de receitas e despesas de construção que normalmente se caracterizam por ter suas datas de

início e término em períodos contábeis diferentes. O ponto central é o reconhecimento da receita e despesa ao longo da obra, de forma a assegurar a distribuição do lucro em mais de um período. O reconhecimento da receita neste caso é feito através da evolução da obra. Enquadram-se nesta metodologia os contratos que tem receita e obras confiavelmente mensuráveis e possuem certeza sobre o recebimento da venda.

Já o CPC 30 – Receitas, determina que a receita proveniente da venda de bens deve ser reconhecida apenas quando: a) a entidade tenha transferido para o comprador os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens; b) não mantenha envolvimento continuado na gestão dos bens vendidos; c) o valor dos ingressos seja confiavelmente mensurável; d) seja provável que os benefícios econômicos associados à transação fluirão para a entidade; e e) as despesas incorridas ou a serem incorridas, referentes à transação, possam ser confiavelmente mensuradas.

Para auxiliar na decisão sobre como fazer a contabilização, a Interpretação ICPC 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário, explica que a utilização do CPC 17 ou 30 depende da análise individual de cada contrato, levando-se em fatos e circunstâncias relacionados. O CPC 17 será utilizado quando o comprador tem poder elementos estruturais do projeto do imóvel antes de começar a construção e/ou após o início da construção, conseqüentemente a receita será reconhecida conforme a evolução de obra. Em contrapartida, quando os compradores têm possibilidade limitada de influenciar no projeto, utiliza-se o CPC 30, por se tratar de venda de bens, e o reconhecimento apenas ocorre na transferência do bem.

Ainda para suportar as decisões sobre o reconhecimento de Receita o CPC emitiu a Orientação OCPC 01, que visa esclarecer os principais pontos para o setor de incorporação imobiliária. Dentre os temas abordados por esta orientação podemos citar: a formação do custo, comissões, marketing, estande de vendas, permutas físicas, provisão de garantia, ajuste a valor presente, e atualização monetária e juros sobre recebíveis.

## **2.6 Teoria das Representações Sociais**

As alterações contábeis necessárias para convergir normas brasileiras com normas internacionais ainda são muito recentes, e, portanto ainda carecem de literatura que auxilie no entendimento do fenômeno e suas implicações na sociedade. Baseado neste cenário, o estudo utilizará a Teoria das Representações Sociais como base para o estudo dos impactos da convergência contábil.

Esta teoria foi desenvolvida por Serge Moscovici e defende que a comunicação dos indivíduos em uma sociedade ou qualquer coletividade é formada através da interação social (Farr e Moscovici, 1984). Cada indivíduo elabora seu conhecimento e socializa-o, com isso constrói valores e idéias. Com o tempo as representações sociais se articulam com sistemas simbólicos e passam a ser compartilhados pelos membros do grupo social. Segundo Oliveira e Moreira (2000), as representações sociais refletem crenças, imagens, metáforas, símbolos e valores de uma sociedade, comunidade ou cultura. A linguagem é a representação social mais importante e surgiu da necessidade das pessoas se comunicarem. Com ela, indivíduos e grupos desenvolvem o sentido de tudo que está a sua volta. Para entender a linguagem, adotaremos a técnica de análise crítica de discurso, por sua característica interdisciplinar e capacidade de juntar teorias sociais e lingüísticas.

## **2.7 Análise Crítica de Discurso**

A Análise Crítica de Discurso surgiu na década de 90, constituindo-se como ciência da linguagem para contribuir com o entendimento de efeitos sociais de textos, tendo como principal idealizador o britânico Norman Fairclough, criador de método para estudo do discurso (Resende e Ramalho, 2006). O método de Fairclough é denominado Teoria Social do

Discurso e é embasada na percepção da linguagem como parte irreduzível da vida social dialeticamente interconectada a outros elementos sociais (Fairclough, 2003).

Apesar de Fairclough ser considerado um dos principais idealizadores da técnica, Resende e Ramalho (2006) salientam que os estudos não se limitam a ele, existindo outros autores, que também são relevantes nessa disciplina. Neste estudo embasaremos os trabalhos de pesquisa com os preceitos elaborados por Fairclough, por seu maior enquadramento com os objetivos de pesquisa com foco em temas recentes através de informações da mídia.

Segundo Resende e Ramalho (2005), a técnica é uma disciplina com amplo escopo de aplicação, baseado em modelo teórico-metodológico aberto ao tratamento de diversas práticas na vida social. Sendo que seu objetivo maior é estabelecer um quadro analítico capaz de mapear a conexão entre relações de poder e recursos lingüísticos selecionados por pessoas ou grupos sociais. Através da análise de textos, a técnica possibilita a compreensão das práticas sociais em que os discursos são produzidos, levando em consideração contextos sócio-políticos e ideológicos (Chouliaraki e Fairclough, 1999)

O discurso e a prática social são os dois pontos centrais desta técnica. Os discursos estão atrelados a linguagem conectada a uma atividade social específica. Enquanto as práticas sociais estão relacionadas com hábitos, de tempos e espaços específicos, nas quais os indivíduos se unem para agirem conjuntamente no mundo (Chouliaraki e Fairclough, 1999). Ao avaliarmos o discurso de forma multifuncional, percebemos que além de cumprir a função de ferramenta lingüística, ele também pode ser considerado como gerador de inovação (Resende e Ramalho, 2006).

