

FUNDAÇÃO ESCOLA DE COMÉRCIO ÁLVARES PENTEADO

CENTRO UNIVERSITÁRIO ÁLVARES PENTEADO

MESTRADO EM CONTROLADORIA E CONTABILIDADE ESTRATÉGICA

**OS EFEITOS DO DECRETO 3.000/99 E DA INSTRUÇÃO
NORMATIVA S.R.F. 84/79 PARA AS EMPRESAS DA
CONSTRUÇÃO CIVIL, NA GERAÇÃO DE INFORMAÇÕES
CONTÁBEIS PARA A TOMADA DE DECISÃO**

EDUARDO DE SOUZA CÉLICE

265 f.3
C 636e
n. 2

43312

ac. 37436

3 = 43312

SÃO PAULO

U
d
657.3
C636e
2002
Ex.2 BC

N.Cham d 657.3 C636e 2002
Autor: Célice, Eduardo de
Título: Os efeitos do decreto 3.000/99 e



43312

Ac. 37436

Ex.2 BC U



FUNDAÇÃO ESCOLA DE COMÉRCIO ÁLVARES PENTEADO-FECAP

Presidente Honorário FECAP - Silvio Álvares Penteado Neto

Presidente do Conselho de Curadores: Horácio Berlinck Neto

Membros do Conselho:

Abram Abe Szajman

Antonio Carlos de Salles Aguiar

Ester de Figueiredo Ferraz

Flávio Fava de Moraes

Mário Amato

Paulo Ernesto Tolle

Diretor Superintendente: Marcelo Freitas Camargo

Diretor Institucional: José Joaquim Boarín

Diretor Administrativo-Financeiro: Roberto Uchôa Alves de Lima

Diretor Acadêmico: Manuel José Nunes Pinto

CENTRO UNIVERSITÁRIO ALVARES PENTEADO

Reitor: Prof. Manuel José Nunes Pinto

Vice-Reitor: Prof. Luiz Fernando Mussolini Júnior

Pró-reitor de Extensão: Prof. Dr. Fábio Appolinário

Pró-reitor de Graduação: Prof. Jaime de Souza Oliveira

Pró-reitora de Pós-graduação: Profª. Drª Maria Sylvania Macchione Saes

Coordenador do Curso de Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica: Prof. Dr. João Bosco Segreti

FICHA CATALOGRÁFICA

Célice, Eduardo de Souza
C636e Os efeitos do decreto 3.000/99 e da instrução normativa S.R.F. 84/79 para as empresas da construção civil, na geração de informações contábeis para a tomada de decisão
Eduardo de Souza Célice - São Paulo, Unifecap, 2002
158p.

Orientador: Prof. Dr. João Bosco Segreti

Dissertação (mestrado) – Centro Universitário Álvares Penteado da Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado – Unifecap – Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica

1. Contabilidade 2. Informações 3. Decisão

CDD 657.02854



ATA DE DEFESA DE DISSERTAÇÃO

Ata da Comissão Examinadora designada pela Coordenação de Curso do Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica do Centro Universitário Álvares Penteado, da sessão de 18 de novembro de 2002, para análise e julgamento da Dissertação: **"OS EFEITOS DO DECRETO 3.000/99 E DA INSTRUÇÃO NORMATIVA S.R.F. 84-79 PARA AS EMPRESAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL, NA GERAÇÃO DE INFORMAÇÕES CONTÁBEIS PARA A TOMADA DE DECISÃO"** apresentada para Defesa de Dissertação do(a) pós-graduando(a):

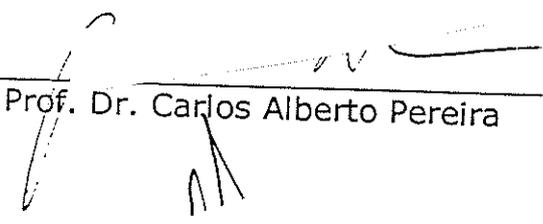
Eduardo de Souza Célice

Aos 18 dias do mês de novembro de dois mil e dois, às 21:00 horas, em sessão pública, na Sala 501 - Bloco B, do Centro Universitário Álvares Penteado, na presença da Banca Examinadora, composta pelos docentes: **Prof. Dr. João Bosco Segreti (orientador), Prof. Dr. Carlos Alberto Pereira, Prof. Dr. Anísio Candido Pereira**, tiveram início os trabalhos de julgamento da Dissertação. Os Examinadores, observando o tempo regulamentar, arguíram o candidato sobre a dissertação apresentada e fizeram as observações que julgaram necessárias. Após a conclusão da arguição, foi suspensa a sessão pública e, em sessão secreta, os examinadores atribuíram seus conceitos. Em considerando os conceitos dos examinadores, a defesa de dissertação foi considerada aprovada. Nada mais havendo, eu Celia Vegas, como Secretária do Programa de Mestrado, lavrei a presente ata, devidamente assinada pelos Senhores Membros da Comissão Examinadora.

