

## **O método de reconhecimento de receita adotado pelas entidades de incorporação imobiliária brasileiras compromete a comparabilidade das demonstrações financeiras?**

### **Resumo**

Este trabalho tem como principal objetivo compreender a polêmica envolvendo as entidades brasileiras de incorporação imobiliária quanto à adequação aos padrões internacionais de contabilidade do método adotado para reconhecimento das receitas auferidas na venda de unidades imobiliárias em construção, através do entendimento das normas internacionais e confronto das opiniões dos órgãos competentes. E ainda, analisar se a adoção dos dois diferentes métodos de reconhecimento de receita, um de acordo com evolução da obra (POC), e outro na entrega das chaves, implicariam variações significativas nos valores de receita e lucro de forma a comprometer a comparabilidade entre as empresas. A metodologia de pesquisa aplicada caracteriza-se como descritiva com abordagem mista, qualitativa e quantitativa, utilizando-se da análise documental e de estudo de caso. Conclui-se que as variações observadas para amostra analisada foram significativas, o que comprometeria a comparabilidade das demonstrações financeiras entre empresas nacionais e internacionais, porém como todas as incorporadoras brasileiras, conforme seus demonstrativos financeiros publicados, optaram por manter o método POC para reconhecimento de receita em 2010, não teríamos problemas de comparabilidade entre as empresas nacionais.

### **1. Introdução**

Vivenciamos a expansão de companhias multinacionais e transnacionais, a prática de livre comércio com a expansão de blocos econômicos regionais, o aumento da demanda por recursos externos, e, principalmente, o rápido desenvolvimento do mercado de capitais e acelerado processo de integração das bolsas de valores mundiais, dentre outras transações que contribuem para a crescente internacionalização da economia.

Diante da nova dinâmica da economia mundial, as demonstrações financeiras das empresas são mais do que nunca a principal fonte de informação para a tomada de decisão e concretização dos negócios. Segundo Lopes e Martins (2007, p. 9), “o mercado financeiro é um dos maiores usuários da informação contábil por intermédio de analistas [...]”.

Dada essa relevância da informação contábil, a contabilidade precisa se adaptar, para compreender e registrar os efeitos dos novos negócios internacionais, e divulgar a situação econômica da empresa e seus resultados em uma linguagem universal, para atender as necessidades de informações também dos novos usuários para tomada de decisão. A contabilidade, segundo Iudícibus (1997, p. 26), pode ser conceituada como:

O método de identificar, mensurar e comunicar informação econômica, financeira, física e social, a fim de permitir decisões e julgamentos adequados por parte dos usuários da informação. Este processo de comunicação implica o reconhecimento dos tipos de informação contábil e a avaliação da habilidade dos usuários em interpretar a informação adequadamente.

Nesse contexto, na comunidade europeia o IASC (*International Accounting Standards Committee*), criado em 1973 a partir da união de órgãos contábeis de dez países (Alemanha, Austrália, Canadá, Estados Unidos, França, Irlanda, Japão, México, Países Baixos e Reino Unido), foi responsável pela emissão das normas internacionais de contabilidade (IAS). Em 2001, o comitê passou por uma reestruturação e criou-se o IASB (*International Accounting Standards Board*), que passou a revisar as IAS, emitidas até então, e emitir novas normas, as IFRS (*International Financial Reporting Standards*), com objetivo de padronizar as demonstrações financeiras publicadas ao mercado. Os principais objetivos do IASB, conforme publicado no site <[www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)>, são:

Criar um conjunto único de normas compreensíveis, exequível, de alta qualidade, e globalmente aceitas, o *International Financial Reporting Standards* (IFRS), através

do seu corpo normativo, o IASB, a fim de promover o uso e a aplicação rigorosa dessas normas, considerando também as necessidades de relatórios financeiros das economias emergentes e em pequenas e médias empresas (PME), e de alcançar a convergência das normas contábeis nacionais e adoção das IFRS como a melhor solução.<sup>1</sup>

A adoção desse modelo implica, então, um maior grau de transparência e confiabilidade das informações publicadas pelas empresas, o que permite aos usuários comparações, interpretações e análises para tomada de decisão de modo a mitigar os riscos das operações. A Comissão Europeia foi pioneira na adoção das normas internacionais de contabilidade para preparação dos demonstrativos financeiros das empresas de capital aberto. “Rapidamente, a comunidade internacional vem reconhecendo os benefícios em adotar um conjunto de normas contábeis preparado sob a IASB e oficialmente aceito pela comunidade europeia. [...] Hoje, mais de 100 países já adotam o IFRS como padrão contábil” (ERNST&YOUNG; FIPECAFI; 2009, p. xxi).

É importante salientar que os termos padronização e harmonização contábil não podem ser empregados como sinônimos, visto que “padronização e harmonização diferem essencialmente por sua finalidade, a primeira busca ‘uniformizar’ e a segunda ‘aproximar’”. (WEFFORT; 2005; p. 62)

Para o Brasil, foi estratégico aderir às Normas Internacionais de Contabilidade, para penetrar no cenário mundial. O sucesso no processo de convergência às IFRS tende a aumentar a participação das empresas brasileiras nos negócios internacionais, proporcionar o desenvolvimento e a integração supranacional de mercados de capitais e atrair investidores, o que confirma maior maturidade econômica do Brasil perante o mercado.

Porém, para as empresas brasileiras, que seguiam uma contabilidade regrada e estritamente formal, a adoção do modelo contábil internacional baseado em princípios, que consideram a essência das operações econômicas, é um grande desafio. As IFRSs são subjetivas, os profissionais de contabilidade precisam ter visão holística do negócio para realizar julgamentos e decidir a melhor forma de aplicação das normas internacionais de modo a refletir a realidade econômica da empresa, exigindo esforços não só da área financeira, mas também das áreas técnicas da companhia.

Assim, no processo de convergência total às Normas Internacionais de Contabilidade no Brasil, já era esperado o surgimento de dúvidas, questionamentos e discussões por parte dos profissionais de contabilidade, auditores, empresas, acadêmicos e outros grupos interessados.

Para as empresas que atuam no setor de Incorporação Imobiliária, por exemplo, a publicação do pronunciamento CPC 17 (IAS 11) – Contratos de Construção, do CPC 30 (IAS 18) – Receitas e da interpretação ICPC 02 (IFRIC 15) – Contrato de Construção do Setor Imobiliário despertou grande dúvida acerca das normas e práticas contábeis que deveriam ser adotadas para o reconhecimento de receita de incorporação imobiliária diante da possibilidade de diferentes interpretações dos pronunciamentos. A interpretação que prevaleceu, em um primeiro momento, foi que, para seguir o padrão contábil internacional (obrigatório a partir de 2010), as incorporadoras deveriam reconhecer a receita de um empreendimento apenas após a conclusão da obra, ou seja, na entrega das chaves do imóvel ao cliente; e não de acordo com a evolução da obra (método conhecido como POC – *percentage of completion*), como era feito pelas incorporadoras brasileiras segundo a prática contábil brasileira até 2009.

As empresas do setor estavam resistentes à mudança de método de reconhecimento de receita, pois postergariam o reconhecimento da receita, o que implicaria diretamente no

---

<sup>1</sup> Texto original: *Develop a single set of high quality, understandable, enforceable and globally accepted international financial reporting standards (IFRSs) through its standard-setting body, the IASB; to promote the use and rigorous application of those standards; to take account of the financial reporting needs of emerging economies and small and medium-sized entities (SMEs); and to bring about convergence of national accounting standards and IFRSs to high quality solutions.*

resultado e no patrimônio líquido das empresas do setor de incorporação imobiliária. As empresas estavam receosas, principalmente com relação à reação dos investidores, credores, analistas e demais usuários diante dos relatórios financeiros, dando margem para análises e conclusões errôneas dos números publicados, e gerando instabilidade.