Fairclough (2003) classifica a Análise de Discurso em três tipos de significados: acional, representacional e identificacional. Esses significados correspondem às principais maneiras como o discurso figura em práticas sociais: como modos de agir, modos de representar e modos de ser. A aplicação da Análise de Discurso Crítica neste estudo tem como objetivo verificar se as mudanças nas práticas de contabilidade gerencial adotadas pelas empresas familiares podem ser identificadas e explicadas por meio da Análise de Discurso Crítica, analisando o significado representacional do discurso.

### **3. Metodologia**

#### **3.1 Racional**

A metodologia utilizada no estudo é classificada como exploratório com abordagem qualitativa. Segundo Martins (2002), os estudos exploratórios buscam maiores informações sobre determinado assunto e são indicados quando se tem pouco conhecimento do assunto. A abordagem qualitativa é aquela que identifica o problema e descreve sua complexidade, analisando os efeitos das variáveis envolvidas, auxiliando na compreensão e classificação dos processos dinâmicos vivenciados pelos grupos sociais (Richardson, 1989).

Para o estudo exploratório foi utilizada a técnica de pesquisa documental, que segundo Lakatos e Marconi (2003) é baseada na busca de informações através de coleta de dados primários em fontes escritas ou não.

A análise de dados se dará através do método de Análise de Discurso Crítica, estruturada em três pilares, sendo eles: acional, representacional e identificacional. Especificamente neste estudo focaremos o pilar representacional, que segundo Resende e Ramalho (2006) denotam o significado do discurso como uma representação fidedigna das características e aspectos inerentes ao mundo. Desta forma, esta abordagem permite identificar e entender o discurso no ambiente onde ele é produzido. Fairclough (2003) defende esta mesma linha, afirmando que os discursos traduzem o mundo e suas características em palavras, sob pontos de vista muitas vezes particulares que aos poucos passam a se materializar.

Dentre as limitações dos resultados deste estudo podemos citar:

- Representação apenas das empresas, e segmentos da sociedade pesquisados.
- Limitação das fontes de informação para a interpretação do fenômeno.
- Subjetividade da técnica empregada – Análise de Discurso Crítica.

As análises das pesquisas realizadas serão divididas em três partes de acordo com a fonte da informação pesquisada:

- Companhia
- Mídia
- Bancos

### **3.2 Amostra**

Como nosso estudo está baseado nas teorias da lingüística que estudam a linguagem como reflexo das práticas sociais e que revelam as relações de poder existentes. Portanto, necessitamos definir um corpus, ou seja, definir o banco de dados de coleta de textos e documentos que serão base para a avaliação de discursos. Segundo Martins (2002) estes dados são apenas uma parcela da população, portanto podem ser classificados como uma amostra. Além disso, ela é classificada como não probabilística ou intencional.

Como o estudo busca entender o impacto das convergências contábeis de reconhecimento de receita no setor de construção civil residencial, iniciamos o estudo captando os Informes Trimestrais de 2010 (últimos disponíveis referentes ao fechamento do terceiro trimestre de 2010) e demais informações relevantes para a avaliação do impacto nas empresas do setor. O foco foi dado às companhias listadas no Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), disponíveis no site [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br). Tal seleção foi feita baseada na política de divulgação de informações mais ampla, obrigatória às empresas listadas neste Segmento da Bovespa.

Para trazer uma visão mais global sobre o tema e considerando a situação ainda muito recente sobre as modificações contábeis, buscamos outras fontes primárias de informação, que trouxessem a visão dos demais setores da sociedade sobre a discussão do tópico. Como não existe literatura para o tema no país, a melhor fonte disponível são os periódicos e as análises disponibilizadas ao público.

Dentre os periódicos e fontes da mídia podemos ressaltar o site do Jornal Valor Econômico ([www.valoronline.com.br](http://www.valoronline.com.br)), veículo de comunicação que foca os seus esforços para noticiar os acontecimentos e discussões inerentes ao mercado empresarial. Nesta fonte foram captadas aproximadamente 10 matérias durante os dez primeiros meses de 2010.

Além desta fonte, captamos relatórios setoriais divulgados por bancos acerca do setor de construção civil residencial. Com especial menção ao site do Credit Suisse ([br.credit-suisse.com/analise/empresas.aspx](http://br.credit-suisse.com/analise/empresas.aspx)), banco que acompanha de perto os impactos provenientes das alterações contábeis sobre o setor de construção civil residencial. Avaliando o impacto não só para os bancos, mas para seus investidores e até mesmo para as próprias companhias do setor. Nele foram captados dois estudos muito interessantes onde foram avaliados os impactos financeiros causados pela potencial alteração contábil.

