
RECONHECIMENTO DA RECEITA DE VENDA IMOBILIÁRIA: UM ESTUDO DAS MAIORES S/A'S BRASILEIRAS NO MERCADO RESIDENCIAL

RECOGNITION OF REAL ESTATE SALES REVENUE: A STUDY OF THE LARGEST BRAZILIAN S/A (JOINT-STOCK) COMPANIES IN THE RESIDENTIAL MARKET

Daniel Ferreira Falcão

Doutorando em Contabilidade Programa Multi-institucional da UnB, UFPB e UFRN; Mestre em Estratégia pela UFRRJ e professor da graduação e pós graduação da UFF. Universidade Federal Fluminense, Centro de Estudos Sociais Aplicados, Faculdade de Administração e Ciências Contábeis. Endereço: Rua Mário Santos Braga, 30 sala 710 - Campus do Valonguinho Centro CEP 24.020-150 - Niterói, RJ – Brasil Telefone: (21) 2629-9884 E-mail: danielfalcao@vm.uff.br

Leonardo José Seixas Pinto

Doutorando em Contabilidade Programa Multi-institucional da UnB, UFPB e UFRN; Mestre em Contabilidade pela UERJ e professor da graduação e pós graduação da UFF. Universidade Federal Fluminense, Centro de Estudos Sociais Aplicados, Faculdade de Administração e Ciências Contábeis. Endereço: Rua Mário Santos Braga, 30 sala 710 - Campus do Valonguinho Centro CEP 24.020-150 - Niterói, RJ – Brasil Telefone: (21) 2629-9884. E-mail: leonardopinto@id.uff.br

Recebido: 11/09/2013 2ª versão: 25/04/2014
Aprovado: 28/03/2014 Publicado: 30/04/2014

Jorge Katisumi Niyama

Pós Doutor em Contabilidade pela Univeristy of Otago; Doutor e mestre em Contabilidade pela USP e professor do mestrado e doutorado em Contabilidade do Programa Multi-institucional da UnB, UFPB e UFRN. Universidade de Brasília, FACE, Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade. Endereço: Campus Universitário Darcy Ribeiro - Prédio da FA - 2 Andar - Salas B1-02. Asa Norte CEP 70.910-900 - Brasília, DF - Brasil Telefone: (61) 3107-0798 E-mail: jkatsumi@unb.br

RESUMO

O reconhecimento das receitas tem sido tema frequente nas discussões do ambiente contábil. As particularidades de cada país, a importância do tema para o resultado das empresas e as frequentes republicações dos demonstrativos compõem o conjunto central de justificativas utilizadas para as inconsistências no reconhecimento da receita. O artigo tem o objetivo de apontar os principais pontos críticos no procedimento de reconhecimento de receitas através da metodologia “POC” (método da percentagem completada), para o setor da construção civil dedicado a vendas de imóveis. Adicionalmente,

buscou-se evidenciar sob a luz da teoria contábil que a atual metodologia apresenta incongruência no seu resultado, não atendendo os princípios básicos da contabilidade. Os resultados apontam que as receitas não reconhecidas “*off-balance*” mas somente mencionadas em notas explicativas foram de 43% e 50% respectivamente para as duas empresas estudadas em 2012. Em contra partida o saldo de clientes a receber encontra-se subavaliado pois não estava integralmente reconhecido nas demonstrações destas companhias apesar da existência de um contrato, muitas das vezes de natureza pública, suportar essa operação e portanto o saldo a receber. Conclui-se também que o conjunto atual dos IAS e IFRS não contempla uma solução clara e objetiva para realidade brasileira fazendo com que as empresas deste setor utilizem uma prática adaptada segundo interpretações do ambiente brasileiro. Cabe ainda a reflexão sobre um método originalmente nacional visto a inaplicabilidade direta dos pronunciamentos atuais, onde seja possível reconhecer todas as vendas e recebíveis dentro do Balanço Patrimonial, atendendo assim o princípio da confrontação das receitas e custos e o regime de competência.

Palavras-Chave: Receita; Reconhecimento; *Off-Balance*; Mercado Imobiliário.

ABSTRACT

The recognition of revenue have been frequent theme in discussions of the accounting environment. The particularities of each country, the importance of the topic for the results of companies and frequent restatements of statements comprise the core set of justifications used for the inconsistencies in the recognition of revenue. The article aims to identify the main critical points in the revenue recognition procedure using the methodology "POC" (percentage of completion method) for the construction industry dedicated to real estate sales. Additionally, we sought to demonstrate in light of accounting theory that the current methodology has incongruity in its outcome, not meeting the basic principles of accounting. The results indicate that revenues not recognized "off-balance" but only mentioned in the notes were 43 % and 50 % respectively for the two companies studied in 2012. In return the balance of the customer receivable are understated because not was fully recognized in the statements of these companies despite the existence of a contract, often public in nature, support this operation and thus the receivable balance. We also conclude that the current set of IAS and IFRS does not provide a clear and objective solution to Brazilian reality making companies in this industry use a second adapted practical interpretations of the Brazilian environment. It further reflection on a national method originally seen direct inapplicability of current pronouncements, where it is possible to recognize all sales and receivables in the balance sheet, thus meeting the principle of balancing revenues and costs and the accrual basis.

Keywords: Revenue; Recognition; *Off-Balance*; Real Estate Market.

1. INTRODUÇÃO

O movimento de convergência tem trazido à tona importantes discussões sobre variados temas e antigas polêmicas. O IASB tem realizado importantes esforços para que a aplicação das normas internacionais ao redor do mundo resulte em seu objetivo máximo que trata a comparabilidade e melhoria na qualidade das Demonstrações Contábeis.

Nesse contexto, o reconhecimento das receitas tem sido tema frequente nas discussões do ambiente contábil internacional. As particularidades de cada país, associadas a importância do tema para o resultado das empresas e seus desdobramentos financeiros, corroboram a necessidade do debate, segundo Beckman e Koczan (2006). Os autores afirmam ainda que o assunto tem sido um dos pontos em destaque para os profissionais responsáveis pela elaboração das demonstrações, pelos órgãos reguladores e usuários, pois com frequência as republicações dos demonstrativos apresentam como justificativas as inconsistências no

reconhecimento das receitas.

Mesmo as centenas de normas e pronunciamentos, sobre receita, existentes no ambiente norte-americano (*US-GAAP*), na atualidade, não são capazes de dirimir tais questionamentos, pois em sua maioria são voltados para indústrias em geral (PwC, 2011).

Em novembro de 2011, o IASB emitiu o ED/2011/06 uma revisão do *Exposure Draft* 2010/06 – *Revenue from contracts with customers* (ED), que permaneceu em audiência pública até 13 de março de 2012, para receber comentários. Evidenciando a relevância e diversidade de opiniões, nas diferentes jurisdições, sobre os pontos expostos neste ED, emergiu desta discussão, dentre outros pontos, o IFRIC 15 que trata da transferência contínua dos riscos e benefícios (controle). Apesar disso, no Brasil de maneira exclusiva e sem referência com os IFRS, foi emitido o OCPC 04 (Resolução CFC 1.317/10), no intuito de extinguir as divergências de práticas do mercado quanto ao tema. Diante disso este tópico, no cenário nacional, apresenta-se em aparente acomodação, porém aguardando o referendo do IASB pelo novo pronunciamento, oriundo do ED/2011/06.