A discussão quanto à adequação das empresas de incorporação imobiliária brasileiras à norma internacional dividiu opiniões e envolveu todos os órgãos competentes, como CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), CFC (Conselho Federal de Contabilidade), FIPECAFI (Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras), IASB (*International Accounting Standards Board*), CVM (Comissão de Valores Mobiliários), ABRASCA (Associação Brasileira das Companhias Abertas) e IBRACON (Instituto dos Auditores Independentes do Brasil).

A questão que divide opiniões é se os contratos de promessa de compra e venda de imóveis no Brasil se enquadram como venda de um bem (CPC 30) ou como prestação de serviço através de contrato de construção (CPC 17). A interpretação técnica ICPC 02 esclarece que, para o julgamento, nesses casos, é preciso identificar os riscos e benefícios aos quais estão expostos as empresas e os clientes e quem detêm o controle; e a decisão se dará dependendo do momento em que esses ‘riscos’, ‘benefícios’ e ‘controle’ são transferidos aos clientes. Se são transferidos de acordo com a evolução da obra, os contratos são considerados contratos de construção, permanecendo assim o reconhecimento de receita pelo POC; já nos casos em que a transferência ocorrer somente após a conclusão do empreendimento, o reconhecimento da receita deve ocorrer somente na entrega das chaves.

Considerando essas características qualitativas como fundamentais para atingir o objetivo da padronização e garantir a utilidade das informações contábeis, surge o questionamento: **a possibilidade das empresas de incorporação imobiliária brasileiras de adotar o método de reconhecimento de receita pelo percentual de evolução da construção (POC) compromete a comparabilidade dos demonstrativos financeiros entre as empresas nacionais ou ainda, entre empresas internacionais do mesmo setor?**

Sendo assim, o objetivo deste trabalho é discutir o método de reconhecimento de receita das empresas de incorporação imobiliária do mercado brasileiro e avaliar de que forma isso afeta a comparabilidade entre empresas desse segmento.

Pretende-se atingir esse objetivo com duas análises: a consulta às demonstrações financeiras das entidades de incorporação imobiliária do mercado de capitais brasileiro, a fim de verificar quais foram os métodos de reconhecimento de receita utilizados; e uma simulação, com dados reais, dos principais impactos causados pela alteração do método de reconhecimento de receitas.

Assim, a primeira hipótese (a ser testada na primeira análise) é de que a evidenciação dos métodos de reconhecimento de receita, bem como das políticas contábeis adotadas, é suficiente para restabelecer a comparabilidade entre os demonstrativos financeiros. Considerando que:

Os relatórios financeiros, preparados e apresentados em conformidade com as normas internacionais IFRS, requerem declaração explícita e sem reservas, de aderência e conformidade com estas. Tal declaração implica afirmar que as informações foram preparadas e estão sendo apresentadas e divulgadas consoantes aos requisitos e exigências de todas as normas e interpretações técnicas que compõem o conjunto de normas IFRS. Além das questões inerentes ao nível de complexidade das normas internacionais IFRS, a divulgação necessária para atender a todos os requisitos de cada demanda que os profissionais responsáveis pelo processo de preparação estejam alinhados com todos estes requisitos. (SANTOS, 2006, p. 189)

A segunda hipótese (a ser testada com a segunda análise) é de que a variação no valor de receita, do lucro e da margem de lucro é significativa, de modo a impedir uma análise comparativa entre empresas que optarem por métodos diferentes de reconhecimento da receita, uma vez que:

A apuração do lucro líquido depende da contraposição entre receitas e despesas de uma entidade em um determinado período [...] o reconhecimento de receita é um fator chave para a adequada mensuração do desempenho de uma empresa. Normalmente, o item individual de maior relevância nas demonstrações financeiras é a receita. Investidores analisam índices / múltiplos que são calculados com base na receita. Modelos de crédito são alimentados por números baseados na receita. Nesse sentido, as definições para reconhecimento de receitas e as formas de determinação do seu valor são extremamente importantes na medida em que impactam fortemente o resultado e a análise das empresas. (ERNST & YOUNG; FIPECAFI, 2009, p. 157)

O trabalho de pesquisa que se segue expõe as normas internacionais de contabilidade (IFRS) e suas interpretações técnicas que dividem opiniões relacionadas ao reconhecimento de receita das empresas de incorporação imobiliária, bem como os argumentos apresentados pelas partes interessadas e órgãos competentes. Apresenta, ainda, os resultados de trabalhos já realizados na mesma linha de pesquisa, para fins de complemento e/ou confronto.

Com este trabalho, espera-se contribuir para um melhor entendimento do tema proposto através de revisão bibliográfica, da coleta de dados, análise documental, testes quantitativos e análise dos resultados expondo a metodologia adotada para obter os resultados e conclusões expostas.

## 2. Fundamentação Teórica

No Brasil, o tema padronização contábil internacional ganhou relevância a partir do momento em que entidades contábeis, contadores, auditores, órgãos reguladores, instituições financeiras, analistas de mercados de capitais e outros usuários de demonstrações financeiras começaram a discutir a necessidade de modernização da Lei das Sociedades por Ações, Lei nº 6.404/76, que culminou na apresentação de um projeto de Lei nº 3.741 que tentou alinhar as normas e práticas contábeis brasileiras às internacionais (IFRS) (ERNST&YOUNG e FIPECAFI, 2009).

Porém, a Lei 11.638 que substituiria a Lei 6.404/76 só foi sancionada em dezembro de 2007. A Lei nº 11.638/07, em vigor desde o início de 2008, traçou as diretrizes do processo de convergência das práticas contábeis brasileiras (*Brazilian Generally Accepted Accounting Principles*, BRGAAP) às normas internacionais de contabilidade (IFRS) para as sociedades por ações, que a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010, estão obrigadas a publicar suas demonstrações contábeis nos padrões internacionais. O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) foi criado pela Resolução CFC Nº 1.055 de 2005, e declara como objetivo:

Cap. II Art. 3º O Comitê de Pronunciamentos Contábeis – (CPC) tem por 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.

Ou seja, o CPC é o órgão responsável pela tradução e publicação das Normas Internacionais de Contabilidade que serão seguidas pelas entidades. Ainda cabe ao CPC:

Cap. II Art. 4º. § 1º O Comitê de Pronunciamentos Contábeis - (CPC) poderá emitir Orientações e Interpretações, além dos Pronunciamentos Técnicos, sendo que todos poderão ser consubstanciados em Norma Brasileira de Contabilidade pelo CFC e em atos normativos pelos órgãos reguladores brasileiros, visando dirimir dúvidas quanto à implementação desses Pronunciamentos Técnicos.

A CVM, considerando a importância e a necessidade de que as práticas contábeis brasileiras sejam convergentes com as práticas contábeis internacionais, em função do aumento da transparência e da confiabilidade nas nossas informações financeiras, da início ao processo de convergência às Normas Internacionais de Contabilidade através da publicação da Instrução CVM nº 457 em 13 de julho de 2007 que resolve que:

Art. 1º As companhias abertas deverão, a partir do exercício findo em 2010, apresentar as suas demonstrações financeiras consolidadas adotando o padrão contábil internacional, de acordo com os pronunciamentos emitidos pelo *International Accounting Standards Board* – IASB.