## 4. Dados Pesquisados e Análises dos Resultados

### 4.1 Companhias

A pesquisa sobre informações das Companhias Abertas, listadas no Novo Mercado da Bovespa foi iniciada com a identificação das empresas de construção civil residencial que se enquadravam neste perfil. No universo pesquisado, encontram-se dezessete empresas, a maioria delas foi listada na época do boom imobiliário entre 2006 e 2007, com exceção de Cyrela, Gafisa e Rossi que iniciaram o processo anteriormente, e Direcional, listada recentemente. Portanto, o mercado já possui experiência e estabilidade, e os usuários já estão acostumados ao padrão de informações apresentados. A Tabela 3 abaixo lista todas elas:

Razão Social	Nome de Pregão	Ticker	Listado
Brookfield Incorporações S.A.	BROOKFIELD	BISA3	2006
Camargo Correa Desenv. Imobiliario S.A.	CC DES IMOB	CCDI3	2007
Cr2 Empreendimentos Imobiliarios S.A.	CR2	CRDE3	2007
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend E Part	CYRELA REALT	CYRE3	2004
Direcional Engenharia S.A.	DIRECIONAL	DIRR3	2008
Even Construtora E Incorporadora S.A.	EVEN	EVEN3	2007
Ez Tec Empreend. E Participacoes S.A.	EZTEC	EZTC3	2007
Gafisa S.A.	GAFISA	GFGSA3	2005
Helbor Empreendimentos S.A.	HELBOR	HBOR3	2007
Inpar S.A.	INPAR S/A	INPR3	2007
Jhsf Participacoes S.A.	JHSF PART	JHSF3	2007
Mrv Engenharia E Participacoes S.A.	MRV	MRVE3	2007
Pdg Realty S.A. Empreend E Participacoes	PDG REALT	PDGR3	2007
Rodobens Negocios Imobiliarios S.A.	RODOBENSIMOB	RDNI3	2007
Rossi Residencial S.A.	ROSSI RESID	RSID3	1997
Tecnisa S.A.	TECNISA	TCSA3	2007
Trisul S.A.	TRISUL	TRIS3	2007

Tabela 3 – Companhias de Construção Civil Residencial Listadas no Novo Mercado  
Fonte: sítio da Bovespa ([www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br))

Na seqüência pesquisamos nas notas explicativas de cada uma das empresas o ITR (Informe trimestral) do ultimo período disponível, no caso os dados referentes ao terceiro trimestre de 2010. Neles encontramos os dados e avaliações contábeis que evidenciam as alterações contábeis, e onde aplicaremos a análise do discurso. Desta forma, analisamos os comentários contábeis e da administração sobre a percepção e a projeção de impactos provenientes da implantação das novas normas contábeis, focando especialmente a avaliação do reconhecimento de receita.

Neste estudo, o discurso presente nas Notas Explicativas das empresas pesquisadas é analisado com foco no seu significado representacional, visando à identificação das mudanças nas práticas de contábeis por meio da Análise de Discurso Crítica. O significado representacional foi analisado baseado no significado das palavras e expressões dos discursos.

Itens Citados nas Notas Explicativas	Companhia está		Calculos Complexos	Relevância dos Efeitos	Destacam o Impacto do ICPC 02	Demonstrativos Deverão ser Atualizados
	Analisando o Impacto	Não Conseguem Mensurar o Impacto				
Brookfield Incorporações S.A.	X	X				
Camargo Correa Desenv. Imobiliario S.A.	X	X	X		X	X
Cr2 Empreendimentos Imobiliarios S.A.	X	X	X	X	X	X
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend E Part	X	X	X	X	X	X
Direcional Engenharia S.A.	X	X	X	X	X	X
Even Construtora E Incorporadora S.A.	X	X	X	X	X	X
Ez Tec Empreend. E Participacoes S.A.	X	X	X	X		
Gafisa S.A.	X	X	X	X		
Helbor Empreendimentos S.A.	X	X	X	X	X	X
Inpar S.A.	X	X	X	X	X	X
Jhsf Participacoes S.A.	X	X	X	X	X	X
Mrv Engenharia E Participacoes S.A.	X	X	X	X	X	X
Pdg Realty S.A. Empreend E Participacoes	X	X	X	X	X	X
Rodobens Negocios Imobiliarios S.A.	X	X	X	X	X	X
Rossi Residencial S.A.	X	X	X	X	X	
Tecnisa S.A.	X	X	X	X	X	
Trisul S.A.	X	X	X	X	X	X
<b>Total %</b>	<b>100%</b>	<b>94%</b>	<b>94%</b>	<b>88%</b>	<b>82%</b>	<b>71%</b>

Tabela 4 – Principais Percepções das Companhias Acerca da Convergência Contábil  
Fonte: Dados da Pesquisa – Notas Explicativas do Terceiro Trimestre de 2010

A primeira constatação ao avaliar as Notas Explicativas das Companhias é a de que todas as Companhias estão avaliando o efeito do IFRS sobre os seus demonstrativos. Além disso, a maioria das empresas frisa a complexidade e a importância das alterações propostas pela ICPC 02, que inviabilizam a mensuração do impacto financeiro gerado pela convergência. Outros temas que são praticamente unanimidade entre as incorporadoras é que os efeitos são relevantes e deverão ser atualizados em seus demonstrativos após a definição. Na Tabela 5 abaixo é possível verificar que dentre as Interpretações, Orientações e Pronunciamentos, a mais citada nas notas é a Instrução ICPC 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário, seguida pela Orientação OCPC 01, e os Pronunciamentos 30 e 17.