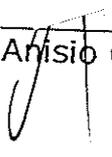
Centro Universitário Álvares Penteado, aos 18 de novembro de 2002.



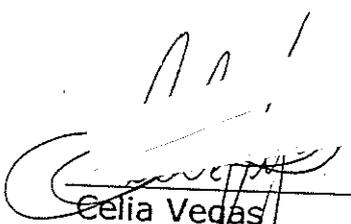
Prof. Dr. João Bosco Segreti



Prof. Dr. Carlos Alberto Pereira



Prof. Dr. Anísio Candido Pereira



Celia Vegas
Secretaria do Mestrado

FUNDAÇÃO ESCOLA DE COMÉRCIO ÁLVARES PENTEADO

CENTRO UNIVERSITÁRIO ÁLVARES PENTEADO

MESTRADO EM CONTROLADORIA E CONTABILIDADE ESTRATÉGICA

**OS EFEITOS DO DECRETO 3.000/99 E DA INSTRUÇÃO NORMATIVA S.R.F.
84/79 PARA AS EMPRESAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL, NA GERAÇÃO DE
INFORMAÇÕES CONTÁBEIS PARA A TOMADA DE DECISÃO**

EDUARDO DE SOUZA CÉLICE

SÃO PAULO

2002

FUNDAÇÃO ESCOLA DE COMÉRCIO ÁLVARES PENTEADO

CENTRO UNIVERSITÁRIO ÁLVARES PENTEADO

MESTRADO EM CONTROLADORIA E CONTABILIDADE ESTRATÉGICA

EDUARDO DE SOUZA CÉLICE

Dissertação apresentada ao Centro Universitário Álvares Penteado da Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado – UNIFECAP, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Controladoria e Contabilidade Estratégica.

Orientador: Profº Dr. João Bosco Segreti

São Paulo

2002

À minha mãe, de quem recebi valores fundamentais para viver com dignidade. Uma mulher de fibra que conseguiu, com muita luta e sacrifício, conduzir seus cinco filhos pelos tortuosos caminhos da vida, dando-lhes o que de mais valioso alguém pode dar: “Amor”.

"O que sabemos é uma gota, o que ignoramos é um oceano."

Isaac Newton

AGRADECIMENTOS

Desejamos externar nossos agradecimentos ao Professor Doutor João Bosco Segreti, pelos conhecimentos transmitidos, pelo incentivo e pela colaboração durante o período que nos orientou para a elaboração deste trabalho.

Aos Professores Doutores da UNIFECAP, em especial aos Professores Doutores Cláudio Parisi e Antônio Benedito Silva Oliveira, pela grande atenção e apoio a nós dedicados.

À Eliane, minha esposa, que soube suportar a minha ausência e com muita sabedoria e dedicação me deu forças para continuar essa jornada.

Aos amigos do curso de mestrado, que demonstraram muita união nessa nossa luta.

À Herika, pelo auxílio prestado na formatação deste trabalho.

Ao Flávio Proni, pela amizade e compreensão nos momentos em que tive que me ausentar.

Por fim, desejamos externar nossa especial gratidão ao Sr. Manoel de Jesus Gonçalves, que sempre nos incentivou a enfrentar os desafios da vida acadêmica, oferecendo condições para que pudéssemos conciliar os estudos com o trabalho.

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS.....	iv
LISTA DE SIGLAS.....	vi
RESUMO.....	viii
ABSTRACT.....	ix
INTRODUÇÃO.....	01
CAPÍTULO I – Objetivos do Trabalho e Aspectos Metodológicos.....	03
1.1 – Antecedentes do Problema e Justificativa da Pesquisa.....	04
1.1.1 – As Empresas da Construção Civil no Cenário Nacional.....	04
1.1.2 – Atividades e Principais Aspectos Teóricos e Normativos Envolvidos.....	05
1.1.3 – Justificativa do Trabalho.....	06
1.1.4 – Contribuição da Pesquisa.....	07
1.1.5 – Situação Problema	08
1.1.6 – Objetivos do Trabalho.....	09
1.2 – Aspectos Metodológicos.....	10
1.2.1 – Definição do Tema.....	10
1.2.2 – Hipóteses.....	10
1.2.3 – Metodologia.....	11
1.3 – Estrutura do Trabalho.....	13