§ 1º Para fins de atendimento ao disposto no caput deste artigo, as demonstrações financeiras consolidadas das companhias abertas deverão ser elaboradas com base em pronunciamentos plenamente convergentes com as normas internacionais, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e referendados pela CVM [...].

Para a elaboração deste trabalho, inicialmente, foi feito um entendimento das normas internacionais de contabilidade através da leitura dos pronunciamentos técnicos publicados pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) no Brasil.

Destaca-se, então, o CPC 30 – Receitas, que trata do reconhecimento de receita de venda de bens, prestação de serviços, juros, *royalties* e dividendos, considerando o termo receita, conforme o Pronunciamento Conceitual Básico, “como aumento nos benefícios econômicos durante o período sob a forma de entrada de recursos ou aumento de ativos ou diminuição de passivos que resultam em aumentos do patrimônio líquido da entidade e não sejam provenientes de aporte de capital.”.

O objetivo principal do CPC 30 é determinar o momento que a entidade deve reconhecer receita e estabelecer também critérios diferenciados de reconhecimento de receita para cada tipo de transação. No caso da receita auferida na venda de bens, essa deve ser reconhecida pela empresa quando transferir ao comprador os riscos, benefícios e controle significativos decorrentes da propriedade. Já no caso de prestação de serviço, a receita deve ser reconhecida de forma proporcional aos serviços executados até o período do balanço referente, desde que possa ser confiavelmente mensurada.

E o CPC 17 – Contratos de Construção, que define contrato de construção, como um contrato de prestação de serviço diretamente relacionado à construção de ativo. Para esses contratos, o pronunciamento estabelece, então, que a contabilização das receitas, custos e despesas a eles relacionados, deve ocorrer ao longo da execução da construção, de acordo com sua evolução, ou seja, a receita reconhecida deve ser proporcional aos custos incorridos em cada período de acordo com medições físicas ou proporção de custos incorridos em relação aos custos orçados.

A interpretação técnica ICPC 02 – Contratos de Construção do Setor Imobiliário esclarece alguns dos vieses deixados pelos CPC 17 e CPC 30, partindo do pressuposto que possam existir as duas modalidades de contrato nas empresas de incorporação imobiliária, o de construção como prestação de serviço, ou contrato de compra e venda de bens, inclusive dentro de uma mesma empresa. Sendo assim, a sugestão para as empresas é, primeiramente, interpretar os contratos firmados com os clientes, identificando a essência econômica, e optar pelo método de reconhecimento de receita mais adequado em cada operação.

A Orientação OCPC 01 – Entidades de incorporação imobiliária, adotada a partir de 2008, têm como finalidade esclarecer as políticas contábeis que devem ser adotadas pelas entidades de incorporação imobiliária, quanto às operações que, assim como a receita, também geraram dúvidas quanto ao seu registro contábil conforme IFRS, são elas: a formação do custo do imóvel, despesas comerciais como comissões, publicidade, estandes de vendas e apartamentos-modelo, permutas físicas, provisão para garantia, operações de cessão de recebíveis, ajuste a valor presente, e resultado de atualização monetária e juros.

Porém, esses esclarecimentos não foram suficientes para dissolver a subjetividade das normas, então em 3 de dezembro de 2010, após mais uma série de estudos e discussões, o CPC emitiu a orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de Incorporação Imobiliária brasileiras, aprovada pela Deliberação CVM nº 653, de 16 de dezembro de 2010, e pela Resolução CFC nº 1.317/10, de 9 de dezembro de 2010.

A orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de Incorporação Imobiliária brasileiras, foi elaborada para facilitar a tomada de decisão por parte

das incorporadoras brasileiras quanto a qual dos dois métodos de reconhecimento de receita deve ser adotado pela empresa para elaboração dos seus demonstrativos financeiros. Para isso, foram analisadas as normas internacionais, os contratos de construção e expostos alguns exemplos e situações práticas das entidades de incorporação imobiliária no Brasil, concluindo que, no ambiente econômico brasileiro, os contratos de construção podem ser considerados, de forma geral, como contratos de prestação de serviço, justificando a manutenção do método de reconhecimento POC, de acordo com o CPC 17.

A pesquisa realizada em 2011 sobre o mesmo assunto “Contabilidade no setor imobiliário residencial: Um estudo exploratório da visão dos impactos da convergência das normas brasileiras com normas internacionais”, publicada no 8º Congresso USP de Iniciação Científica em 2011, traz que:

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. (CIA e CORNACHIONE JUNIOR, 2011, p. 14)

Porém, a classe dos auditores independentes, por exemplo, ainda defende que essa prática do POC está em desacordo com as IFRS. O Ibracon expõe sua opinião contrária ao consenso publicado na OCPC 04 em seu Comunicado Técnico nº 05/2011:

É entendimento do Ibracon que, para atender aos preceitos da IFRIC 15 (ICPC 02), na elaboração das demonstrações contábeis em IFRS [...], as receitas e os custos das operações de incorporação imobiliária levadas a cabo no Brasil, consideradas eventuais exceções quando da análise de contratos específicos, devem ser registrados somente quando da entrega efetiva do imóvel, em geral, na “entrega das chaves”, quando efetivamente ocorre a transferência para o promitente comprador e não de acordo com o andamento da obra.

A CVM, através de Ofício-Circular nº 002/2011, orienta as auditorias independentes que as empresas de incorporação imobiliária que adotarem políticas contábeis de acordo com as conclusões da OCPC 04 terão atendido as normas internacionais. Assim, as auditorias não puderam emitir relatório com ressalvas nesse aspecto.

As decisões ainda não são definitivas, o tema ainda está em discussão nos órgãos competentes que irão julgar se a OCPC 04 atende as normas internacionais de contabilidade. Caso o IASB exponha opinião contrária às práticas brasileiras, poderá solicitar a republicação dos demonstrativos financeiros das empresas de incorporação imobiliária no Brasil.

O *International Accounting Standards Boards* (IASB) e o *Financial Accounting Standards Board* (FASB), órgão normatizador das normas contábeis nos EUA, concluíram que a IAS 18 - *Revenue* e IAS 11- *Construction Contracts* expõem informações limitadas e de difícil entendimento e aplicação. Sendo a Receita um valor fundamental para análise das Demonstrações Financeiras e avaliação do desempenho de uma companhia ou setor, o IASB e o FASB se engajaram em um projeto de norma para esclarecer os princípios para reconhecimento de receita, desenvolvendo um padrão comum para reconhecimento de receitas entre IFRSs e US GAAP.

Diante disso, no dia 14 de novembro de 2011, o IASB publicou em seu site <[www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)> o *Draft* da nova norma proposta *Revenue from Contracts with Customers* convidando o público interessado a comentar a proposta até 13 de março de 2012, e todos os comentários serão considerados para realização de possíveis ajustes da norma internacional antes da publicação da versão final da IFRS, que de acordo com o calendário de IASB não será obrigatória a aplicação nas entidades antes de 2015. A norma *Revenue from Contracts with Customers* irá substituir a IAS 18 (CPC 30) a IAS 11 (CPC 17) e a IFRIC 15 (ICPC 02).