Itens Citados nas Notas Explicativas	CPC 17	CPC 30	OCPC 01	ICPC 02
Brookfield Incorporações S.A.	X	X	X	X
Camargo Correa Desenv. Imobiliario S.A.	X	X	X	X
Cr2 Empreendimentos Imobiliarios S.A.			X	X
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend E Part			X	X
Direcional Engenharia S.A.			X	X
Even Construtora E Incorporadora S.A.		X	X	X
Ez Tec Empreend. E Participacoes S.A.	X	X		X
Gafisa S.A.	X	X		X
Helbor Empreendimentos S.A.		X		X
Inpar S.A.	X	X	X	X
Jhsf Participacoes S.A.	X	X	X	X
Mrv Engenharia E Participacoes S.A.	X	X	X	X
Pdg Realty S.A. Empreend E Participacoes	X		X	X
Rodobens Negocios Imobiliarios S.A.	X	X		X
Rossi Residencial S.A.			X	X
Tecnisa S.A.	X	X	X	X
Trisul S.A.	X	X	X	X
<b>Total %</b>	<b>65%</b>	<b>71%</b>	<b>76%</b>	<b>100%</b>

Tabela 5 – Citação de Interpretações, Orientações e Pronunciamentos  
Fonte: Dados da Pesquisa – Notas Explicativas do Terceiro Trimestre de 2010

Portanto, os dados da pesquisa reforçam a tese de que a alteração mais impactante para o mercado de incorporação imobiliária residencial incide sobre o tema de reconhecimento de receita das companhias. E a complexidade apresentada por estas alterações são estruturais e relevantes, dificultando a mensuração prévia. Os gestores das companhias demonstram grande preocupação com a rerepresentação dos demonstrativos, dada a profundidade alcançada por estas alterações.

## 4.2 Mídia

Assim como na pesquisa sobre informações das companhias, a Pesquisa na Mídia sobre os impactos das alterações contábeis no reconhecimento de receita identificou um foco de pesquisa, que será o sitio do Jornal Valor Econômico na Internet ([www.valoronline.com.br](http://www.valoronline.com.br)). As notícias englobadas serão captadas nos últimos vinte e quatro meses. Neste contexto, foram encontradas oito matérias, que serão analisadas individualmente através da Análise de Discurso Crítica.

Título	Data	Autor
Sondagem mostra divisão sobre impacto de nova lei contábil no lucro das empresas.	18/03/2008	Fernando Torres
Dois anos depois, empresas ainda estão atrasadas para IFRS.	18/06/2009	Fernando Torres
As adaptações às mudanças contábeis.	16/09/2009	André Viola Ferreira
Pressão adia mudança contábil.	12/11/2009	Fernando Torres
Abrasca contesta antecipação de balanço.	02/12/2009	Janes Rocha e Rafael Rosas
Alterações ainda podem ser evitadas.	05/05/2010	DD e FT
Nova regra derruba lucro e patrimônio de construtora.	05/05/2010	Fernando Torres e Daniela D'Ambrosio
Construtoras perto de evitar mudança contábil	22/10/2010	Fernando Torres

Tabela 6 – Reportagens Captadas nos últimos 24 meses  
Fonte: sitio do Jornal Valor Econômico ([www.valoronline.com.br](http://www.valoronline.com.br))

A primeira reportagem captada é de 2008, quando os trabalhos do CPC estavam iniciando. E ela aborda de forma generalista as perspectivas de 54 Diretores Financeiros sobre os impactos da implantação das normas internacionais no Brasil. Dentre as constatações podemos citar as oscilações no lucro, maior demanda por funcionários para mudar processos (TI/RH) e atração de recursos do exterior. Porém, nesta época já iniciavam as dúvidas sobre

impactos tributários, contábeis e até mesmo operacionais (Torres, 2008). Portanto, o tamanho das alterações já se mostrava relevantes e abrangentes, requisitando uma visão holística de todo processo.

A segunda matéria fala sobre o processo de adaptação das empresas conforme se aproxima a data de implantação definitiva do IFRS através dos CPC's em meados de 2009. Na posição apresentada pelos auditores, se a preparação não iniciar rápido, as empresas terão grandes problemas para apresentar controles internos e informações que supram a nova normatização. O que pode ser agravado ainda mais pelas revisões do IFRS que estavam em curso no exterior (Torres, 2009). A avaliação do discurso demonstra a grande preocupação por parte dos auditores com relação ao preparo das empresas para a implantação das novas normas.

Esta análise é corroborada pelo texto de Ferreira (2009). Nele, o autor explora a dinâmica do mercado e a influência de outros fatores exógenos, como o Fisco, podendo interferir de forma definitiva e irreversível o processo de convergência contábil.

Nos textos de Torres (2009) e Rocha e Rosas (2009) percebe-se a criticidade do processo de conversão e a dificuldade em implantar as alterações de forma concisa e coesa. Para tocar o processo adiante a colaboração dos diversos segmentos da sociedade é fundamental. Dentre os órgãos mais atuantes podemos citar CVM (governo), APIMEC (analistas de investimento), IBRACON (auditores) e ABRASCA (empresas).