CAPÍTULO II - Princípios da Competência ou da Realização das Receitas e	
Confrontação das Despesas.....	17
2.1 – Conceito de Receita e Despesa.....	18
2.2 – Reconhecimento das Receitas e Despesas.....	20
2.3 – Regras Especiais para o Reconhecimento da Receita.....	24
2.4 – Os Contratos de Longo Prazo das Empresas da Construção Civil.....	28
CAPÍTULO III – O Tratamento dado pelas Normas Fiscais Brasileiras às	
Operações de Longo Prazo da Atividade Imobiliária.....	38
3.1 – Estoque.....	40
3.2 – Custo.....	41
3.3 – Venda.....	43
3.4 – Reconhecimento do Lucro.....	43
3.4.1 – Venda à Vista de Unidade Concluída.....	45
3.4.2 – Venda à Vista de Unidade não Concluída.....	45
3.4.3 – Venda à Prazo de Unidade Concluída.....	51
3.4.4 – Venda à Prazo de Unidade não Concluída.....	55
3.5 – O Livro de Apuração do Lucro Real - LALUR.....	73
3.6 – A não Inclusão das Operações de Compra e Venda, Loteamento e	
Venda de Imóveis no LALUR.....	78
CAPÍTULO IV – O Grupo de Contas de Resultado de Exercícios Futuros.....	80
4.1 – A Lei n.º 6.404, de 15.12.1976.....	81
4.2 – O Conselho Federal de Contabilidade.....	83
4.3 – Entendimento da CVM.....	85
4.4 – O Projeto de Lei n.º 3.741/01 de 2000.....	89
4.5 – Aspectos Conceituais Envolvidos nos Registros das Contas de Resultado	
de Exercícios Futuros.....	91

CAPÍTULO V – Exemplos práticos dos efeitos das exigências da legislação fiscal na Análise das Demonstrações Contábeis das empresas da Construção Civil.....	96
5.1 - Reconhecimento da Receita da venda do empreendimento conforme a legislação fiscal, sendo que a empresa optou por incluir o custo orçado e seguir a classificação do Balanço Patrimonial determinada pela Lei n.º 6.404.....	100
5.2 - Reconhecimento da Receita da venda do empreendimento conforme a legislação fiscal, sendo que a empresa optou por incluir o custo orçado e seguir a classificação do Balanço Patrimonial definida pelas Normas Brasileiras de Contabilidade.....	110
5.3 - Reconhecimento da Receita da venda do empreendimento conforme a legislação fiscal, sendo que a empresa optou por não incluir o custo orçado e seguir a classificação do Balanço Patrimonial determinada pela Lei n.º 6.404.....	118
5.4 - Reconhecimento da Receita da venda do empreendimento conforme a legislação fiscal, sendo que a empresa optou por não incluir o custo orçado e seguir a classificação do Balanço Patrimonial definida pelas Normas Brasileiras de Contabilidade.....	129
5.5 - Considerações sobre as Análises.....	137
5.6 - Reconhecimento da Receita da Venda do Empreendimento de Acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade.....	140
CONCLUSÃO.....	153
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	155

LISTA DE FIGURAS

	Páginas
Figura 1 – Balanço Patrimonial segundo a Lei n.º 6.404.....	83
Figura 2 – Balanço Patrimonial segundo as N B C.....	85
Figura 3 – Balanço Patrimonial segundo o Projeto de Lei n.º 3.741 de 2000.....	90
Figura 4 – Balanço Patrimonial.....	99
Figura 5 – Demonstração do Resultado do Exercício.....	100
Figura 6 – Balanço Patrimonial – Custo Orçado / Lei n.º 6.404.....	103
Figura 7 – Demonstração do Resultado – Custo Orçado / Lei n.º 6.404.....	104
Figura 8 – Liquidez – Custo Orçado / Lei n.º 6.404.....	105
Figura 9 – Estrutura – Custo Orçado / Lei n.º 6.404.....	106
Figura 10 – Rentabilidade – Custo Orçado / Lei n.º 6.404.....	107
Figura 11 – Prazos Médios – Custo Orçado / Lei n.º 6.404.....	108
Figura 12 – Capital de Giro – Custo Orçado / Lei n.º 6.404.....	109-110
Figura 13 – Balanço Patrimonial – Custo Orçado / N B C.....	113
Figura 14 – Demonstração do Resultado – Custo Orçado / N B C.....	114
Figura 15 – Liquidez - Custo Orçado / N B C.....	115
Figura 16 – Estrutura Custo Orçado / N B C.....	116
Figura 17 – Capital de Giro Custo Orçado / N B C.....	117-118
Figura 18 – Balanço Patrimonial – sem Custo Orçado / Lei n.º 6.404.....	122
Figura 19 – Demonstração do Resultado – sem Custo Orçado / Lei n.º 6.404	123
Figura 20 – Liquidez – sem Custo Orçado / Lei n.º 6.404.....	124
Figura 21 – Estrutura – sem Custo Orçado / Lei n.º 6.404.....	125
Figura 22 – Rentabilidade – sem Custo Orçado / Lei n.º 6.404.....	126
Figura 23 – Prazos Médios – sem Custo Orçado / Lei n.º 6.404.....	127
Figura 24 – Capital de Giro – sem Custo Orçado / Lei n.º 6.404.....	128-129
Figura 25 – Balanço Patrimonial – sem Custo Orçado / N B C.....	132
Figura 26 – Demonstração do Resultado – sem Custo Orçado / N B C.....	133
Figura 27 – Liquidez – sem Custo Orçado / N B C.....	134