No dia 16 de novembro de 2011, o jornal Valor Econômico publicou a notícia “Audiência discute norma para receita”, afirmando que a polêmica envolvendo o critério de

reconhecimento de receita das incorporadoras imobiliárias brasileiras está bem perto de ter uma solução definitiva. Procurado pela equipe do jornal, Alessandro Broedel, diretor da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), disse “não tenho dúvida de que a nova redação resolve a questão das incorporadoras, de que há transferência continuada nos contratos usados no Brasil. A leitura da norma não permite outra interpretação”. O Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (Ibracon) também foi procurado pela equipe do jornal, mas não se posicionou, disse que ainda está analisando a nova proposta do IASB.

O objetivo principal do IASB é concretizar um padrão contábil internacional, e emitir normas contábeis internacionais que garantam a transparência e comparabilidade dos demonstrativos financeiros publicados ao mercado. A comparabilidade é considerada na estrutura conceitual básica uma das características qualitativas, assim como confiabilidade, compreensibilidade e relevância, e que determinam a utilidade das informações contidas nas demonstrações financeiras. O conceito de comparabilidade, conforme pronunciamento conceitual básico, é definido da seguinte forma:

39. Os usuários devem poder comparar as demonstrações contábeis de uma entidade ao longo do tempo, a fim de identificar tendências na sua posição patrimonial e financeira e no seu desempenho. Os usuários devem também ser capazes de comparar as demonstrações contábeis de diferentes entidades a fim de avaliar, em termos relativos, a sua posição patrimonial e financeira, o desempenho e as mudanças na posição financeira. Consequentemente, a mensuração e apresentação dos efeitos financeiros de transações semelhantes e outros eventos devem ser feitas de modo consistente pela entidade, ao longo dos diversos períodos, e também por entidades diferentes.

Segundo o Jornal Valor Econômico, na reportagem “Interpretação de contratos afeta o setor imobiliário” do dia 31 de maio de 2011, “Antes de 2003, a apuração do resultado na atividade imobiliária brasileira era feita com base na receita recebida em relação ao total da venda, sendo os custos apropriados com base nesta mesma proporção. Com a resolução 963/03 do CFC (revogada a partir de janeiro de 2010 em função do IFRS), essa prática contábil foi alterada de forma que naquela época havia sido instituído o reconhecimento do resultado com base na produção ou andamento da obra.” Ainda, Marcelo Lico, diretor da Macro Auditoria e Consultoria, diz que “Naquela época [antes de 2003], o resultado a apropriar era registrado no Grupo de Resultado de Exercícios Futuros (passivo). Notoriamente, tratava-se de uma prática contábil para atender à legislação fiscal (IN 84/79), mas que por outro lado feria um dos princípios mais importantes da contabilidade que era proceder à escrituração pelo regime de caixa, sendo o correto pela competência.”

A preocupação dos investidores e analistas de mercado é a geração de caixa das construtoras. Mas o lucro contábil publicado, obtido pelo método POC, podem dificultar as análises, pois normalmente não acompanha o mesmo ciclo do fluxo de caixa. Segundo reportagem do Jornal Valor Econômico “Investidores estão de olho no caixa das construtoras”, publicada no dia 18 de maio de 2011, “apesar do lucro apontado nos balanços, as incorporadoras ainda não geram caixa. Ou seja, os gastos com construção e novos projetos superam os valores recebidos dos apartamentos vendidos no passado. O ganho contábil não representa dinheiro novo na operação – os recursos só vêm, de fato, quando as obras são entregues e os clientes que financiam a compra do imóvel são repassados ao banco. O ciclo longo, de pelo menos três anos, e o crescimento acelerado do setor contribuem para essa diferença entre lucro contábil e entrada de caixa.”

Analistas do banco de investimento *Credit Suisse*, a fim de estimar o impacto que a transição das práticas contábeis brasileiras para as internacionais poderia resultar nas demonstrações contábeis das incorporadoras, fizeram os cálculos com base na expectativa para os números de 2010 das sete maiores empresas do setor, e simularam as demonstrações financeiras de 2010 considerando os dois métodos de reconhecimento de receita. Comparando

os resultados obtidos, evidenciou-se que todas as empresas perceberiam o impacto, pois, em média, a queda do lucro líquido foi de 43%, e queda no patrimônio líquido, de 25%.

A pesquisa “*Recognising revenue from the construction of real estate in financial statements of developers in Poland*”, de Renata Dylag e Malgorzata Kucharczyk, publicada em 2011 no v. 10 da *Accounting and Management Information Systems* tem como principal objetivo investigar se a introdução da interpretação IFRIC 15 teria um efeito significativo nas entidades de incorporação imobiliária da Polônia na contabilização dos contratos de construção.

A contabilidade da Polônia tem sofrido mudanças significativas para se aproximar do IFRS. Lá, foi emitida a Norma de Contabilidades Nacional 3 – Contratos de Construção (NAS 3 – *Unfinished Construction Services*) para entidades de incorporação imobiliária. Considerando que a Polônia é membro da União Europeia, de acordo com art. 4º do Regulamento 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho de 19 de Julho de 2002, que trata da aplicação de Normas Internacionais de Contabilidade, as empresas que possuem valores mobiliários negociados em mercados regulamentados de qualquer país membro ficam obrigadas a preparar as suas demonstrações financeiras consolidadas em conformidade com as IAS / IFRS. O posicionamento exposto quanto aplicação da interpretação IFRIC 15 é de que:

Aplicando a NAS3 as empresas poderiam reconhecer receitas, custos e resultados associados à execução dos contratos de incorporação imobiliária, enquanto tais contratos estão em andamento. No entanto, as normas polonesas, da mesma forma como a Interpretação IFRIC 15, não deixam dúvidas de que a norma discutida não é aplicável aos serviços de construção civil realizados por incorporadoras imobiliárias, com objetivo de vender ou alugar o imóvel. Na legislação polaca a atividade dessas empresas consiste na construção e venda de apartamentos que é tratada pela contabilidade e efeitos fiscais, como uma atividade de produção. Portanto, a receita de uma incorporadora é a receita da venda de uma casa ou um apartamento, constituindo o produto das atividades de incorporação. A venda de uma casa ou um apartamento é acompanhada pela venda de seus terrenos, que no momento da compra são registrados na contabilidade como bens. Assim, a receita de uma entidade de incorporação imobiliária é principalmente gerada pela venda de produtos e venda de bens (Czubakowska, 2009).<sup>2</sup>

A pesquisa analisou os demonstrativos financeiros publicados em 31 de dezembro de 2008 e 30 de junho de 2009 das empresas de incorporação imobiliária listadas na bolsa de Varsóvia. E das 17 empresas analisadas, 67% (12 empresas) apresentaram suas demonstrações financeiras reconhecendo receita de acordo com a IAS 18, e apenas 23% (5 empresas) reconheceram receita de acordo com a IAS 11. Das cinco empresas que ainda reconheceram receita pelo método POC, todas declararam que para as próximas publicações iriam mudar suas políticas contábeis para reconhecimento de receita de incorporação imobiliária pela IAS 18.

A conclusão da pesquisa foi de que a mudança mais significativa percebida foi a postergação do reconhecimento das receitas pelas entidades de incorporação imobiliária, quando aplicada a IFRIC 15.