Nestes mesmos textos, há diversas citações que denotam o cenário mais crítico para a adaptação contábil do setor de construção civil residencial. Como por exemplo, nos trechos: Eliseu Martins "Questionado sobre quais pronunciamentos seriam os mais críticos do ponto de vista das companhias, citou... balanços das empresas do setor imobiliário." (Torres-Valor, 2009). Alfried Plöger "Agora, com a adequação ao IFRS, o setor deverá reconhecer receitas e custos de uma vez, no momento da entrega da chave" (Rocha e Rosas, 2009) e "Vai dar um buraco por algum tempo, com as empresas com balanço mais feio, porque muda o conceito. Tenho a mesma atividade, porém não retrato isso no balanço, não nos lucros e perdas, mas no ativo" (Rocha e Rosas, 2009).

Nas reportagens mais recentes de nossa pesquisa, percebemos um entrave muito grande entre os órgãos reguladores e as empresas com relação ao tema de reconhecimento de receita. No texto de DD e FT (2010), Eliseu Martins argumenta a favor das empresas, dizendo que as normas contábeis devem ser mantidas porque os contratos de incorporação imobiliária caracterizam contratos de construção e, devendo ser reconhecidos pela evolução de obra.

A explicação destes conflitos pode ser percebida claramente na reportagem de Torres e D'Ambrosio (2010). A partir de um estudo financeiro o banco Credit Suisse projetou às perdas inerentes a conversão da metodologia de reconhecimento de receita nas empresas de incorporação e percebeu que em média o lucro das companhias cairia 43% e o patrimônio líquido 25%. Segundo empresários e investidores do setor, isto alteraria indicadores como preço/lucro (múltiplo) e dívida/patrimônio líquido (alavancagem). Apesar disso, Marcello Milman e Marcelo Telles, analistas do Credit Suisse, defendem que as empresas não deveriam sofrer oscilações dado que o fluxo de caixa não é afetado com a substituição do reconhecimento de receita por evolução de obra pela metodologia que reconhece apenas na entrega do imóvel.

Segundo o artigo mais recente de Torres (2010), as construtoras estão preparando uma linha de defesa, baseada em fundamentação jurídica e técnica para manter o método atual de reconhecimento de receita por evolução de obra, o que precisa ser ratificado nos pareceres dos auditores. Ao mesmo tempo buscam atestar que as empresas estão seguindo o IFRS, mantendo os balanços locais comparáveis aos de outros países.

### 4.3 Bancos

A pesquisa sobre a percepção dos bancos e conseqüentemente dos investidores seguiu a mesma estrutura dos dois anteriores, e buscou focar o relatório setorial do Credit Suisse. O relatório analisado foi o referente ao mês de abril 2010, com o seguinte título “Brazilian Homebuilders, Assessing the impact of IFRS accounting on the homebuilding sector” (Credit Suisse, 2010). Neste estudo, os analistas de investimento afirmam que dentre os setores mais afetados pela convergência contábil, o imobiliário potencialmente pode ser o mais afetado em decorrência da substituição do reconhecimento de receita por evolução de obra pelo critério de entrega.

Além disso, nesta fonte há um estudo de impacto médio em Patrimônio Líquido (-25%) e em Lucro Líquido (-43%). Esta variação é fundamentada pelo método construtivo mais usual no Brasil, verticalizado, que aproveita melhor o terreno, mas possui um ciclo operacional mais longo. Apesar desta variação nos demonstrativos, os analistas ressaltam que este é um efeito apenas contábil e, portanto, não afetam o fluxo de caixa e muito menos o valor de mercado da empresa.

(R\$ K)	2009	BISA3	CCDI3	CYRE3	GFS3	INPR3	MRVE3	PDGR3	RSID3	TCSA3	Total
(=) Recebíveis		2.428	1.005	6.148	4.496	812	2.686	5.814	2.659	1.071	27.119
(-) Performado		767	115	1.171	478	203	298	739	618	235	4.624
(=) Não Performado		1.661	889	4.977	4.018	609	2.388	5.075	2.041	836	22.494
(=) Receita Líquida		1.601	857	4.795	3.871	587	2.301	4.889	1.966	805	21.672
(=) Lucro Bruto		524	217	1.639	1.165	174	775	1.506	586	273	6.859
(=) Lucro Líquido		473	189	1.485	1.041	156	701	1.350	523	247	6.165
Patrimônio Líquido Atual		2.719	751	4.486	3.680	1.142	2.807	5.376	2.545	1.081	24.587
Patrimônio Líquido IFRS		2.246	562	3.000	2.638	987	2.106	4.026	2.022	834	18.421
Impacto (%)		-17%	-25%	-33%	-28%	-14%	-25%	-25%	-21%	-23%	-25%

Tabela 7 – Projeção de Redução de Patrimônio Líquido com IFRS

Fonte: Relatório Setorial de Abril – Credit Suisse

Na percepção dos analistas, a metodologia de reconhecimento de receita na entrega é uma metodologia mais conservadora, porém ela não consegue trazer pra o investidor a representação fidedigna do mercado brasileiro de construção civil. Dentre os pontos fortes desta metodologia, é citada a maior proximidade do reconhecimento de receita com a curva de fluxo de caixa, definição mais clara do custo dos imóveis, inexistência de receita negativa com devoluções e comparabilidade com outros países.