Figura 28 – Estrutura – sem Custo Orçado / N B C.....	135
Figura 29 – Capital de Giro – sem Custo Orçado / N B C.....	136-137
Figura 30 – Resumo dos Índices – Legislação Fiscal.....	140
Figura 31 – Balanço Patrimonial – Teoria Contábil.....	143
Figura 32 – Demonstração do Resultado – Teoria Contábil.....	144
Figura 33 – Liquidez – Teoria Contábil.....	145
Figura 34 – Estrutura – Teoria Contábil.....	146
Figura 35 – Rentabilidade – Teoria Contábil.....	147
Figura 36 – Prazos Médios – Teoria Contábil.....	148
Figura 37 – Capital de Giro – Teoria Contábil.....	149-150
Figura 38 – Quadro Comparativo – Legislação Fiscal / Teoria Contábil.....	151

LISTA DE SIGLAS

BTN – Bônus do Tesouro Nacional

COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social

CPMF – Contribuição Provisória sobre a Movimentação Financeira.

CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

CVM – Comissão de Valores Mobiliários

EBITDA – Earning Before Interest, Taxes, Depreciation, Depletion and Amortization

FASB – Financial Accounting Standards Board

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FIPECAFI – Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras da
FEA-USP

GECON – Sistema de Informação de Gestão Econômica

IASC – Internacional Accounting Standards Committee

IBRACON – Instituto dos Auditores Independentes do Brasil

ICMS – Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços

IN – Instrução Normativa

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social

IPI – Imposto sobre Produtos Industrializados

IPTU – Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana

IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica

ISSQN – Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza

ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis

LALUR – Livro de Apuração do Lucro Real

NTN – Notas do Tesouro Nacional

PIS - Programa de Integração Social

PND – Programa Nacional de Privatização

SRF – Secretaria da Receita Federal

RESUMO

O Princípio da Competência prevê o reconhecimento das receitas das operações de longo prazo das empresas da construção civil, durante o processo de produção, pois, caso o reconhecimento da receita ocorresse somente no final da obra, os exercícios anteriores, nos quais a empresa gastou recursos que contribuíram para a obtenção de parte dessa receita, teriam seu resultado afetado negativamente.

A legislação fiscal brasileira estabelece regras especiais para o reconhecimento das receitas oriundas das operações de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis (operações de longo prazo) das empresas da construção civil, que divergem da Teoria Contábil. Essas regras permitem às empresas da construção civil optar por reconhecer as receitas dessas operações, proporcionalmente ao valor da venda efetivamente recebido. Determina ainda que as empresas que optarem por esse critério de reconhecimento da receita, devem utilizar-se das contas de Resultado de Exercícios Futuros para controlar essas operações e executar os registros contábeis da escrita comercial de acordo com essa opção, deixando de utilizar o Livro de Apuração do Lucro Real – LALUR, criado para esse fim.

Essas exigências, além de impor às empresas da construção civil a adoção do Regime de Caixa, na escrituração comercial, para o reconhecimento da receita, e a utilização indevida do grupo de contas de Resultado de Exercícios Futuros, fazem com que suas demonstrações contábeis apresentem diferentes situações econômico-financeiras, conforme a opção escolhida para reconhecimento da receita, não revelando a real situação da empresa, podendo induzir os usuários dessas demonstrações a tomar decisões inadequadas.

Através de exemplos práticos e utilizando as técnicas de análise de balanços, é possível evidenciar as alterações que ocorrem no Balanço Patrimonial e na Demonstração do Resultado do Exercício, entender como essas alterações podem afetar as decisões dos usuários das demonstrações contábeis e demonstrar que essas mudanças não aconteceriam se a legislação fiscal permitisse que as empresas da construção civil reconhecessem a receita proveniente da venda de imóveis de acordo com a Teoria Contábil e atendessem às exigências fiscais através do Livro de Apuração do Lucro Real – LALUR.

ABSTRACT

The Principle of Accrual Basis foresees revenue recognition in long term operations of civil construction companies, during the production process, because, in case revenue recognition occurred only in the final stages of the construction, the prior years, in which the company spent resources that contributed to acquisition of part of this revenue, income would be negatively affected.

Brazilian tax law determines special rules for revenue recognition deriving from operations of purchase and sale, subdivision of land lots, incorporation and construction of company buildings (long term operations), that diverge from the Accounting Theory. These rules allow civil construction enterprises to opt for revenue recognition from these operations, in proportion to the value of what was effectively received from the sale. It also determines that companies choosing to use this criterion of revenue recognition, must use the Deferred Income accounts to control these operations and execute records of commercial accounting books according to this option, relinquishing the Taxable Income Determination Record (LALUR) created for this purpose.

These demands, besides imposing that civil construction companies adopt Cash Basis, in commercial accounting records for revenue recognition, and improperly using Deferred Income grouped accounts, also cause their financial statements to report different financial and economic situations, depending on the option chosen for recognition of revenue, that do not truly reveal the situation of the company. This can lead users of these statements to make wrong decisions.