A partir do entendimento das normas internacionais e suas possíveis interpretações e aplicações, complementarmente aos conceitos e princípios contábeis, desenvolve-se este trabalho de pesquisa. Considera-se, também, as publicações e declarações das entidades

---

<sup>2</sup> Texto original: *Applying NAS3 would permit developers to recognize revenue, costs and outcome associated with the performance of property development contracts whilst such contracts are in progress. However, Polish standards, similarly as the IFRIC Interpretation 15, do not leave any doubts that the discussed standard is not applicable to construction services performed by property developers themselves in order to sell or rent the real estate. In Polish legislation the activity of property development companies consisting of building and selling apartments is treated for accounting, reporting and tax purposes as a production activity. Therefore, a developer's revenue is the revenue from sale of a house or an apartment, constituting the product of development activities. The sale of a house or an apartment is accompanied by the sale of its appurtenant land, which at the time of purchase is recorded in the accounts as goods. Thus a property developer's revenue is mainly generated by sale of products and sale of goods (Czubakowska, 2009).*

envolvidas, as notícias que estão circulando na mídia e os resultados obtidos com pesquisas e trabalhos anteriormente publicados referentes ao tema.

### 3. Procedimentos Metodológicos

Após delimitação do tema, do problema de pesquisa, formulação de hipóteses, exposição dos objetivos e das justificativas, é necessário traçar um plano para operacionalizar o desenvolvimento da pesquisa. Kerlinger (1980, p. 94), citado por Beuren (2010, p. 76), explicita que “a palavra delimitação focaliza a maneira pela qual um problema de pesquisa é concebido e colocado em uma estrutura que se torna um guia para experimentação, coleta de dados e análise”.

A pesquisa que se segue possui caráter descritivo, tendo como objetivo “a descrição das características de determinada população ou fenômeno, estabelecendo relações entre as variáveis” Silva (2003, p. 65) entende que “neste contexto, descrever significa identificar, relatar, comparar, entre outros aspectos.”.

Para operacionalizar a pesquisa, é fundamental definir criteriosamente a amostra para análise. Para investigação da primeira hipótese desse estudo, são contempladas todas as empresas de incorporação imobiliária brasileiras do Novo Mercado, segundo a listagem da BM&FBOVESPA disponível no site <[www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br)>. Ou seja, 17 empresas formam a amostra, conforme quadro 1:

Quadro 1 – Relação de Empresas de Construção Civil listadas no Novo Mercado da Bovespa.

SEGMENTO CONSTRUÇÃO CIVIL		
RAZÃO SOCIAL	NOME DE PREGÃO	CÓDIGO NEGOCIAÇÃO
1 BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.	BROOKFIELD	BISA
2 CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.	CC DES IMOB	CCIM
3 CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	CR2	CRDE
4 CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREEND E PART	CYRELA REALT	CYRE
5 DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.	DIRECIONAL	DIRR
6 EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	EVEN	EVEN
7 EZ TEC EMPREEND. E PARTICIPAÇÕES S.A.	EZ TEC	EZTC
8 GAFISA S.A.	GAFISA	GFSA
9 HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	HELBOR	HBOR
10 INPAR S.A.	INPAR S/A	INPR
11 JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.	JHSF PART	JHSF
12 MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	MRV	MRVE
13 PDG REALTY S.A. EMPREEND E PARTICIPAÇÕES	PDG REALT	PDGR
14 RODOBENS NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.	RODOBENSIMOB	RDNI
15 ROSSI RESIDENCIAL S.A.	ROSSI RESID	RSID
16 TECNISA S.A.	TECNISA	TCSA
17 TRISUL S.A.	TRISUL	TRIS

Fonte: site da BM&FBOVESPA <[www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br)>

Para essas empresas da amostra, a análise documental é feita através dos seus respectivos demonstrativos financeiros do exercício findo em 2010 publicados ao mercado. As demonstrações financeiras foram extraídas do site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) <[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)>.

Já para investigar a segunda hipótese levantada, é utilizada a metodologia de estudo de caso, uma vez que, para simular o reconhecimento e apropriação de receita pelo método de entrega das chaves, são necessárias informações gerenciais que não são públicas. O nome da empresa objeto de estudo será mantido em sigilo e será tratada durante todo o trabalho pelo nome fictício ‘Incorporadora S.A’.

A metodologia de estudo de caso pode ser definida como:

Uma investigação empírica que investiga um fenômeno contemporâneo em profundidade e em seu contexto de vida real, especialmente quando os limites entre o fenômeno e o contexto não são claramente evidentes. A investigação do estudo de caso enfrenta situação tecnicamente diferenciada em que existirão muito mais variáveis de interesse do que pontos de dados, e, como resultado conta com múltiplas fontes de evidência, com os dados precisando convergir de maneira triangular, e como

outro resultado beneficia-se do desenvolvimento anterior das proposições teóricas para orientar a coleta e a análise de dados. (YIN, 2010, p. 39 e 40)

Adotar a metodologia de estudo de caso, nesta pesquisa, torna-se relevante, visto que permitirá conhecer melhor as principais características do setor e das incorporadoras imobiliárias, de modo a permitir uma descrição mais ampla e profunda do tema em questão, que contribuirá para as conclusões.

Para verificar a primeira hipótese, a abordagem é qualitativa, pois é feita uma análise documental das notas explicativas referentes aos demonstrativos financeiros de 2010 publicados ao mercado pelas empresas da amostra quanto à adequada evidenciação das políticas contábeis adotadas. Segundo Silva e Grigolo (2002), citado por Beuren (2010, p. 89), “a pesquisa documental vale-se de materiais que ainda não receberam nenhuma análise aprofundada. Esse tipo de pesquisa visa, assim, selecionar, tratar e interpretar a informação bruta, buscando extrair dela algum valor [...]”. “A utilização de pesquisa documental no sentido de organizar informações que se encontram dispersas [...]” Beuren (2010, p. 90) facilitará a interpretação e julgamento do grau de evidenciação das notas explicativas de cada empresa.

Quanto à segunda hipótese, a abordagem é quantitativa, pois será apresentada uma estimativa dos demonstrativos financeiros da empresa Incorporadora S.A, objeto do estudo, de 2010 simulando a adoção do CPC 30, ou seja, do método de reconhecimento de receita de incorporação no evento de entrega das chaves aos clientes. Essa conversão será possível a partir dos demonstrativos financeiros fornecidos pelas empresas juntamente com dados e informações gerenciais relevantes. Com o objetivo de esclarecer a segunda hipótese levantada, é feita uma comparação entre os resultados obtidos pelo CPC 17 e pelo CPC 30, analisando as principais variações evidenciadas, suas causas e seus efeitos.

Os resultados obtidos através da investigação e testes são apresentados neste trabalho de forma clara e objetiva, bem como as suas respectivas análises, de forma a sustentar a conclusão a cerca da problemática e hipóteses levantadas.

## 4. Análise dos Resultados

### 4.1 Evidenciação

A partir das Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFPs) e notas explicativas publicadas pelas dezessete empresas de incorporação imobiliária abrangidas pela amostra, foi analisado se haviam declarado que as DFPs estavam de acordo com as IFRS. E também foi analisada a opinião dos Auditores Independentes quanto essa conformidade. No quadro 2 abaixo é apresentado um resumo das análises:

Quadro 2 – Resumo do resultado das análises das DFPs de 2010 para amostra.