Em contrapartida o modelo atual, baseado no reconhecimento conforme evolução de obra está mais próximo da realidade do modelo de negocio brasileiro que tem um ciclo entre 15 e 36 meses de duração, onde boa parte das unidades é vendida de forma definitiva antes da entrega do imóvel. No mercado de baixa renda o risco é menor ainda para reconhecimento de receita dado que normalmente os contratos são praticamente uma construção para a CEF.

Portanto os analistas de investimento têm uma maior aceitação ao modelo já vigente com reconhecimento de receita conforme construção. O que possibilita uma informação mais clara para acionistas e investidores sobre a operação das companhias de construção civil residencial.

## 5. Conclusão

O estudo objetivou verificar o impacto proveniente da convergência das normas contábeis nacionais e internacionais no segmento de incorporação imobiliária residencial sob a ótica dos diversos segmentos da sociedade afetados por elas. Neste sentido, a primeira definição do projeto foi a de focar o efeito mais latente da harmonização das normas brasileiras com as internacionais, o Reconhecimento de Receita.

Para iniciar o estudo, estruturamos o arcabouço teórico tratando de todos os temas referentes à contabilidade internacional. Na seqüência buscamos uma metodologia que possibilitasse o estudo de um fenômeno em fase inicial de experimentação, o que impossibilitaria a busca por bibliografia mais solidificada. Portanto apresentamos a técnica de Análise Crítica de Discurso, tendo cunho exploratório e descritivo, predominantemente qualitativo. Buscando expandir as perspectivas do estudo, desenhamos a amostra a ser analisada, de forma a abranger a avaliação de fontes distintas e complementares de dados primários.

O estudo foi iniciado através de um processo de pesquisa de informações contábeis e financeiras das empresas de incorporação residencial listadas no Novo Mercado da Bovespa. De onde extraímos informações pertinentes acerca das perspectivas e tratamentos dados as eminentes alterações contábeis. Na seqüência pesquisamos na mídia, reportagens e matérias sobre o tema, para explorar a percepção da sociedade sob distintos pontos de vista, como por exemplo, a visão de órgãos reguladores, auditores, fisco, investidores, etc. A terceira parte da pesquisa buscou avaliar a percepção dos analistas e investidores sobre o reconhecimento de receita através dos relatórios setoriais disponibilizados a investidores.

Dentre os segmentos da sociedade afetados pela mudança nas práticas contábeis do setor imobiliário, podemos citar: Empresas (Gestores), Reguladores, Auditores, Acadêmicos, Bancos, Fisco e Analistas de Mercado. Entre estes, o impacto e a relevância do tema é uma unanimidade. Porém, cada grupo defende o viés que lhe afeta de forma mais relevante.

Do lado das empresas e dos gestores, o fator que mais preocupa é sobre a mudança do ciclo financeiro das companhias do setor, sendo duramente afetadas pela redução de lucro e pelo conseqüente perda de poder de alavancagem. Dado que a empresas reduziriam lucro e patrimônio líquido, nos próximos anos teriam maiores dificuldades para garantir as dívidas. Além disso, este setor da sociedade tem grande preocupação com o processo de implementação e acompanhamento da nova contabilidade, sendo obrigados a preparar funcionários, processos e controles. Sem contar a necessidade de manter uma série de controles, como: fiscal, societário, IFRS, potencialmente controles paralelos para informar os investidores e outros controles para usuários finais destes informes.

Do ponto de vista dos auditores a preparação e o planejamento das companhias é fundamental para que a migração da contabilidade seja consistente e eficaz, assim como alertam para as grandes mudanças no processo de controle da informação. Outro tema abordado pelos auditores refere-se à existência de instabilidade quanto à implantação das normas inclusive no ambiente internacional, onde algumas regras ainda estão em discussão, e não está claro qual o procedimento a ser adotado, o que só complica e deixa os usuários da informação mais confusos e indecisos quanto às informações.

Os órgãos reguladores, o fisco, e o meio acadêmico têm um viés de padronização e comparabilidade da contabilidade brasileira com a internacional. Especificamente o fisco busca maneiras mais claras e objetivas de controlar a arrecadação fiscal, buscando tributar com base em movimentações claras, que não necessitem de muita interpretação. Já os órgãos reguladores têm o viés de deixar a informação idêntica aos preceitos do IFRS. Enquanto o meio acadêmico busca a maior proximidade da informação com a realidade brasileira, deixando claro que a essência deve prevalecer sobre a forma.

Já os analistas financeiros, investidores e bancos buscam a manutenção das regras atuais dado que desta forma o histórico do setor seria mantido e a comparabilidade entre histórico e projeção seriam viáveis. Em seu discurso podemos entender que por mais que as alterações contábeis se mostrem impactantes nos demonstrativos, na realidade a vida da companhia como um todo continua igual porque as alterações não alteram o fluxo de caixa da companhia, e, portanto não alteram o valor de mercado destas. Apesar disso, as alterações contábeis prejudicariam na visualização do real situação das companhias e requisitariam das

empresas uma série de informações adicionais para suportar a análise dos demonstrativos. No caso da alteração do reconhecimento de receita apenas para a entrega, os investidores teriam a visão da situação da companhia com um atraso médio de três anos.