By means of practical examples and using methods of analyzing statements of financial positions it is possible to put the alterations which occur in the Balance Sheets and Income Statements in evidence, to understand how these alterations can affect the decisions of financial statements users and demonstrate that these changes would not occur, if the tax law allowed civil construction companies revenue recognition from the sale of buildings, according to the Accounting Theory, and compliance with tax demands by using the Taxable Income Determination Record (LALUR).

INTRODUÇÃO

Nos contratos de longo prazo das empresas da construção civil, no qual o período de construção ultrapassa o exercício financeiro, se o reconhecimento da receita ocorrer somente no final da obra, os exercícios anteriores, nos quais a empresa dispendeu recursos que contribuíram para a obtenção de parte dessa receita, terão seu resultado afetado negativamente, podendo, em alguns casos, apresentar prejuízo.

Tal fato prejudicaria os acionistas que se retirassem da sociedade antes do término da obra, os investidores, pois a decisão de investir ou não em uma empresa apoia-se, na maioria das vezes, na análise dos demonstrativos contábeis que, neste caso, não estariam contemplando os esforços da empresa para consecução da obra, e prejudicaria também a empresa na obtenção de crédito, quando o credor, para decidir sobre a concessão do crédito, efetua a análise econômico-financeira da empresa, utilizando os demonstrativos contábeis encerrados antes do término do exercício financeiro em que a obra foi finalizada.

Para evitar esses problemas, atendidas algumas condições, a Teoria Contábil prevê o reconhecimento da receita dos contratos de longo prazo durante o processo de produção, de acordo com o percentual executado da obra.

Já o Decreto n.º 1.598, de 26 de dezembro de 1977, a Instrução Normativa n.º 84/79, da Secretaria da Receita Federal, de 20 de dezembro de 1979, e, posteriormente,

o Decreto n.º 3.000, de 26 de março de 1999, estabeleceram regras para a contabilização das operações de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis, que divergem da Teoria Contábil. Conforme as determinações desses instrumentos legais, as empresas da construção civil podem optar por reconhecer as receitas provenientes dessas operações proporcionalmente à receita recebida, de acordo com as opções apresentadas pela legislação. Para tanto, devem utilizar-se das contas de Resultado de Exercícios Futuros para efetuar o controle dessas operações e escriturar os registros contábeis da escrita comercial de acordo com a opção escolhida, caracterizando o Regime de Caixa, além de utilizar inadequadamente as contas de Resultado de Exercícios Futuros para controlar esses registros, visto que esse grupo de contas foi criado para registrar os valores recebidos no exercício, que representam receitas de exercícios futuros.

Durante esse estudo, observamos as demonstrações contábeis de algumas empresas da construção civil e constatamos que aquelas que optam por usufruir os benefícios fiscais contidos na legislação fiscal podem apresentar diferentes situações econômico-financeiras em seus demonstrativos contábeis, conforme a opção feita para o reconhecimento da receita.

A proposta desta pesquisa é estudar os efeitos do Decreto n.º 3.000 e da IN SRF 84/79 nos demonstrativos contábeis das empresas da construção civil, evidenciar de que forma esses efeitos podem levar os usuários das demonstrações contábeis dessas empresas a tomar decisões inadequadas, quando estas forem baseadas nas interpretações desses demonstrativos, e propor uma alternativa para o registro das determinações contidas nesses instrumentos legais.

CAPÍTULO I

OBJETIVOS DO TRABALHO E ASPECTOS METODOLÓGICOS

Apresenta-se neste capítulo, a relevância das empresas da construção civil no cenário nacional, as atividades desenvolvidas por essas empresas e os principais aspectos normativos e teóricos envolvidos no registro contábil dessas atividades.

Na seqüência, expõe-se a justificativa de se elaborar o presente estudo, as situações-problema encontradas durante a pesquisa e quais os objetivos pretendidos e a contribuição esperada.

Por fim abordamos os aspectos metodológicos: definição do tema, a hipótese a ser testada, a metodologia adotada na realização da pesquisa e a estrutura do trabalho.

1.1 – Antecedentes do Problema, Justificativa e Contribuição da Pesquisa

1.1.1 – As Empresas da Construção Civil no Cenário Nacional

O Setor da Construção Civil, segundo dados do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, movimentou cerca de 12,5% do Produto Interno Bruto, além de ser um grande parceiro do Governo no desenvolvimento de políticas habitacionais.

Considerando todas as etapas que envolvem a atividade de incorporação imobiliária, desde a aquisição do terreno, a incorporação e construção, a publicidade, a venda, até a realização do lucro, as empresas da construção civil contribuem direta e indiretamente na formação da receita dos governos municipais, estaduais e federal, através dos seguintes tributos e contribuições: ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, IPTU – Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, ISSQN – Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, ICMS – Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços, IPI – Imposto sobre Produtos Industrializados, COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social, CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica, INSS – Instituto Nacional do Seguro Social, FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, PIS - Programa de Integração Social, e CPMF – Contribuição Provisória sobre a Movimentação Financeira.