Um estudo realizado Henry e Holzmann em 2009 demonstra que o reconhecimento de receitas por empresas de capital aberto, entre os anos de 1997 e 2002, tem sido alvo de questionamentos e seguidas reapresentações com significativos ajustes nas respectivas demonstrações, envolvendo eventos justificados por erros ou práticas inadequadas em seu tratamento.

Assim buscou-se evidenciar os principais pontos críticos do procedimento de reconhecimento de receitas na construção civil brasileira, que na atualidade adota uma metodologia que não está plenamente aderente ao modelo proposto pelo IASB. Ao associarmos o recente avanço do mercado de construção brasileiro e sua ainda necessidade de amadurecimento quanto a gestão profissional destas empresas (antes predominantemente conduzidas por seus patriarcas), a, ainda embrionária adoção do arcabouço contábil internacional nas empresas deste setor, a controvérsia trazida pelo tema e a necessidade de um aprofundamento na discussão nos remete a perspectivas futuras promissoras. Toda ciência viva carece de discussão e a trilha que está sendo traçada, neste caso, indica que as práticas futuras serão menos sensíveis a críticas e condenações, pois o longo debate e a abertura para a participação de uma gama variada de setores de interesse amparam de alguma forma as inquietações atuais pelo assunto.

Nesse contexto o artigo tem o objetivo de evidenciar a metodologia atual de reconhecimento de receitas no ambiente da construção civil (vendas de imóveis), comparando-a com a forma anterior de contabilização, onde prevalecia o regime de caixa e ainda ponderações finais sobre a proposta atual do IASB/FASB com o *Exposure Draft Revenue Recognition*. Nas considerações finais, faz-se ainda, uma proposta de um novo método de reconhecimento originalmente brasileiro, que atenda as nossas necessidades e não contraponha os princípios basilares da contabilidade. Associada a discussão das três metodologias, será ilustrada as demonstrações contábeis das duas maiores construtoras-residenciais do Brasil e seus respectivos entendimentos sobre a metodologia correta de reconhecimento, seus impactos na opção de uma ou outra metodologia e ainda uma ponderação de tais metodologias a luz da teoria contábil. O trabalho será estruturado da seguinte forma: a) caracterização do setor da construção civil; b) revisão dos conceitos de receita e seu tratamento até o início do processo de convergência; c) revisão dos pronunciamentos internacionais; d) exposição dos pontos básico do *Exposure Draft* sobre reconhecimento de receita; e) metodologia utilizada; f) análise e discussão dos resultados; g) considerações finais.

2. FUNDAMENTAÇÃO

2.1 O Setor da Construção Civil e sua Participação na Economia Brasileira

A importância singular do Macro Setor da Construção, definido como o setor da construção propriamente dito (edificações, obras viárias e construção pesada), acrescido dos segmentos fornecedores de matérias-primas e equipamentos para a construção e ainda dos setores de serviços e distribuição ligados à construção, pode ser retratada em números. Através deste conceito mais moderno, pode-se avaliar melhor os efeitos multiplicadores setoriais da indústria de construção sobre o processo produtivo, sua enorme capacidade de realização de investimentos, o seu potencial de criação de empregos (diretos e indiretos), além de seus efeitos benéficos sobre a balança comercial e sobre o nível de inflação (CBIC, 1998).

O setor, segundo estudo CBIC (2011) tem alcançado sólido crescimento em suas atividades desde 2004, deixando para trás décadas de dificuldades. Em 2010 atingiu desempenho recorde, o que se configurou como uma base de comparação elevada. Como esperado em 2011, os números entraram em uma faixa de equilíbrio e sustentabilidade, significando que o ciclo virtuoso iniciado em 2004 continua. O macro setor da construção tem registrou resultados positivos em 2011, apesar de inferiores a 2010 (visto resultado extraordinários neste ano) o crescimento de suas atividades e macro indicadores permanece próspero para os próximos anos.

Os principais elementos propulsores do crescimento do setor, nos últimos anos, segundo CBIC (2011) foram: (1) a maior oferta de crédito imobiliário (aliado à redução da taxa de juros dos financiamentos e aos prazos maiores para pagamento), (2) a estabilidade macroeconômica; (3) as mudanças no marco regulatório do mercado imobiliário (Lei 10.931/2004), resultando em maior segurança, transparência e agilidade, (4) a melhor previsibilidade da economia, tornando mais factíveis os negócios imobiliários, (5) as obras do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), e ainda como uma consequência cíclica o aumento do emprego formal e o crescimento da renda familiar.

Os resultados expressivos começaram a ser observados a partir de 2004. Com isso, de 2004 a 2010 a construção nacional cresceu 42,41%, o que representa uma taxa média anual de 5,18%. Em 2011 o PIB da Construção apresentou incremento de 4,8%, quando comparado ao mesmo período de 2010, de acordo com os dados divulgados IBGE. O setor tem se comportado como um importante propulsor do crescimento brasileiro e vem justificando porque desempenha papel de destaque na atual conjuntura de desenvolvimento econômico. O PIB da Construção Civil em 2010 foi de cerca de R\$165 bilhões, o que correspondeu a 5,3% do PIB total do Brasil (CBIC, 2011).

2.2 Conceitos Envolvendo Receita até a Convergência Internacional

2.2.1 Receita

Diversas definições, sobre receita, podem ser encontradas na literatura contábil umas referindo-se ao efeito sobre o patrimônio líquido outras fazendo referência à entrega de bens e serviços ao cliente, dentre elas:

“Entende-se por receita a entrada de elementos para o ativo, sob forma de dinheiro ou direitos a receber, correspondentes, normalmente à venda de mercadorias, de produtos ou à prestação de serviços. Uma receita também pode derivar de juros sobre depósitos bancários ou títulos e de outros ganhos eventuais.”.(EQUIPE DE PROFESSORES DA USP, 1994)

O pronunciamento APB nº 4 define receita como:

“aumentos brutos de ativos ou reduções de passivos, reconhecidos e medidos em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos, que resultam daqueles tipos de atividades com fins lucrativos ... de uma empresa, e que podem alterar o patrimônio dos proprietários...”

A controvérsia no tema receita não está centrada em suas diferentes definições apresentadas pelos mais variados autores e sim na discussão em torno do seu reconhecimento. Nesse sentido a questão que vem frequentemente pautando os debates contábeis trata de qual é o momento adequado para o reconhecimento da receita, considerando como central a discussão nos diferentes setores produtivos e suas particularidades quando ao produto e ciclo operacional. Tendo como foco os setores de ciclos operacionais alargados, com recebimentos antecipados, produção longa e entrega em períodos posteriores ao da contratação e/ou aquisição.