EMPRESAS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	NOTAS EXPLICATIVAS		OPINIÃO DOS AUDITORES		
	DFP 2010 CONFORME IFRS?	RECEITA POC ou Chaves?	AUDITORIA INDEPENDENTE	COM RESALVA?	COM ENFASE?
1 BROOKFIELD	SIM	POC	Deloitte	NAO	SIM
2 CC DES IMOB	SIM	POC	Deloitte	NAO	SIM
3 CR2	SIM	POC	Grant Thornton	NAO	SIM
4 CYRELA REALT	SIM	POC	Ernst & Young Terco	NAO	SIM
5 DIRECIONAL	SIM	POC	Ernst & Young Terco	NAO	SIM
6 EVEN	SIM	POC	PricewaterhouseCoopers	NAO	SIM
7 EZTEC	SIM	POC	Deloitte	NAO	SIM
8 GAFISA	SIM	POC	Ernst & Young Terco	NAO	SIM
9 HELBOR	SIM	POC	Ernst & Young Terco	NAO	SIM
10 INPAR S/A	SIM	POC	Ernst & Young Terco	NAO	SIM
11 JHSF PART	SIM	POC	Ernst & Young Terco	NAO	SIM
12 MRV	SIM	POC	Deloitte	NAO	SIM
13 PDG REALT	SIM	POC	Ernst & Young Terco	NAO	SIM
14 RODOBENSIMOB	SIM	POC	Deloitte	NAO	SIM
15 ROSSI RESID	SIM	POC	Ernst & Young Terco	NAO	SIM
16 TECNISA	SIM	POC	Ernst & Young Terco	NAO	SIM
17 TRISUL	SIM	POC	Ernst & Young Terco	NAO	SIM

Conforme quadro acima, todas as empresas de incorporação imobiliária no Brasil declararam estar seguindo as normas internacionais do IFRS em 2010. E podemos notar também que todas as empresas evidenciaram em nota explicativa que mantiveram o método POC para o reconhecimento das receitas auferidas, adotando o CPC 17 – Contratos de Construção, estando de acordo, então, com ICPC 02 e OCPC 04.

Quanto à opinião dos Auditores Independentes, percebeu-se que nenhum parecer teve ressalva, mesmo o Ibracon se declarando contrário ao que foi decidido e acordado no OCPC 04. Porém, a fim de manifestarem sua opinião contrária, os auditores incluíram um parágrafo de ênfase no parecer destacando que o método de reconhecimento de receita pelo POC nas empresas brasileiras ainda não foi oficialmente aceito pelo IASB. Segue texto padrão do parágrafo de ênfase publicado:

Conforme descrito na Nota X, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota Y. Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Procurou-se nas notas explicativas e relatório da administração se as empresas divulgaram informações que permitissem a conversão das DFPs para o método de reconhecimento na entrega das chaves para fins de comparação do resultado, porém como não é exigido pelas normas internacionais, não foram evidenciadas informações suficientes para análises. Faz-se assim necessária a realização de um estudo de caso.

Com isso, a avaliação das demonstrações financeiras dessas dezessete companhias demonstrou que o tratamento contábil para o reconhecimento de receitas foi absolutamente idêntico, já que todas utilizaram o POC e nenhuma delas teve ressalva no parecer dos auditores independentes.

Assim, a primeira hipótese, desenvolvida na introdução deste trabalho, não precisou ser testada, já que a expectativa inicial da pesquisa seria a de encontrar tratamento diverso entre as empresas e o objetivo era o de avaliar se as notas explicativas auxiliariam (ou não) os usuários a restabelecer a comparabilidade entre as companhias.

## **4.2 Estudo de Caso da Incorporadora S.A.**

A Incorporadora S.A., objeto de estudo para a avaliação da segunda hipótese deste trabalho, é uma construtora com capital aberto que atua no setor de incorporação imobiliária brasileiro. Para a realização do estudo de caso na Incorporadora S.A., foi necessário entender o negócio da empresa, o que é incorporação imobiliária, e quais os processos envolvidos nessa atividade. Isso foi feito através de entrevistas informais ao contador da empresa e a diversos analistas contábeis.

A Incorporadora S.A. é composta por mais de 300 empresas, apresentando uma característica típica do setor de construção, em que a abertura de diversas empresas é feita para facilitar o controle e gerenciamento das obras em parcerias, e para agilizar a aquisição do habite-se. Então, para operacionalizar o estudo de caso na Incorporadora S.A., primeiramente, foi feita uma seleção das empresas do grupo que seriam analisadas. A partir do consolidado analítico da empresa, foram selecionadas as empresas com as dez maiores receitas brutas de vendas em 2010, que representam 30% da receita bruta de vendas total reconhecida no

período pela Incorporadora S.A., para conversão do resultado do exercício de 2010 considerando o reconhecimento de receita pelo método de entrega das chaves (CPC 30).

Foram extraídas todas as Demonstrações de Resultado do Exercício (DRE) de 2010 das empresas selecionadas, que foram elaboradas de acordo com CPC 17, para conversão dos resultados do exercício para o CPC 30 que prevê o reconhecimento de receita da venda de bens na entrega das chaves, e para isso a informação fundamental é a data de entrega dos empreendimentos (dos bens), considerada para reconhecimento da receita. A tabela 1 a seguir apresenta o cenário das empresas selecionadas, a quantidade de empreendimentos e respectivos prazos de entrega dos empreendimentos:

Empresa	Empreendimentos			
	Entrega antes de 2010	Entrega em 2010	Entrega após 2010	Total
1	4	0	4	8
2	1	2	0	3
3	4	1	3	8
4	1	0	2	3
5	0	1	0	1
6	0	0	2	2
7	1	1	4	6
8	0	0	2	2
9	0	0	6	6
10	0	0	1	1
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>24</b>	<b>40</b>

Tabela 1 – Análise dos empreendimentos das empresas objeto de estudo

O procedimento adotado para simulação das DREs foi: para os empreendimentos entregues em 2010, deve-se reconhecer a receita total dos empreendimentos, ou seja, acumular as receitas reconhecidas nos períodos anteriores e reconhecer a receita toda em uma única vez; para os empreendimentos entregues antes de 2010 deve-se manter os valores de receitas reconhecidos em 2010, pois as receitas são referentes a venda de unidades em estoque que recebem o mesmo tratamento nos dois métodos de reconhecimento de receita; já para os empreendimentos que serão entregues após 2010 deve-se estornar as receitas reconhecidas, e anular o resultado.

Importante salientar que neste estudo foi desconsiderada a questão tributária para fins de simplificação das simulações e análises, visto que as empresas analisadas optam por diferentes regimes tributários e possuem empreendimentos afetados pelo RET (Regime especial de tributação).

Após as simulações realizadas, os efeitos da mudança de método de reconhecimento de receita bruta de vendas em 2010 nos valores de receita bruta foram evidenciados, conforme tabela 2 e gráfico 1 a seguir:

Análise Receita Bruta de Vendas - 2010				
Empresa	CPC 17 (R\$ mil)	CPC 30 (R\$ mil)	Varição Absoluta (R\$ mil)	Varição (%)
1	118.206	489	- 117.717	-100%
2	147.223	566.823	419.600	285%
3	114.058	106.322	- 7.736	-7%
4	83.155	7.886	- 75.268	-91%
5	73.636	221.871	148.235	201%
6	66.634	-	- 66.634	-100%
7	169.828	74.754	- 95.074	-56%
8	4.945	-	- 4.945	-100%
9	143.474	-	- 143.474	-100%
10	49.664	-	- 49.664	-100%
<b>Total</b>	<b>970.822</b>	<b>978.145</b>	<b>7.323</b>	<b>1%</b>

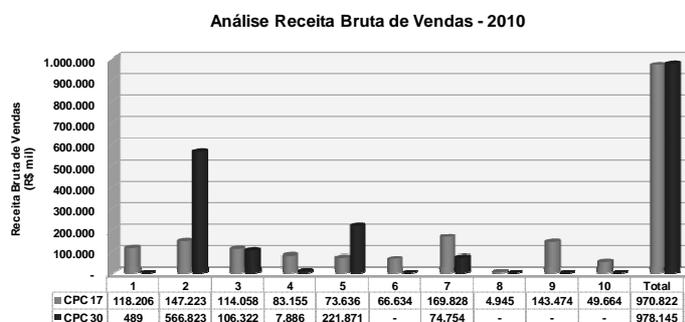


Tabela 2 e Gráfico 1 – Análise das variações da Receita Bruta de 2010

Diante dos resultados apresentados, podemos perceber que as empresas 6, 8, 9 e 10 apresentariam receitas brutas iguais a zero considerando o reconhecimento de receita pelo CPC 30, pois todos os empreendimentos dessas empresas serão entregues após 2010. E a

empresa 1 apresentou receita aproximadamente igual a zero pois mesmo tendo quatro empreendimentos entregues antes de 2010, os estoques vendidos representavam quantidades e valores baixos.