Apesar da grande participação na geração de receitas do país, as empresas da construção civil não têm recebido a atenção adequada para a contabilização das suas operações de longo prazo da atividade imobiliária, pois até hoje não possuem regras

claras e compatíveis entre a Secretaria da Receita Federal, a Comissão de Valores Mobiliários e as Normas Internacionais e Brasileiras de Contabilidade.

1.1.2 – Atividades e Principais Aspectos Teóricos e Normativos Envolvidos

As empresas da construção civil atuam no mercado executando atividades de prestação de serviços (contratos de construção) e incorporação imobiliária.

Quando a empresa atua como prestadora de serviços, existem dois tipos de contratos negociados:

- a) Contrato a preço fixo ou Contrato de empreitada: contrato em que a empresa negocia a construção de um ativo ou conjunto de ativos, recebendo pelo serviço um preço contratual fixo, sujeito ou não a cláusulas de indexação, assumindo os riscos dos custos de construção;
- b) Contrato por administração: neste caso a empresa recebe um percentual dos custos da construção ou um valor fixo a título de administração, não assumindo os riscos dos custos de construção.

A execução da atividade de incorporação imobiliária, objeto de estudo desta pesquisa, envolve as operações de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis, desmembramento de terrenos, loteamento, locação de imóveis e administração de condomínios comerciais ou residenciais, shopping centers, etc.

O Governo Federal vem regulamentando o setor através de Leis, Decretos e Instruções da Secretaria da Receita Federal e da CVM - Comissão de Valores Mobiliários. Contudo, esses órgãos têm objetivos distintos: a Receita Federal preocupa-se basicamente com a arrecadação pública enquanto a CVM visa resguardar os

interesses dos investidores, emanando regras para a melhor evidenciação das demonstrações contábeis, de forma que os investidores não sejam enganados.

Particularmente, em relação à atividade de incorporação imobiliária, o Decreto-Lei n.º 1.598, a Instrução Normativa n.º 84/79, da Secretaria da Receita Federal e o Decreto n.º 3.000, autorizam as empresas da construção civil a reconhecer a receita dessa atividade proporcionalmente ao valor recebido. Determinam, contudo, que as empresas que optarem por essa forma de reconhecimento da receita, devem efetuar os registros da escrita comercial de acordo com a opção escolhida, caracterizando o Regime de Caixa.

Já a Lei 6.404 – Lei das Sociedades por Ações e a CVM – Comissão de Valores Mobiliários, através da Deliberação CVM n.º 29, de 05 de fevereiro de 1986, do Ofício-Circular/CVM/SEP/SNC/N-05/95, de 20 de dezembro de 1995, do Ofício-Circular/CVM/SNC/GNA/n.º 367/98, de 05 de agosto de 1998 e do Parecer de Orientação n.º 21, de 27 de dezembro de 1990, determinam que a Receita seja reconhecida de acordo com o que preceituam as Normas Brasileiras de Contabilidade, observando o Princípio da Competência.

1.1.3 – Justificativa do Trabalho

Durante nossos estudos, observamos que a Teoria Contábil preconiza o reconhecimento da receita durante a produção, para os contratos de longo prazo, como os contratos das empresas da construção civil.

Essa regra especial para o reconhecimento da receita, fundamenta-se no fato de que, se o reconhecimento da receita ocorrer somente no final da produção, os exercícios

anteriores ao término da produção não contemplarão o esforço da empresa para a obtenção de parte dessa receita.

Analisando o Decreto-Lei n.º 1.598, a Instrução Normativa 84/79 e o Decreto n.º 3.000, observamos que as determinações desses instrumentos legais ferem a Teoria Contábil, pois, quando as empresas optam por reconhecer a receita conforme o recebimento e registram essa opção na escrita comercial, conforme determinam essas normas, seus demonstrativos contábeis não demonstram o esforço na obtenção da receita. Além disso, uma mesma empresa pode apresentar diferentes situações econômico-financeiras em seus demonstrativos contábeis, dependendo da forma como foram vendidos seus empreendimentos.

1.1.4 – Contribuição da Pesquisa

Invariavelmente, pessoas que se relacionam ou pretendem se relacionar com alguma empresa, como credores, fornecedores, empregados, instituições financeiras, governo, acionistas, concorrentes ou investidores, utilizam as informações contidas nos demonstrativos contábeis da empresa como instrumento auxiliar em suas decisões. A Caixa Econômica Federal, por exemplo, analisa as demonstrações contábeis das empresas da construção civil para decidir quais empresas poderão participar dos programas de financiamento habitacional.

Este trabalho contribui para uma melhor compreensão das Demonstrações Contábeis das empresas da construção civil, por meio das técnicas de análise das demonstrações contábeis, pois revela **porque** essas demonstrações podem apresentar diferentes situações econômico-financeiras quando os registros contábeis são

escriturados de acordo com a legislação fiscal, **quando** acontecem essas situações e **como** esses fatos podem afetar as decisões a respeito da empresa.