Segundo Iudícibus (2010), a condição para o reconhecimento da receita dá-se pela existência de um valor de mercado definido e verificável e ainda que as despesas associadas a operação possam ser estimadas. Não sendo indispensáveis que os bens ou serviços tenham sido transferidos ao cliente, contudo na maioria das operações o ponto mais evidente, a satisfazer a condição de reconhecimento, seja o da transferência. Neste sentido temos um desdobramento da discussão do reconhecimento da receita, para a incerteza de qual seria o momento em que ocorre a transferência do bem, se tratando dos casos particulares do setor da construção civil, ciclos produtivos de longo prazo, discutidos nesse estudo.

O ARS 3, citado na obra de Hendriksen e Breda (1999), propõe uma regra geral para o reconhecimento da receita, onde esta deve ser associada ao exercício no qual as principais atividades econômicas necessárias à criação e distribuição de bens e serviços são cumpridas, desde que haja medidas objetivas dos resultados dessas atividades.

O conceito de evento crítico, no contexto de reconhecimento das receitas, exposto por Hendriksen e Breda (1999) afirma que uma empresa poderá reconhecer uma receita assim que tenha ocorrido redução significativa da incerteza de realização da receita, configura-se assim este momento quando a tarefa mais difícil é cumprida. Os autores exemplificam que isto ocorre quando o contrato é assinado, o que normalmente ocorre antes das principais atividades deste pacto legal. Tal definição será de grande valia na apresentação dos conceitos pós convergência na segunda parte da discussão teórica do estudo.

2.2.2 Reconhecimento nas empresas do Setor da Construção de Vendas de Unidades Imobiliárias

O significativo crescimento do mercado imobiliário, em destaque a última década, traz à tona a discussão antes tratada de forma secundária devido a pouca representatividade do setor na economia e assim também as respectivas discussões contábeis refletiam sua exígua prioridade. Até a alteração da Lei 6.404/76, trazidas pela promulgação das Leis 11.638/07 e 11.949/09 o tratamento contábil dado ao reconhecimento das receitas oriundas de vendas imobiliárias de unidades em construção era cercado de particularidades e até mesmo inconsistências com teoria contábil. Pautados exclusivamente sobre a égide da legislação tributária.

Até então o reconhecimento das receitas no Brasil era realizada de acordo com a Instrução Normativa 84/79 da Secretaria de Receita Federal (INSRF 84/79), onde o resultado apurado sobre as vendas a prazo ou à prestação, com previsão de recebimento parcial ou total para depois do período-base da venda, poderia, para efeito de determinação do lucro real, ser reconhecido nas contas de resultado de cada período-base proporcionalmente à receita recebida (regime de caixa), conforme descreve o item 13.2 da INSRF 84/79. Procedimento adotado amplamente por todas as empresas do setor, independente do modelo de tributação.

A INSRF 84/79 expõe ainda que a receita realizada, porém não recebida deverá ser controlada mediante a utilização do grupo de contas de resultado de exercícios futuros (popularmente conhecido como REF, situada entre o Exigível a Longo prazo e o Patrimônio Líquido.) junto aos respectivos custos dos imóveis vendidos e já incorridos, de acordo com o item 13.2.1 da instrução normativa.

Verifica-se então que a prática adotada até o surgimento da convergência em âmbito oficial violava significativamente os preceitos da teoria contábil quando ao regime de competência e em consequência quando a evidenciação e confiabilidade das demonstrações, no que tange a sua utilidade para os usuários externos.

2.3 Conceitos Envolvendo Receita após Convergência Internacional

A discussão e a edição das Normas Internacionais de Contabilidade são realizadas desde 1975 e tem por objetivo precípuo a redução das diferenças entre os procedimentos e as normas contábeis adotados nos diferentes países (NIYAMA e SILVA, 2011). Os autores afirmam ainda que a importância das normas internacionais na atualidade deve-se a dois fatores: ao apoio dado pelo IOSCO ao IASB e aos escândalos contábeis norte-americanos protagonizados, em especial em 2001, por empresas como a *Enron*, *Worldcom* e outras. Nos dias atuais o modelo do IASB é adotado amplamente por diversos países ao redor do mundo, inclusive na União Europeia.

2.3.1 Mudanças ocorridas com as IFRS

Em seus pronunciamentos de contabilidade (IFRS) o IASB descreve a receita como sendo oriunda dos aumentos nos benefícios econômicos durante o período contábil sob a forma de entrada de recursos ou aumento de ativos ou diminuição de passivos, que resultam em aumentos do patrimônio líquido e que não sejam provenientes de aporte dos proprietários da entidade.

Observa-se assim que as definições das operações que devem ser tratadas como receitas mantêm-se alinhadas e coesas ao longo do tempo, deixando para a etapa do reconhecimento toda a discussão.

Segundo o *The Conceptual Framework for Financial Reporting* emitido pelo IASB e sua respectiva tradução para o ambiente brasileiro o reconhecimento da receita deve ser realizado na demonstração do resultado quando resultar em aumento nos benefícios econômicos futuros relacionados com aumento de ativo ou com diminuição de passivo, e puder ser mensurado com confiabilidade. Isso implica que o reconhecimento da receita ocorre no mesmo momento com o reconhecimento do aumento nos ativos ou da diminuição nos passivos (exemplo perdão de dívida a ser paga).

O pronunciamento específico da receita IAS 18, traduzido como CPC 30 e instituído no ambiente nacional como Resolução CFC 1.412/12, conceitua a receita como o ingresso bruto de benefícios econômicos durante o período proveniente das atividades ordinárias da entidade que resultam no aumento do seu patrimônio líquido, exceto as contribuições dos proprietários. Tais receitas tem sua origem em vendas de bens, prestação de serviços, juros, *royalties* e dividendos. Para esse estudo trataremos das duas

primeiras, pois guardam relação direta entre si no que tange o seu reconhecimento no mercado da construção civil.

No setor da construção civil a discussão se desdobra no enquadramento das receitas oriundas de vendas de unidades imobiliárias a prazo e ainda não concluídas, claramente estas receitas estão definidas no CPC 30 como vendas de bens, no entanto o entendimento atual conduz a interpretação destas operações para contratos de construção CPC 17. Nesse sentido, existem claramente direcionamentos e características diferenciadas para o reconhecimento de receitas de vendas e de construção em pronunciamentos contábeis internacionais. Sob estes aspectos persiste a polêmica acerca do momento em que devem ser reconhecidas as receitas. Estas questões surgem em particular no cenário da construção civil brasileira versus os pronunciamentos da contabilidade internacional que descrevem os procedimentos, mas geram dúvidas de interpretação sobre o momento em que esses direitos, adquiridos pelos clientes, são transmitidos a eles.

2.3.2 Reconhecimento nas empresas do Setor da Construção de Vendas de Unidades Imobiliárias

2.3.2.1 Receitas de Contratos de Construção

Reconhecendo a operação como um contrato de construção, a metodologia de reconhecimento de receita das empresas que tem como sua principal atividade, a venda de imóveis (seja de unidades concluídas ou em construção), está pautada no reconhecimento como base na proporção do trabalho executado até a data do balanço.