Todos estes pontos de vista destacam a existência de conflitos de interesses inerentes às modificações contábeis, principalmente no que se refere a potencial redução do lucro a partir do menor reconhecimento de receita. Os órgãos reguladores defendem o reconhecimento de receita conforme o IFRS apenas na entrega dos projetos, enquanto o meio acadêmico, gestores, investidores, empresas e outros segmentos buscam identificar argumentos para manter a estrutura atual com reconhecimento conforme evolução de obra.

Uma das principais teses que defendem a manutenção do reconhecimento por evolução de obra é a de que o mercado imobiliário brasileiro se diferencia de outros países por ter a figura do “projeto na planta”, onde os consumidores finais, buscando uma redução da concentração de pagamentos na aquisição, diluem o pagamento durante a sua obra. Portanto, estes se comprometeriam com o projeto e haveria a transferência de benefícios e riscos.

Com a manutenção da estrutura atual, o mercado financeiro em geral estaria mais confortável, porque não alterariam seus modelos de projeção e avaliação das companhias, tornando mais fácil sua compreensão. As empresas e gestores não teriam que se preocupar com controles paralelos para a apresentação de resultados uma vez que seus balanços não seriam afetados de forma significativa. Porém, tal decisão deve ser avaliada sob um ponto de vista global, ou seja, avaliando se esta alteração afetaria a convergência global da contabilidade, ponto de vista defendido pelos órgãos reguladores.

Portanto podemos concluir que as alterações contábeis necessárias para a convergência da contabilidade brasileira com as normas internacionais (IFRS) são muito impactantes para o setor de construção civil residencial. E como o setor tem grande relevância na economia nacional, ele deve ser tratado com critério de forma colaborativa para que a contabilidade reflita nos números, a realidade operacional das companhias. Ao mesmo tempo, os segmentos que integram a sociedade devem continuar discutindo sobre a melhor forma de estruturar as normas contábeis brasileiras, não deixando que conflitos de interesse interfiram no desenvolvimento dela. Conclui-se que o desenvolvimento da contabilidade através deste modelo participativo e democrático, como é a proposta do CPC, auxilia na formação das bases para o desenvolvimento da contabilidade brasileira, e conseqüentemente o desenvolvimento das relações empresariais, não só no segmento de construção civil, foco deste estudo, mas servindo de modelo para a melhoria de outros setores de nossa economia.

## **6. Referência Bibliográfica**

- BOVESPA. Empresas de construção civil listadas no novo mercado e seus informes financeiros de 2010. Disponível em: [www.bmfbovespa.com.br/cias-listadas/empresas-listadas/BuscaEmpresaListada.aspx?segmento=Constru%3%a7%3%a3o+Civil&idioma=pt-br](http://www.bmfbovespa.com.br/cias-listadas/empresas-listadas/BuscaEmpresaListada.aspx?segmento=Constru%3%a7%3%a3o+Civil&idioma=pt-br). Acesso em 20/10/2010.
- CARVALHO, L.N., LEME, S., COSTA, F.M. Contabilidade internacional: Aplicação das IFRS 2005. São Paulo: Atlas, 2006.
- CASTRO, M.L. Uma contribuição ao estudo da harmonização das normas contábeis na era da globalização. In: 1º Seminário USP de Contabilidade. 01 e 02 de outubro de 2001.
- CHOULIARAKI, L.; FAIRCLOUGH, N. Discourse in late modernity: rethinking critical discourse analysis. Edinburgh: Edinburgh University Press, 1999.
- COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. Pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas. Disponível em: [www.cpc.org.br/agenda.php](http://www.cpc.org.br/agenda.php). Acesso em 20/10/2010.