Além disso, ressalta a importância de se efetuar os registros contábeis da escrita fiscal paralelamente à escrita comercial.

1.1.5 – Situação Problema

Para Marconi & Lakatos¹, “Problema é uma dificuldade, teórica ou prática, no conhecimento de alguma coisa de real importância, para a qual se deve encontrar uma solução.”

Portanto, definir um problema de pesquisa é explicar qual a dúvida com a qual nos deparamos e que planejamos resolver. Para isso, é preciso um grande esforço de conceituação e reflexão, bem como de coleta de dados preliminar.

Analisando os Demonstrativos Contábeis de algumas empresas de construção civil da região de São José do Rio Preto observamos que, para usufruir os benefícios contidos no Decreto n.º 3.000 e na IN SRF 84/79 (o de pagar os impostos incidentes sobre as receitas somente quando do recebimento das mesmas), as empresas da construção civil são obrigadas a apresentar seus demonstrativos contábeis em desacordo com a teoria contábil

Examinando um estudo realizado em 1998 pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, divulgado através do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/GNA/N.º 367/98, observamos que 30,43% das empresas de construção civil cadastradas na CVM estão seguindo as instruções contidas no Decreto-Lei n.º 1.598, IN SRF 84/79 e Decreto n.º 3.000.

¹ Marina de Andrade MARCONI e Eva Maria LAKATOS, 1996, p.24

Com base nessas constatações, propomos a seguinte questão como problema-chave da pesquisa:

As informações contidas nos demonstrativos contábeis das empresas da construção civil, elaborados de acordo com as instruções do Decreto n.º 3.000 e da IN SRF 84/79, atendem às necessidades dos usuários dessas informações, em suas decisões a respeito da empresa?

1.1.6 – Objetivos do Trabalho

São considerados objetivos deste trabalho:

- evidenciar que o fato da legislação fiscal obrigar às empresas da construção civil a registrar a escrituração comercial de acordo com a opção feita pela empresa para o reconhecimento da receita, abandonando o Princípio da Competência, altera a situação econômico-financeira apresentada nos demonstrativos contábeis dessas empresas;
- apontar, através das técnicas de análise das demonstrações contábeis, onde ocorrem essas alterações e de que forma elas podem afetar a tomada de decisão dos usuários das demonstrações contábeis;
- demonstrar que se a legislação fiscal permitir o uso do LALUR - Livro de Apuração do Lucro Real – para efetuar os registros contábeis decorrentes das determinações contidas no Decreto n.º 3000 e na IN 84/79, os demonstrativos contábeis das empresas da construção civil não apresentarão diferentes situações econômico-financeiras, em decorrência de atendimento aos preceitos da legislação fiscal.

1.2 – Aspectos Metodológicos

1.2.1 – Definição do Tema

A grande representatividade do setor da construção civil na economia do país (aproximadamente 12,5% do PIB), a influência que o setor tem na política social, através da construção de moradias e execução de infra-estrutura, e o fato da legislação fiscal ditar normas às empresas do setor, que ferem as Normas Brasileiras e Internacionais de Contabilidade, nos motivaram a estudar o assunto.

A pesquisa “Os Efeitos do Decreto 3.000/99 e da Instrução Normativa S.R.F. 84/79 para as Empresas da Construção Civil, na Geração de Informações Contábeis para a Tomada de Decisão” pretende analisar a influência das determinações contidas no Decreto 3.000 e na IN SRF 84/79 nos demonstrativos contábeis das empresas da construção civil e na tomada de decisão dos usuários dessas demonstrações, e estudar uma alternativa que cumpra os objetivos desses instrumentos legais e atenda às Normas Brasileiras e Internacionais de Contabilidade.

1.2.2 – Hipótese

Hipótese é uma suposição que se faz na tentativa de explicar o que se desconhece. Esta suposição tem por característica o fato de ser provisória, devendo ser testada para verificar-se sua validade.

Segundo Martins², “Hipótese é um enunciado conjectural das relações entre duas ou mais variáveis. Trata-se de suposições idealizadas na tentativa de antecipar respostas do problema de pesquisa.”

Para Marconi & Lakatos³, na pesquisa científica a função da hipótese é “... propor explicações para certos fatos e ao mesmo tempo orientar a busca de outras informações.”

Para o problema anteriormente exposto, assumimos a seguinte hipótese:

Se o Decreto n.º 3000 e a IN SRF 84/79 alteram as demonstrações contábeis das empresas da construção civil, fazendo com que estas não atendam às necessidades dos usuários dessas informações, em suas decisões a respeito da empresa, então é necessário manter a escrita fiscal paralelamente à escrita comercial.