O Pronunciamento Técnico CPC 17 (Resolução CFC 1.411/12) que trata dos contratos de construção, uma tradução do IAS 11, define contratos de construção como:

Contrato de construção é um contrato especificamente negociado para a construção de ativo ou de combinação de ativos que sejam inter-relacionados ou interdependentes em função da sua concepção, tecnologia e função ou do seu propósito ou uso final.

O pronunciamento descreve que os contratos de construção compreendem os contratos para a prestação de serviços que estejam diretamente relacionados com a construção do ativo e contratos para a destruição ou restauração de ativos e de recuperação ambiental após a demolição ou retirada de ativos.

Dessa forma o reconhecimento da receita e despesa, associado à fase de conclusão de um contrato de construção é denominado como método da percentagem completada (POC). Onde a receita contratual é reconhecida na proporcionalidade dos custos contratuais incorridos (custo incorrido x custo total). O pronunciamento defende ainda que esse método proporciona informação útil sobre a extensão da atividade e desempenho do contratado durante a execução do contrato, registrando na demonstração do resultado receitas e despesas na medida em que o trabalho for executado.

O pronunciamento expõe, de maneira objetiva, a metodologia a ser utilizada para o reconhecimento da receita, no entanto a controvérsia se dá quando trazemos para discussão o IFRIC 15, traduzido no Brasil para ICPC 02 (Resolução CFC 1.266/09) Contrato de Construção do Setor Imobiliário em dezembro de 2009. Nesta interpretação do pronunciamento fica evidente a intenção da entidade normatizadora em diferenciar em que situações as receitas serão reconhecidas como contratos de construção e as vendas de bens.

A referida interpretação técnica ressalta antes de tudo para os termos do contrato, onde todos os fatos e circunstâncias devem estar descritas no documento e que faz-se necessário julgamento, por parte do

profissional contábil, a cada contrato. O teor do contrato e a interpretação pelo contador serão determinantes para o enquadramento no alcance do Pronunciamento Técnico CPC 17 - Contratos de Construção ou do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas.

O pronunciamento técnico que enquadra tais contratos como “Contratos de Construção” é aplicável quando atendida a definição de contrato de construção descrita no item 5 do Pronunciamento Técnico CPC 17: "um contrato especificamente negociado para a construção de um ativo ou de uma combinação de ativos ..." de forma complementar a interpretação técnica afirma que:

Um contrato de construção de imóvel enquadra-se na definição de contrato de construção quando o comprador é capaz de especificar os principais elementos estruturais do projeto do imóvel antes de começar a construção e/ou especificar mudanças estruturais significativas após o início da construção (quer, ou não, o comprador exerça essa possibilidade).

Ao contrário, um contrato de construção de imóvel, mediante o qual os compradores têm apenas uma possibilidade limitada de influenciar no projeto do imóvel, como, por exemplo, a possibilidade de selecionar um projeto entre um leque de opções especificadas pela entidade ou especificar apenas pequenas variações do projeto básico, é um contrato de venda de bens, de acordo com o alcance do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas.

Ao considerar o exposto pela Interpretação Técnica ICPC 02 e as características do mercado brasileiro de venda de imóveis, onde as construtoras ofertam, em sua maioria, imóveis a serem construídos com projetos prontos e aprovados pela prefeitura, cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, verifica-se que a prática do mercado brasileiro está enquadrada, segundo os pronunciamentos contábeis internacionais, como uma venda de bens e assim deveria seguir o Pronunciamento Técnico CPC 30.

2.3.2.2 Receitas de Venda imobiliária

Nessa linha de pensamento as receitas de vendas imobiliárias, mesmo que a prazo e decorrentes de unidades em construção, deveriam ser reconhecidas somente se todas as condições abaixo forem satisfeitas, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 30.

- (a) a entidade tenha transferido para o comprador os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens;
- (b) a entidade não mantenha envolvimento continuado na gestão dos bens vendidos em grau normalmente associado à propriedade nem efetivo controle de tais bens;
- (c) o valor da receita possa ser confiavelmente mensurado;
- (d) for 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.

Surge então um segundo desdobramento para acentuar o debate: a avaliação do momento em que são transferidos riscos e benefícios significativos da propriedade para o comprador, exigindo um exame cauteloso das circunstâncias da transação. Na grande maioria dos casos a transferência dos riscos e dos benefícios intrínseco a propriedade ocorre em sincronismo com a transferência da titularidade legal ou mesmo a posse do ativo pelo adquirente. Porém em alguns casos, a transferência dos riscos e benefícios ocorre em momento diferente da posse ativo ou da transferência de titularidade legal. Nestes casos o

pronunciamento técnico de receita elenca algumas características que devem ser observadas, na operação, para o julgamento da transferência e respectivo reconhecimento da receita em cada tipo de contrato.

No caso da entidade reter os riscos significativos da propriedade, a operação não é tratada como uma venda e assim a receita não poderá ser reconhecida. A retenção do risco significativo se caracteriza quando:

- (a) a empresa vendedora possui uma obrigação em decorrência de desempenho insatisfatório que não esteja coberto por cláusulas de garantia;
- (b) for operação de consignação;
- (c) o bem enviado ao cliente está sujeito a instalação, sendo esta uma parte significativa do contrato e ainda não tenha sido completada pela entidade; e
- (d) o cliente tem o direito de rescindir a compra por uma razão especificada no contrato de venda.

2.3.2.3 Orientação OCPC 04

Em dezembro de 2010, após inúmeros questionamentos e discussões, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis elaborou e divulgou a Orientação Técnica OCPC04 que trata da Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira, ressalta-se que tal orientação não tem qualquer vínculo com as normas internacionais. A referida orientação nasce da necessidade da adequação dos pronunciamentos técnicos CPC 30 e CPC17 e ainda o ICPC 02 ao ambiente econômico brasileiro, considerando a reconhecimento da cultura brasileira e suas particularidades normativas e de mercado.

Em seu segundo parágrafo o Orientação OCPC 04, ressalta:

A estrutura da norma internacional, e agora brasileira, tem como axioma que qualquer norma emitida pelo IASB está subordinada ao objetivo da contabilidade que é o de demonstrar uma visão justa e verdadeira (*true and fair view*) da situação patrimonial da empresa.

A Orientação OCPC 04 está pautada em diversas ponderações sobre as possíveis formas de se registrar a receita ou não durante a obra e considera em seu texto toda a particularidade nacional, que não existia no ICPC 02, visto ser uma tradução fiel do IFRIC 15. Destacando também a necessidade de cada entidade analisar, interpretar e julgar seus contratos de forma individual e os respectivos desdobramentos práticos e legais no mercado brasileiro.

Dentre as ponderações expostas pela Orientação OCPC 04, este reitera a legitimidade das definições dos Pronunciamentos Técnicos CPC 30 e CPC 17, dentre as listadas abaixo:

- O documento contratual firmado entre as partes tem força de escritura pública assegurando ao comprador todos os direitos de livre utilização do bem (alienação, dação em garantia etc.); Evidenciando que o comprador tem o direito ao bem, e ainda a capacidade de transformar seu bem em construção em dinheiro quando desejar.
- Em caso de revendas (do imóvel em construção), eventuais ganhos por valorização do imóvel durante a construção beneficiam o adquirente, e não a incorporadora/construtora; eventuais prejuízos dessa natureza também são só do adquirente.
- A legislação brasileira dá aos adquirentes, em decisão simplesmente majoritária, o direito de trocar a incorporadora/construtora se está estiver em atraso injustificado e não sanado superior a 30 dias com relação ao cronograma fixado.