Já as empresas 2 e 5 apresentaram receitas maiores pelo CPC 30 do que pelo CPC17, isso porque tiveram respectivamente, 2 e 1 empreendimentos entregues em 2010, e não precisam estornar nenhuma receita do exercício, pois não possuem empreendimentos que serão entregues após 2010.

A empresa 3 teve uma variação de apenas 7% demonstrando o efeito de compensação, a pesar de estornar a receita de 3 empreendimentos que ainda não foram entregues, manteve a receita de 4 empreendimentos e reconheceu acumulada a receita de 1. A empresa 4 manteve 8% da sua receita referente as receitas de venda de unidades em estoque. E a empresa 7 reduziu 56% sua receita pois 4 de seus 6 empreendimentos serão entregues após 2010.

Nas análises individuais das variações de receita de cada empresa, de forma geral, verificamos grandes variações, e percebemos que não existe uma correlação entre as variações das empresas, nem uma proporcionalidade, e nem uma tendência de aumento ou queda, pois essas variações são determinadas pelo número de empreendimentos, datas de entrega das unidades, o valor de receita pretendida, entre outros.

Porém, se analisarmos a receita bruta total, verifica-se uma variação inexpressiva de apenas 1% no valor da receita bruta total dessa amostra. Ou seja, neste estudo percebe-se o efeito da compensação entre as variações nas receitas brutas das empresas da amostra selecionada, o que permite concluir que o efeito da compensação é possível. Porém “[...] os estudos de caso fornecem pouca base para generalização científica. Como você pode generalizar a partir de um único caso?” (Yin, 2010), então não podemos generalizar que sempre haverá uma compensação de forma a anular os efeitos das diferenças entre os métodos de reconhecimento de receita utilizados, assim, não podemos afirmar que isso ocorreria se simulássemos as receitas brutas de vendas das demais empresas do grupo da Incorporadora S.A., nem para as demais incorporadoras.

Já para análise do Lucro Bruto de 2010 foi necessário o ajuste não só dos valores da receita bruta de vendas, mas também dos valores reconhecidos como custo de obra e comissões de vendas do período, pois esses itens devem ser reconhecidos proporcionalmente aos valores de receitas de acordo com o método utilizado. Após as simulações realizadas, os efeitos da mudança de método de reconhecimento no Lucro antes do Imposto de Renda (LAIR) em 2010 foram evidenciados, conforme tabela e gráfico a seguir:

Análise Lucro Antes do IR - 2010				
Empresa	CPC 17 (R\$ mil)	CPC 30 (R\$ mil)	Variação Absoluta (R\$ mil)	Variação (%)
1	98.878	59.582	- 39.296	-40%
2	70.004	248.617	178.613	255%
3	43.527	42.996	- 532	-1%
4	18.631	2	- 18.634	-100%
5	21.648	84.278	62.630	289%
6	20.842	- 2.721	- 23.563	-113%
7	43.155	21.967	- 21.187	-49%
8	3.916	33	- 3.883	-99%
9	45.849	- 12.005	- 57.854	-126%
10	29.594	- 2.598	- 32.192	-109%
<b>Total</b>	<b>396.045</b>	<b>440.145</b>	<b>44.101</b>	<b>11%</b>

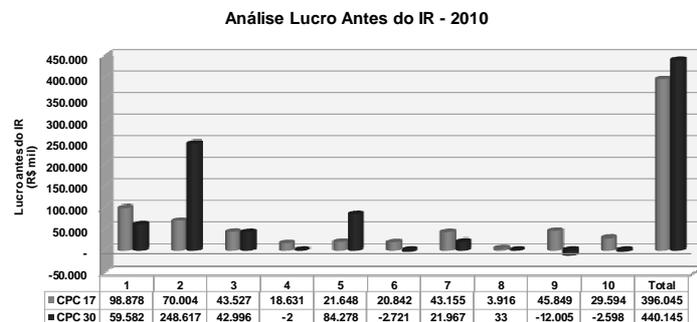


Tabela 3 e Gráfico 2 – Análise das variações do LAIR de 2010

Ao analisarmos os resultados obtidos após as simulações do LAIR das empresas da amostra, verificamos que as empresas 4, 6, 9 e 10, apresentariam prejuízos em 2010 utilizando o método de reconhecimento de receita na entrega das chaves, isso ocorreu porque essas empresas reconheceriam receitas brutas, custos de obra e despesas com comissões de vendas iguais a zero, porém apresentaram valores de despesas comerciais, administrativas e

financeiras em 2010 que são reconhecidas no resultado do exercício independente do reconhecimento de receita.

Apenas as empresas 2 e 5 apresentaram resultados maiores pelo CPC 30 do que pelo CPC 17, que foram, respectivamente, 255% e 289%. Isso porque aumentaram substancialmente os valores reconhecidos de receita bruta de vendas no período, conforme descrito anteriormente, e mantiveram os valores referentes às despesas operacionais, exceto comissões de vendas. Para as outras oito empresas o LAIR variou entre -126% e -1%, impossibilitando a conclusão de uma variação esperada para as empresas que não fizeram parte deste estudo.

Considerando o LAIR total da amostra em 2010 observamos que se as empresas tivessem reconhecido receita de acordo com o CPC 30 haveria um pequeno aumento de 11% no LAIR, ou seja, também ocorreria uma compensação significativa das variações individuais das dez empresas analisadas.

Sob a perspectiva da análise financeira de balanços e índices de rentabilidade, podemos analisar a margem de lucro, considerando o total de LAIR sobre o total de receita bruta em 2010, e verifica-se que reconhecendo a receita pelo CPC 17 a margem de lucro seria de 41%, enquanto pelo CPC 30 seria de 45%, apresentando uma pequena variação de 4%, que não seria suficiente para distorcer uma análise.

De forma geral, os resultados demonstram que, de forma individual, a mudança de padrão de reconhecimento de receita traria significativa alteração no padrão de receita e lucro dos empreendimentos. Porém, quando os empreendimentos são tomados em conjunto e estão em estágios diferenciados, os efeitos contábeis acabam, de certo modo, compensando-se.

Ressalta-se novamente a impossibilidade de generalização dos resultados, pois essa simulação se aplica apenas ao caso em específico.