- COSTA, M.A. Contabilidade da construção civil e atividade imobiliária. São Paulo: Atlas, 2000.
- CREDIT SUISSE. Brazilian homebuilders - Assessing the impact of IFRS accounting on the homebuilding sector. Disponível em: [br.credit-suisse.com/analise/empresas.aspx](http://br.credit-suisse.com/analise/empresas.aspx). Acesso em 20/10/2010.
- D, D.; F, T. Alterações ainda podem ser evitadas. Valor online, 05/05/2010. Disponível em: [valoronline.com.br/impreso/investimentos/119/117096/alteracoes-ainda-podem-ser-evitadas](http://valoronline.com.br/impreso/investimentos/119/117096/alteracoes-ainda-podem-ser-evitadas). Acesso em 20/10/2010.
- D'AMBROSIO, D.; TORRES, F. Nova regra derruba lucro e patrimônio de construtora. Valor online, 05/05/2010. Disponível em: [valoronline.com.br/impreso/investimentos/119/117103/nova-regra-derruba-lucro-e-patrimonio-de-construtora](http://valoronline.com.br/impreso/investimentos/119/117103/nova-regra-derruba-lucro-e-patrimonio-de-construtora). Acesso em 20/10/2010.
- FAIRCLOUGH, N. Analyzing discourse: textual analysis for social research. London: Routledge, 2003.
- FARR, R.; MOSCOVICI, S. Social representation. Cambridge: Cambridge University Press, 1984.
- FERREIRA, A.V. As adaptações às mudanças contábeis. Valor online, 16/09/2009. Disponível em: [valoronline.com.br/impreso/legislacao-tributos/106/97468/as-adaptacoes-as-mudancas-contabeis](http://valoronline.com.br/impreso/legislacao-tributos/106/97468/as-adaptacoes-as-mudancas-contabeis). Acesso em 20/10/2010.
- GIL, A.C. Como elaborar projetos de pesquisa. 4. Ed. São Paulo: Atlas, 2002.
- HENDRIKSEN, E.S., BREDA, M.F.V. Teoria da contabilidade. São Paulo: Atlas, 1999.
- IUDÍCIBUS, S. Teoria da contabilidade. 5. Ed. São Paulo: Atlas, 1997.
- LAKATOS, E.M.; MARCONI, M.A. Fundamentos de metodologia científica. 5. Ed. São Paulo: Atlas, 2003.
- MARION, J.C. Monografia para os cursos de administração, contabilidade economia. 1. Ed. São Paulo: Atlas, 2002.
- MARTINS, G.A. Manual para elaboração de monografia e dissertações. 3. Ed. São Paulo: Atlas, 2002.
- OLIVEIRA, D. C.; MOREIRA, A.S.P. Estudos interdisciplinares de representação social. 2. Ed. Goiânia: AB editores, 2000.
- POPPER, K. The logic of scientific discovery. London: Reprinted, 2007.
- REIS, A.; MARION, J.C.; IUDÍCIBUS, S. Considerações sobre as mudanças nas demonstrações financeiras – Lei 11.638/07. Disponível em: [www.marion.prof.br](http://www.marion.prof.br). Acesso em: 01/03/2008.
- RESENDE, V.M.; RAMALHO, V. Análise de discurso crítica, do modelo tridimensional à articulação entre práticas: implicações teórico-metodológicas. Revista Linguagem em (Dis)curso, v. 5, n. 1, p. 97-114, 2005. Disponível em: [www3.unisul.br/paginas/ensino/pos/linguagem/0501/09.htm](http://www3.unisul.br/paginas/ensino/pos/linguagem/0501/09.htm). Acesso em: 10 dez. 2007.
- RESENDE, V.M.; RAMALHO, V. Análise de discurso crítica. São Paulo: Contexto, 2006.
- RICHARDSON, R.J. Pesquisa social: métodos e técnicas. 2. Ed. São Paulo: Atlas, 1989.
- ROCHA, J.; ROSAS, R. Abrasca contesta antecipação de balanço. Valor online, 02/12/2009. Disponível em: [valoronline.com.br/impreso/investimentos/119/104424/abrasca-contesta-antecipacao-de-balanco](http://valoronline.com.br/impreso/investimentos/119/104424/abrasca-contesta-antecipacao-de-balanco). Acesso em 20/10/2010.
- SAMPIERI, R.H.; COLLADO, C.H.; LUCIO, P.B. Metodologia de pesquisa. 3. Ed. São Paulo: McGraw-Hill, 2006.
- SANTOS, A. Demonstração contábil do valor adicionado – DVA: Um instrumento para medição da geração e distribuição de riqueza das empresas. Tese de Livre-Docência FEA/USP, São Paulo: 1999. SCHMIDT, P.; SANTOS, J.L.; FERNANDES, L.A. Contabilidade internacional avançada. São Paulo: Atlas, 2004.

- THEODORSON, G.A.; THEODORSON, A.G. A modern dictionary of sociology. London: Methuen, 1970.
- TORRES, F. Construtoras perto de evitar mudança contábil. Valor online, 22/10/2010. Disponível em: [valoronline.com.br/impresso/credit-suisse/2172/326177/construtoras-perto-de-evitar-mudanca-contabil](http://valoronline.com.br/impresso/credit-suisse/2172/326177/construtoras-perto-de-evitar-mudanca-contabil). Acesso em 22/10/2010.
- TORRES, F. Dois anos depois, empresas ainda estão atrasadas para IFRS. Valor online, 18/06/2009. Disponível em: [valoronline.com.br/online/investimentos/88/277584/dois-anos-depois-empresas-ainda-estao-atrasadas-para-ifs](http://valoronline.com.br/online/investimentos/88/277584/dois-anos-depois-empresas-ainda-estao-atrasadas-para-ifs). Acesso em 20/10/2010.
- TORRES-VALOR, F. Pressão adia mudança contábil. Jornal Valor Econômico, 12/11/2009. Disponível em: [valoronline.com.br/impresso/investimentos/119/102571/pressao-adia-mudanca-contabil](http://valoronline.com.br/impresso/investimentos/119/102571/pressao-adia-mudanca-contabil). Acesso em 20/10/2010.
- TORRES, F. Sondagem mostra divisão sobre impacto de nova lei contábil no lucro das empresas. Valor online, 18/03/2008. Disponível em: [valoronline.com.br/online/capital-aberto/71/253883/sondagem-mostra-divisao-sobre-impacto-de-nova-lei-contabil-no-lucro-](http://valoronline.com.br/online/capital-aberto/71/253883/sondagem-mostra-divisao-sobre-impacto-de-nova-lei-contabil-no-lucro-). Acesso em 20/10/2010.
- WEFFORT, E.F.J. O Brasil e a harmonização contábil internacional. São Paulo: Atlas, 2005.