- Diferentemente de outros países, no cenário brasileiro ocorre a assunção da dívida pelo comprador quando do acordo contratual (na maioria dos casos), cuja liquidação ocorre durante a construção. Em outros países onde o contrato, antes da construção, caracteriza-se por uma opção para compra futura e os respectivos pagamentos são realizados na forma de adiantamento e tem alguma característica de prêmio por essa opção.
- A IFRIC 15, em suas Bases para Conclusões (*Basis for Conclusions* – BC26) expõe que contratos com transferência continuada não são frequentemente encontrados na prática. Apesar disso a Interpretação reconhece que são possíveis e ocorrem em algumas jurisdições. O caso brasileiro é um exemplo claro, onde o comprador não adquire somente um direito de comprar (uma opção) e sim de fato desembolsa parcelas que pretendem liquidar a obrigação contratual diretamente associada ao ativo em construção.
- Se o contrato é encerrado antes que o projeto esteja concluído, o adquirente retém o trabalho em andamento e a construtora/incorporadora tem o direito de ser remunerada pelo trabalho feito até aquele momento.
- Ainda na hipótese do contrato ser encerrado entre as partes, antes da conclusão da obra, cabe a seguinte pergunta para elucidar o tratamento: Existe alguma diferença entre os compradores de apartamentos em andares baixos (que já foram parcialmente edificados) e adquirentes de andares superiores que ainda não foram iniciados? No Brasil, não. Sendo assim não se faz relevante a entrega de ou outro imóvel específico ou mesmo a entrega das chaves, todos os adquirente tem direitos iguais.

Expostas as importantes definições para o contexto do estudo, dão-se as definições dos pronunciamentos CPC 30 e CPC 17, como distintas e também suas significantes e diferentes metodologias de reconhecimento da receita. Uma apontando para o reconhecimento na entrega do objeto da venda (CPC 30) e outra para o reconhecimento proporcional ao avanço da construção (CPC 17). Deixando a discussão para a análise do caso brasileiro e interpretação deste, frente aos pronunciamentos contábeis internacionais. Há de se considerar também a existência de um *Exposure Draft* intitulado *Revenue from Contracts with customers* que visa atenuar tais incongruências entre os pronunciamentos e suas respectivas aplicações.

2.3.2.4 *Exposure Draft “Revenue from Contracts with customers”*

As receitas representam um quantitativo fundamental para os usuários das demonstrações financeiras na avaliação do desempenho financeiro de uma entidade. De acordo com *Exposure Draft* (2012) as exigências de reconhecimento de receita nos EUA (US-GAAP) diferem das Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS), e ambos os conjuntos de normas precisam ser aprimorados. Atualmente o reconhecimento de receitas pelo US-GAAP é de extrema complexidade. Existem mais de 100 padrões e interpretações de receitas, muitas das quais são específicas para a indústria, e algumas com reconhecimento de receita em conflito, que podem resultar em uma contabilização diferente para operações economicamente semelhantes (PwC, 2011).

Embora as IFRS possuam menos requisitos em matéria de reconhecimento de receitas, os dois padrões principais de reconhecimento de receitas, IAS 18, a Receita, e Contratos de Construção IAS 11, ambos trazem complexidade em sua aplicação. Além disso, o IAS 18 fornece uma orientação limitada sobre temas importantes, tais como reconhecimento de receitas para vários elementos em um mesmo arranjo.

Assim, o *Financial Accounting Standards Board* (FASB) e o *International Accounting Standards Board* (IASB), iniciaram um projeto em conjunto para aprimorar os padrões para o reconhecimento de receitas e para desenvolver um padrão comum para a receita do US-GAAP e os IFRS. O projeto tem como principais objetivos:

- Eliminar as incoerências e fraquezas nos requisitos de receita existentes.
- Fornecer uma estrutura mais robusta para enfrentar questões relativas às receitas.
- Melhorar a comparabilidade das práticas de reconhecimento de receita entre as entidades, indústrias, jurisdições e mercados de capitais.
- Fornecer informações mais úteis aos usuários das demonstrações financeiras através de requisitos de divulgação aprimoradas.
- Simplificar a preparação de demonstrações financeiras, de maneira a reduzir o número de requisitos e pronunciamentos associados ao registro e reconhecimento da receita.

O tema em análise está em discussão desde 2008 com a divulgação do *Discussion Paper, Preliminary Views on Revenue Recognition in Contracts with Customers* pelo grupo de estudo do FASB e IASB. Em junho de 2010 foi divulgado o *Exposure Draft* que recebeu aproximadamente 1.000 *comment letters*, apesar de não obrigatório o grupo de trabalho decidiu por um “*reexposure*” devido a magnitude das propostas nas *comment letters*, pelo impacto do tema nas demonstrações financeiras e o desejo de evitar consequências indesejadas no pronunciamento final.

Entre as principais disposições do projeto de mudança de tratamento da receita pode-se ressaltar 5 passos para se atingir o que o estudo está chamando de princípio básico de aplicação:

- Passo 1: Identificar e analisar o contrato com um cliente.
- Passo 2: Identificar as obrigações de desempenho em separados (por etapa) no contrato.
- Passo 3: Determinar o preço da transação.
- Passo 4: Atribuir o preço de transação das obrigações de desempenho separados (por etapa) no contrato.
- Passo 5: Reconhecer a receita quando (ou como) a entidade cumpre uma obrigação desempenho.

3. METODOLOGIA

O estudo será norteado por uma revisão das normas e pronunciamentos, em busca de ponderações quanto ao reconhecimento da receita no contexto da construção civil brasileira, considerando suas controvérsias no âmbito da convergência contábil internacional e ainda possíveis inconsistências de práticas contábeis a luz da teoria contábil. Adicionalmente será exposta uma comparação com as duas maiores construtoras (PDG *REALTY S/A* e *CYRELA BRAZIL REALTY S/A*) de imóveis residenciais do Brasil (classificadas de acordo com o faturamento bruto anual, divulgado pela CVM) no intuito de ilustrar as principais divergências no reconhecimento da receita no ano de 2012.

A PDG nasceu em 2003 como uma área focada no ramo imobiliário em um banco de investimentos. Com a abertura de capital em janeiro de 2007. Hoje a PDG é líder do mercado brasileiro, presente em 14 estados, além do Distrito Federal, e mais de 70 cidades. Sendo a única empresa imobiliária com capital 100% pulverizado e tem a maior participação do setor dentro do IBOVESPA. A *CYRELA* em seus 50 anos de história dedicados a construção está presente em 67 cidades de 16 estados brasileiros e no

Distrito Federal. Atualmente, emprega mais de 15.000 colaboradores e abriu capital em 1996. Ambas as empresas tem suas ações listadas no Novo Mercado da BM&FBOVESPA.