## **5. Considerações finais**

De acordo com a Lei 11.638, a partir do exercício de 2010 as empresas brasileiras de capital aberto deveriam, obrigatoriamente, publicar seus resultados conforme as normas internacionais de contabilidade. Neste trabalho investigou-se, então, se as entidades de incorporação imobiliária adotaram o padrão contábil internacional, e evidenciou-se que todas declaram que seus Demonstrativos Financeiros publicados referentes ao exercício de 2010 foram elaborados de acordo com as IFRS, estando, então, em conformidade com a Lei.

No caso das incorporadoras, elas deveriam divulgar também qual foi método de reconhecimento de receita de vendas adotado, e todas divulgaram que optaram por manter o método de reconhecimento de receita pelo POC, ou seja, reconheceram receita conforme o CPC 17 – Contratos de Construção, sustentadas pela Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

Como todas as incorporadoras da amostra analisada optaram por utilizar o mesmo método de reconhecimento de receita, conclui-se que os resultados de 2010 dessas podem ser comparados em si sem causar distorções nas análises financeiras.

Considerando a amostra das dez empresas analisadas no estudo de caso da Incorporadora S.A., ao converter as suas Demonstrações dos Resultados do exercício de 2010 elaboradas segundo o CPC 17 para o CPC 30 – Receitas evidenciaram-se, de forma geral, variações bastante significativas nos valores das receitas brutas e do lucro antes do imposto de renda de cada empresa. Já consolidando os valores totais de receita bruta e de lucro antes do imposto de renda das dez empresas, devido ao efeito da compensação, evidenciaram-se variações pequenas, que para análise da margem de lucro, por exemplo, não causariam efeito significativo.

Então, para esse estudo de caso, considerando as variações individuais das empresas conclui-se que a aplicação de diferentes métodos de reconhecimento de receita dificultariam análises comparativas entre as empresas, porém considerando as variações totais do resultado, conclui-se que não modificaria significativamente as análises financeiras baseadas nas informações contábeis do resultado.

Porém, não se deve generalizar que os resultados obtidos nesse estudo de caso devem se confirmar para as demais empresas da Incorporadora S.A., ou ainda, para as outras empresas de incorporação imobiliária caso houvesse a conversão para o CPC 30, pois essas variações e compensações observadas dependem do perfil da empresa (grande porte, pequeno porte), do número de empreendimentos lançados, do prazo de entrega das obras, da receita pretendida, do cenário econômico entre outros fatores particulares de cada empresa.

O objetivo deste trabalho foi alcançado satisfatoriamente, pois se obteve respostas e argumentos capazes de sustentar as hipóteses levantadas para entender e esclarecer melhor o tema reconhecimento de receita nas empresas de incorporação imobiliária brasileiras.

O tema “reconhecimento de receitas” continua em pauta devido à sua relevância para análise dos Demonstrativos Financeiros e análise de desempenho das empresas, e a discussão quanto ao método mais adequado para reconhecimento de receita de incorporação imobiliária ainda não terminou, torna-se relevante neste momento, então, um estudo aprofundado da nova norma proposta no dia 14 de novembro de 2011 pelo IASB e pelo FASB para receita: *Revenue from Contracts with Customers*, que irá substituir a IAS 18 (CPC 30) a IAS 11 (CPC 17) e a IFRIC 15 (ICPC 02) que são de difícil entendimento e aplicação. Investigando, por exemplo, as principais mudanças propostas, quais os possíveis reflexos em empresas brasileiras, os possíveis impactos no método de reconhecimento de receita de incorporação imobiliária, se vai ao encontro da Orientação OCPC 04, entre outros aspectos.

## 6. Referências Bibliográficas

BEUREN, Ilse Maria. Como Elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade: Teoria e Prática. São Paulo: Atlas: 2010.

BOVESPA. Empresas de construção civil de incorporação imobiliária listadas no Novo Mercado. Disponível em: <<http://www.bmfbovespa.com.br/cias-listadas/empresas-listadas/BuscaEmpresaListada.aspx?segmento=Constru%a7%a3o+Civil&idioma=pt-br>>. Acesso em 23/04/2011.

CIA, Joania Neide de Sales. CORNACHIONE JUNIOR, Edgard Bruno. 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. 8º Congresso USP de Iniciação Científica, 2011. Disponível em: <<http://www.congressosp.fipecafi.org/lista-trabalhos-aprovados-2011.asp?congresso=2>>. Acesso em: 10/06/2011.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. Legislação e Regulamentação. Disponível em: <[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)>. Acesso em 01/05/2011.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. Pronunciamentos, interpretações e orientações técnicas. Disponível em: <[www.cpc.org.br](http://www.cpc.org.br)>. Acesso em 01/05/2011.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. Legislação. Disponível em: <[www.cfc.org.br](http://www.cfc.org.br)>. Acesso em 01/05/2011.

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' AMBROSIO, Daniela. TORRES, Fernando. Investidores estão de olho no caixa das construtoras. *Jornal Valor Econômico*, 18/05/2011. Disponível em: <<http://www.valoronline.com.br/impreso/investimentos/119/428475/investidores-estao-de-olho-no-caixa-das-construtoras>>. Acesso em 14/06/2011.

DYLAG, Renata. KUCHARCZYK, Malgorzata. *Recognising revenue from the constrution of real estate em financial statements of developers in Poland. Accountingand Management Information Systemstem*, v.10, 2011.

ERNST & YOUNG; FIPECAFI. Manual de normas internacionais de contabilidade: IFRS versus normas brasileiras. 1.ed. São Paulo: Atlas, 2009.

FERREIRA, Angela. Interpretação de contratos afeta setor imobiliário. *Jornal Valor Econômico*, 31/05/2011. Disponível em: <<http://www.valoronline.com.br/impreso/s2-2011-05-31/74169/434303/interpretacao-de-contratos-afeta-o-setor-imobiliario>>. Acesso em 14/06/2011.

IBRACON. Comunicado Técnico Ibracon nº 05.2011. Disponível em: <[www.ibracon.com.br](http://www.ibracon.com.br)>. Acesso em 01/05/2011.

IFRS. *About the IFRS Foundation and the IASB*. Disponível em: <<http://www.ifrs.org/The+organisation/IASCF+and+IASB.htm>>. Acesso em: 23/04/2011.

IFRS. *Revised exposure draft and Comment letters*. Disponível em: <<http://www.ifrs.org/Current+Projects/IASB+Projects/Revenue+Recognition/EDNov11/ED.htm>>. Acesso em: 17/11/2011.

IUDÍCIBUS, Sérgio de. Teoria da Contabilidade. 5.ed. São Paulo: Atlas, 1997.

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

SANTOS, João José dos. IFRS: Manual de Contabilidade Internacional. São Paulo: Lex, 2006.

SILVA, Antônio Carlos Ribeiro da. Metodologia da Pesquisa Aplicada à Contabilidade: Orientações de Estudos, Projetos, Artigos, Relatórios, Monografias, Dissertações, Teses. São Paulo: Atlas, 2003.

TORRES, Fernando. Audiência discute norma para receita. *Jornal Valor Econômico*, 16/11/2011. Disponível em: <<http://www.valor.com.br/impreso/cvm/audiencia-discute-norma-para-receita>>. Acesso em 17/11/2011.

WEFFORT, Elionor Farah Jreige. O Brasil e a Harmonização Contábil Internacional: Influências dos Sistemas Jurídicos e Educacional, da Cultura e do Mercado. São Paulo: Atlas, 2005.

YIN, Robert K.. THORELL, Ana (trad). DAMACENA, Cláudio (consult) (rev). Estudo de caso planejamento e métodos. 4. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010.