A elaboração das demonstrações partiu das informações originais de 2012, onde as empresas tem a metodologia do POC (método da percentagem completada) aplicadas e justificadas em suas demonstrações. De forma adicional, foi criada uma segunda coluna onde foram realizados ajustes nas demonstrações alterando a metodologia de reconhecimento da receita para as regras anteriores, regras estas fundamentadas no regime de caixa e utilização do REF ou contas similares no passivo não circulante. Apesar de ferir os princípios básicos da contabilidade, existe ainda um grande número de empresas de construção, que não são Sociedades Anônimas (S/A) de capital aberto, seguidoras desta prática. Os principais ajustes realizados para elaboração da segunda coluna foram: (1) reconhecimento das vendas contratadas que estavam “*off balance*” na conta de clientes; (2) criação da conta de receitas a apropriar com saldo de todo montante vendido e não recebido; (3) estorno do resultado de toda receita reconhecida e não recebida; (4) reconhecimento de adiantamento de cliente como receita do período; (5) estorno do custo já reconhecido no resultado pela proporcionalidade da receita recebida. Visto que este método reconhece a custo no resultado de acordo com o percentual da receita recebida.

O estudo foi realizado através da técnica de pesquisa bibliográfica na coleta de dados secundários, onde segundo Martins e Lintz (2000) referem-se a informações já coletadas, que se encontram organizadas em arquivos, banco de dados, anuários estatísticos, relatórios etc.

A definição de pesquisa bibliográfica segundo Martins (2002): "trata-se de um estudo para conhecer as contribuições científicas sobre determinado assunto. Tem como objetivo recolher, selecionar, analisar e interpretar as contribuições teóricas já existentes sobre determinado assunto".

De acordo com MARCONI e LAKATOS (2007), a bibliografia pertinente “oferece meios para definir, resolver, não somente problemas já conhecidos, como também explorar novas áreas onde os problemas não se cristalizaram suficientemente”.

Embora a comparação entre as duas empresas atenda o objetivo de ilustrar as divergências entre os procedimentos de reconhecimento de receita, cabe ressaltar que tal amostra representa uma limitação no estudo, principalmente se considerarmos o universo de das empresas envolvidas em vendas e construção de unidades imobiliárias, em destaque para as empresas não S/As de capital aberto, que configuram 99% das empresas do setor (IBGE, 2010).

4. RESULTADOS E ANÁLISES

Estão apresentados abaixo, de forma resumida, os Balanços Patrimoniais das duas maiores construtoras/incorporadoras residências do país. Estas demonstrações são referentes ao exercício social findo em 31/12/2012 e foram obtidas diretamente no site das empresas em suas Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) que são enviadas anualmente para a CVM. No Quadro 1 encontra-se o Balanço Patrimonial resumida da PDG *REALTY* S/A Empreendimentos e Participações e no Quadro 2 a demonstração da CYRELA *BRAZIL REALTY* S/A Empreendimentos e Participações

As demonstrações ilustram somente as contas e grupos contábeis envolvidos diretamente na discussão do estudo, deixando de lado as demais. As demonstrações ilustram duas colunas comparando-as, sendo a primeira referente a metodologia de reconhecimento exigido pelo fisco, onde o regime de caixa prevalece e a segunda coluna pelo método POC (método de percentagem completada) onde o regime de competência é um dos direcionadores, considerando que a receita é reconhecida durante o avanço da obra, porém com valores realizados de vendas divulgados exclusivamente em notas explicativas (“*off balance*”).

Cabe ressaltar que o regime de registro de receitas apresentado na 2ª coluna, onde as receitas são reconhecidas somente a medida que são efetivamente recebidas, ainda é amplamente utilizado para fins de elaboração das demonstrações contábeis em 99% das empresas do ramo. Visto que a discussão e adoção do modelo internacional de contabilidade está, ainda, limitada ao âmbito das empresas S/A's de capital aberto.

Quadro 1 – Balanço Patrimonial PDG

Ativo	POC	%	Regime de Caixa + REF	Passivo	POC	%	Regime de Caixa + REF
Ativo Circulante	12.657.018	32%	16.681.911	Passivo Circulante	5.023.540	-9%	4.581.104
Clientes	6.700.571	60%	10.725.464	Adiantamento de Clientes	442.436	-100%	-
Outros Ativos Circulantes	5.956.447	0%	5.956.447	Outros Passivos Circulantes	4.581.104	0%	4.581.104
Ativo Não Circulante	4.596.061	56%	7.169.354	Passivo Não Circulante	5.792.653	-6%	5.473.593
Clientes	2.188.609	118%	4.761.902	Adiantamento de Clientes	319.060	-100%	-
Outros Ativos Ñ Circulantes	2.407.452	0%	2.407.452	Outros Passivos Ñ Circulantes	5.473.593	0%	5.473.593
Total do Ativo	17.253.079	38%	23.851.265	REF	-	100%	6.326.444
				Receitas a Apropriar	-	100%	15.487.366
				(-) Custos a Apropriar (*)	-	100%	(9.160.922)
				Patrimônio Líquido	6.436.886	16%	7.470.124
				Total do Passivo + PL	17.253.079	38%	23.851.265
Informações Off Balance (NE)	2.695.297		-				
Vendas Contratadas a Apropriar	6.598.186		-				
Compromisso de Construção	(3.902.889)		-				

(*) Considerando Custo Orçado

Quadro 2 – Balanço Patrimonial CYRELLA

Ativo	POC	%	Regime de Caixa + REF	Passivo	POC	%	Regime de Caixa + REF
Ativo Circulante	9.093.330	14%	10.358.972	Passivo Circulante	4.155.561	-5%	3.942.405
Clientes	4.659.853	27%	5.925.495	Adiantamento de Clientes	213.156	-100%	-
Outros Ativos Circulantes	4.433.477	0%	4.433.477	Outros Passivos Circulantes	3.942.405	0%	3.942.405
Ativo Não Circulante	4.323.439	119%	9.450.904	Passivo Não Circulante	4.338.442	0%	4.338.442
Clientes	1.749.215	293%	6.876.680	Adiantamento de Clientes	-		-
Outros Ativos Ñ Circulantes	2.574.224	0%	2.574.224	Outros Passivos Ñ Circulantes	4.338.442	0%	4.338.442
Total do Ativo	13.416.769	48%	19.809.876	REF	-	100%	4.622.287
				Receitas a Apropriar	-	100%	12.802.175
				(-) Custos a Apropriar (*)	-	100%	(8.179.888)
				Patrimônio Líquido	4.922.766	40%	6.906.742
				Total do Passivo + PL	13.416.769	48%	19.809.876
Informações Off Balance (NE)	2.308.262		-				
Vendas Contratadas a Apropriar	6.393.107		-				
Compromisso de Construção	(4.084.845)		-				

(*) Considerando Custo Orçado

Em ambas as empresas, o relatório DFP de 2012, apresenta em notas explicativas suas bases para apuração do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis. Nestas notas as empresas justificam os procedimentos utilizados para a elaboração das demonstrações e os respectivos pronunciamentos e normas de fundamentação utilizadas. Foram observados os procedimentos e normas estabelecidas pela

Resolução CFC nº 1.266 do Conselho Federal de Contabilidade e os Pronunciamentos Técnicos (CPC 17) e de Orientação (OCPC 01 e 04) e Interpretação Técnica (ICPC 02) emitidos pelo CPC. Tais procedimentos aplicados para as vendas de unidades não concluídas partem de algumas premissas e aplicações (descritas logo abaixo). Vale lembrar que tal metodologia está representada na primeira coluna de ambos os quadros.

Nas vendas de unidades não concluídas:

- A transferência dos riscos e benefícios para o cliente ocorre continuamente, de acordo com a evolução da construção.
- O custo incorrido correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas.
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante (clientes).
- Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamento de Clientes”.

Em decorrência da adoção da metodologia do POC (método da percentagem completada) o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas, não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A diferença entre as vendas contratadas/realizadas e as reconhecidas na contabilidade estão expostas em nota explicativa como podemos observar logo abaixo do balanço patrimonial. O montante na empresa PDG representa 43% de todas as vendas. Isto é, 43% das vendas realizadas estão “*off balance*”, constando apenas em notas explicativas. Já no quadro 2 da empresa Cyrela esse montante chega a aproximados 50%.

Cabe a reflexão do quanto apropriado, em termos de divulgação e abrangência de usuários, estas informações “*off balance*” são relevantes para a tomada de decisão de alguns investidores. Hendriksen e Breda (1999) questionam em sua obra: “Que tipo de informação deve divulgar a alta administração de uma empresa a pessoas que não pertencem a esse pequeno grupo?” Os próprios autores reconhecem que não existe uma resposta satisfatória para todos os envolvidos e que haverá sempre discordâncias sobre o que deve ser divulgado e de que forma. Tais discordâncias fazem da contabilidade um tema vivo e fascinante.

Ambas as companhias evidenciam em suas demonstrações que todos seus contratos de vendas de unidades imobiliárias foram analisados tendo como base a orientação OCPC 04 e que diante disso, seus contratos estão dentro do escopo do CPC 17 – Contratos de Construção, uma vez que à medida que a construção avança, há transferência dos riscos e benefícios de forma contínua ao adquirente do imóvel.

Em contra ponto a segunda coluna dos balanços demonstrados nos Quadros 1 e 2 trazem alguns ajustes a fim de que tais demonstrativos reflitam as práticas exigidas pelo regime fiscal e que durante algum tempo (no passado) foram utilizadas pelas S/A de capital aberto para divulgação e até hoje em uso pelas demais empresas. Essa outra metodologia trata do reconhecimento da receita através do regime de caixa, registrando-as no resultado a medida que são recebidas. Essa tipo de prática é discriminada e sem qualquer apoio no âmbito da contabilidade moderna, no entanto traz para dentro do balanço todas as vendas realizadas/contratadas, o que não acontece com o método POC (retratado na primeira coluna). Para contemplar a entrada no total das vendas contratadas são utilizadas as contas do REF (resultado de exercícios futuros) que com a alteração da 6.404/76 deixaram de existir enquanto grupo e passaram a ser tratadas dentro do passivo não circulante através das contas de receitas a apropriar e custos a apropriar.

Em suas notas explicativas as empresas deixam claro que o resultado de exercícios futuros (REF), ainda utilizado pela companhia, é aplicado somente em balancetes com fins contábeis fiscais e por isso não divulgados.

Apesar de justificarem em suas demonstrações a opção pelo CPC 17 - Contrato de Construção e que o entendimento parte do princípio que os riscos e benefícios são transferidos para o cliente a medida que a obra avança, os seus respectivos auditores externos incluem um parágrafo de Ênfase (incerteza sobre fato relevante) em seus relatórios com a seguinte redação.

“...as demonstrações financeiras individuais 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.”

“Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.”

Os relatórios das empresas, em 31/12/2012, evidenciam a existência de um *Exposure Draft* que trata do tema de reconhecimento de receita e com capítulo separado para este tipo de receita em especial. Este documento esteve em audiência pública até 12 de março de 2013 e ainda não foi seu produto final. As expectativas dos agentes do mercado brasileiro é que o produto dessa discussão possibilite um direcionamento mais efetivo quanto ao entendimento do IASB e FASB sobre a questão, e em sequência o pronunciamento brasileiro através do CPC.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo expõe as principais discussões e controvérsias quanto ao reconhecimento da receita no mercado da construção civil para empresas responsáveis pelas vendas de unidades imobiliárias, no âmbito das normas contábeis internacionais, normas brasileiras e propostas, ainda em discussão, sobre o possível e novo direcionamento a ser dado ao referido tema pelo IASB.

O trabalho também buscou evidenciar a relevância de uma apresentação mais clara e com razoável coerência acerca das práticas adotadas entre os mais variados ramos de atuação. Nesse sentido a preocupação direciona-se aos usuários dos relatórios contábil-financeiros de propósito geral, onde, alguns destes, tem as demonstrações financeiras como única fonte de informação e portanto, quando se faz essa significativa diferenciação entre os métodos de reconhecimento da receita na construção civil, permitindo parte da receita estar “*off balance*” ou ainda pelo regime de caixa (nas Ltda's), pode-se provocar um impacto na interpretação e tomada de decisões dos usuários secundários. Na atualidade a Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro em sua versão mais recente de dezembro de 2011, denomina como usuários primários aqueles mais próximos a empresa, e portanto, como secundários os que mantêm um distanciamento do processo de elaboração e acesso direto as demonstrações contábeis.

O Pronunciamento sobre estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro tem em seu texto inúmeros objetivos, dentre eles destacamos:

- auxiliar os usuários das demonstrações contábeis na interpretação de informações nelas contidas, elaboradas em conformidade com os Pronunciamentos Técnicos, Interpretações e Orientações;

- proporcionar aos interessados informações sobre o enfoque adotado na formulação dos Pronunciamentos Técnicos, das Interpretações e das Orientações.

Quando se compara os objetivos acima com a realidade no contexto brasileiro, verifica-se a que as práticas adotadas pelas empresas do ramo, não estão plenamente aderentes aos pronunciamentos contábeis internacionais. Evidenciando o viés de escolha das empresas de construção/venda imobiliária para opção de adotar, com modificações, o CPC 17 – Contrato de Construção com transferência parcial dos direitos e deveres do bem ao cliente. Essa decisão não possui suporte concreto e nem totalmente claro pelos pronunciamentos contábeis internacionais. Reforçando e demonstrando a complexidade deste setor no Brasil e ainda sua representatividade para a economia, pois ao seguir de forma única o pronunciamento internacional (IAS 18 e IFRIC15), sem qualquer interpretação ou consideração do caso brasileiro, o documento nos levaria a contabilizar essas vendas somente ao final da construção na entrega das chaves. Dessa forma surge a importância da Orientação OCPC 04, porém sem qualquer lastro no âmbito internacional.

O caso brasileiro e muito provavelmente de outras nações, expõe o momento de amadurecimento dos pronunciamentos internacionais e seu enorme desafio de contemplar temas e soluções capazes de abarcar um quantitativo enorme de países que se propõe a adota-los.

Diante do exposto, pode-se concluir que o conjunto atual dos IAS e IFRS não contempla uma solução clara e objetiva para realidade brasileira. As empresas deste contexto vem se utilizando de uma prática adaptada segundo interpretações locais. Espera-se que, com a divulgação do novo pronunciamento referente a reconhecimento de receita, ainda em *Exposure Draft*, possamos dirimir essas questões relevantes e eliminar as inconsistências entre as diversas empresas do mercado em análise (S/A de Capital Aberto x outras). Não está claro quando o padrão final será emitido, no entanto, o IASB e FASB indicam que o pronunciamento final terá sua divulgação não antes a 2015. No momento da divulgação será necessária a aplicação retrospectiva completa, caso seja diferente do que se está praticando e considerando ainda os elementos de transição deste pronunciamento.

As companhias S/A's participantes deste mercado, apesar optarem pela prática descrita neste trabalho como POC, corroboram, em suas DFP's, a possibilidade de terem que revisar suas práticas relacionadas ao reconhecimento de receitas, pois o tema ainda permanece em discussão pelos organismos internacionais contábeis.

Finalmente cabe a reflexão sobre um método originalmente nacional e aderente as particularidades brasileiras, visto a inaplicabilidade direta dos pronunciamentos atuais, onde possamos reconhecer todas as vendas dentro do Balanço Patrimonial (sem pecar pelo uso do regime de caixa no reconhecimento da receita) e ainda através da utilização das contas de resultados a apropriar (no passivo não circulante) possamos apropriar as receitas pelo avanço físico da obra, retendo neste grupo o montante de receita a ser reconhecido no futuro com o avanço da construção. Acatando assim o princípio da confrontação das receitas e custos e o regime de competência, além de ter evidenciados em seus demonstrativos a totalidade das operações já realizadas pela entidade.

6. REFERÊNCIAS

- AMERICAN INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS. *Statement nº 4*. New York: AICPA/APB, 1973.
- BECKMAN, Judy; KOCZAN, Michael. *The FASB'S Revenue Recognition Project: Pervasive Issues In Long-Term Contract Accounting. Construction Contract & Taxation*. v. 16, n. 4, p. 35-40, jul./ago. 2006.
- BRASIL. Lei Nº 6.404/76, de 15 de dezembro de 1976. **Dispõe sobre as Sociedades por Ações**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111638.htm> Acesso em: 02 jun 2012.
- _____. LEI Nº 10.931/04, de 02 de agosto de 2004. **Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei no 911, de 1o de outubro de 1969, as Leis no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no 4.728, de 14 de julho de 1965, e no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm> Acesso em: 02 jun 2012.
- _____. Lei Nº 11.638/07, de 28 de dezembro de 2007. **Altera e revoga dispositivos da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e da Lei no 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e estende às sociedades de grande porte disposições relativas à elaboração e divulgação de demonstrações financeiras**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111638.htm> Acesso em: 02 jun 2012.
- _____. Lei Nº. 11.941/09, de 27 de maio de 2009. **Altera a legislação tributária federal relativa ao parcelamento ordinário de débitos tributários; concede remissão nos casos em que específica; institui regime tributário de transição, alterando o Decreto no 70.235, e demais dispositivos da Lei 6.404/76**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111941.htm>. Acesso em: 02 jun 2012.
- CBIC. **Importância do Setor de Construção Civil na Economia Brasileira**. 1998. Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br/files/textos/027.pdf>> Acesso em: 02 jun 2012.
- CBIC. **Construção Civil: Desempenho e Perspectivas**. Em Informativo Econômico 2011. Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br/files/textos/064.pdf>> Acesso em: 02 jun 2012.
- CPC – COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **Pronunciamento Conceitual Básico (R1) – Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro**. Resolução CFC 1.374/11. Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade - The Conceptual Framework for Financial Reporting. Disponível em: <http://www.cpc.org.br/pdf/CPC00_R1.pdf>. Acesso em: 02 jun 2012.
- CPC – COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **Pronunciamento Técnico CPC 17 (R1) – Contratos de Construção**. Resolução CFC 1.411/12. Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade - IAS 11. Disponível em: <http://www.cpc.org.br/pdf/CPC_17.pdf>. Acesso em: 02 jun 2012.
- CPC – COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **Pronunciamento Técnico CPC 30 (R1) – Receitas**. Resolução CFC 1.412/12. Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade - IAS 18. Disponível em: <http://www.cpc.org.br/pdf/CPC_30.pdf>. Acesso em: 02 jun 2012.
- CPC – COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **Interpretação Técnica ICPC 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário**. Resolução CFC 1.266/09. Correlação às Normas

- Internacionais de Contabilidade – IFRIC 15 e RESOLUÇÃO CFC Nº 1266/09. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/pdf/ICPC%2002.pdf>>. Acesso em: 02 jun 2012.
- CPC – COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.** Resolução CFC .317/10. Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade - IAS 18. Disponível em: <http://www.cpc.org.br/pdf/OCPC_04.pdf>. Acesso em: 02 jun 2012.
- EQUIPE PROFESSORES DA USP. **Contabilidade Introdutória.** 11 ed. São Paulo: Atlas 2011.
- HENDRIKSEN, Eldon S.; VAN BREDA, Michael F. **Teoria da Contabilidade.** São Paulo: Atlas, 1999.
- HENRY, Elaine; HOLZMANN, Oscar, J. *Contract-Based Revenue Recognition. The Journal Of Corporate Accounting & Finance.* v. 20, n. 5, p. 77-81, jul./ago. 2009.
- IASB, FASB. **Revenue from Contracts with Customers. Exposure Draft ED/2011/6. A revision of ED/2010/6 Revenue from Contracts with Customers.** 2012. Disponível em: <http://www.ifrs.org/NR/rdonlyres/F88D0071-39A5-41D8-9374-A6355927F459/0/RevRec_EDII_Standard.pdf> Acesso em: 02 jun 2012.
- INSTRUÇÃO NORMATIVA 84/79, de 31 de dezembro de 1979. **Estabelece normas para a apuração e tributação do lucro nas atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis.** Disponível em: <http://www.portaltributario.com.br/legislacao/insrf84_1979.htm> Acesso em: 02 jun 2012.
- IUDÍCIBUS, Sérgio de. **Teoria da Contabilidade.** 10 ed. São Paulo. Atlas 2010.
- MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos da Metodologia Científica.** 5a ed. São Paulo: Atlas, 2003.
- MARTINS, Gilberto de Andrade. **Manual para Elaboração de Monografias e Dissertações.** 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2002.
- MARTINS, Gilberto de Andrade; LINTZ, Alexandre. **Guia para Elaboração de Monografias e Trabalhos de Conclusão de Curso.** São Paulo: Atlas, 2000.
- NIYAMA, Jorge Katsumi; SILVA, César Augusto T. **Teoria da contabilidade.** São Paulo: Atlas, 2011.
- PwC. **Revenue Recognition.** Disponível em: <<http://cfodirect.pwc.com/CFODirectWeb/Controller.jsp?ruleCode=MSRA-84RK3A>> Acesso em: 02 jun 2012.