1.2.3 – Métodos Aplicados

A Metodologia Científica preconiza uma série de *métodos e técnicas* através das quais o conhecimento deve ser obtido. Estas regras atribuem à produção científica um alto grau de confiabilidade, na medida em que permitem apresentar a comprovação daquilo que se afirma. Não são, portanto, conjecturas, suposições, e sim conclusões baseadas em dados da realidade.

² Gilberto de Andrade MARTINS, 1994, p. 33

³ Marina de Andrade MARCONI e Eva Maria LAKATOS, 1996, p. 26

Ainda conforme Néric apud Lakatos e Marconi⁴ o método é “o conjunto coerente de procedimentos racionais ou prático-racionais que orienta o pensamento para serem alcançados conhecimentos válidos”

O método utilizado para ajudar a compreender os resultados desta investigação científica foi o Método Dedutivo que, segundo Salmon apud Lakatos e Marconi⁵ possui duas características básicas:

- a) Se todas as premissas são verdadeiras, a conclusão deve ser verdadeira;
- b) Toda a informação ou conteúdo fatural da conclusão já estava, pelo menos implicitamente, nas premissas.

Técnica “... é um conjunto de preceitos ou processos de que se serve uma ciência ou arte; é a habilidade para usar esses preceitos ou normas, a parte prática. Toda ciência utiliza inúmeras técnicas na obtenção de seus propósitos”

As técnicas utilizadas no presente estudo foram a pesquisa bibliográfica, através da qual foi possível rever os principais aspectos teóricos envolvidos, a pesquisa documental indireta, que teve como objetivo reunir e analisar as principais normas brasileiras sobre a contabilização das operações da atividade imobiliária e a pesquisa documental direta obtida junto a empresas de construção civil da região de São José do Rio Preto/SP, que possibilitou a confirmação das práticas contábeis executadas por essas empresas.

Para testar a hipótese assumida anteriormente, utilizamos o método hipotético dedutivo, através da observação assistemática.

⁴ Eva Maria LAKATOS e Marina de Andrade MARCONI, 1991, p. 40

⁵ Op. cit, p. 57.

1.3 – Estrutura do Trabalho

Neste *Capítulo I*, apresentam-se os antecedentes do problema, expondo a situação das empresas da construção no cenário nacional, as atividades desenvolvidas por essas empresas e os principais aspectos normativos e teóricos envolvidos no registro contábil dessas atividades.

Posteriormente, evidencia-se a justificativa de se elaborar o presente estudo, a situação-problema encontrada durante a pesquisa, a definição do tema, as hipóteses a serem testadas, a metodologia adotada na realização da pesquisa, quais os objetivos pretendidos, qual a contribuição esperada e, por fim, a estrutura do trabalho.

No *Capítulo II* apresentam-se alguns conceitos de receita e de despesa, destacando a importância da receita para a continuidade da empresa. Na seqüência, demonstra-se qual o melhor momento para o reconhecimento da Receita, de acordo com a Teoria Contábil, e as regras especiais admitidas para o reconhecimento das operações de longo prazo. Por fim, destacam-se as formas de reconhecimento da Receita dos contratos de longo prazo das empresas da construção civil.

No *Capítulo III* são analisadas as normas fiscais brasileiras que regulamentam as operações de compra e venda, loteamento e construção de imóveis das empresas da construção civil. Observa-se que o Decreto-Lei n.º 1.598, de 26 de dezembro 1977, emanou regras específicas para o registro dessas operações que, posteriormente, foram tratadas com mais detalhe pela Instrução Normativa n.º 84/79, da Secretaria da Receita Federal, que abordou: o controle do estoque, determinando que, para apurar o custo dos imóveis vendidos, o contribuinte deve manter um registro permanente de estoque à disposição da autoridade fiscalizadora, até que ocorra a inexigibilidade dos créditos tributários, e deve também manter a escrituração do livro de inventário; a formação do

custo, definindo quais os custos que as empresas poderão computar como custos dos imóveis vendidos, esclarecendo ainda o que são os custos incorridos, pagos, contratados e orçados; a definição do momento da venda, determinando que a unidade imobiliária será considerada vendida somente quando contratada a operação de compra e venda e; o reconhecimento do lucro, permitindo que as empresas da construção civil optem pelo reconhecimento integral do lucro bruto no momento da venda ou proporcionalmente à receita de venda recebida, devendo, contudo, controlar esses registros através das contas de Resultado de Exercícios Futuros e escriturar os registros contábeis da escrita comercial de acordo com o método escolhido para reconhecimento da receita.

Por fim, constata-se que, apesar das várias críticas feitas ao Decreto-Lei n.º 1.598 e à IN 84/79, em decorrência da obrigatoriedade das empresas efetuarem os registros da escrita comercial de acordo com as normas fiscais, a IN 84/79 permanece vigente e as leis que se seguiram ao Decreto-Lei n.º 1.598, como o Decreto n.º 3.000, de 26 de março de 1999, ratificaram os procedimentos emanados por aquele instrumento legal, quanto ao tratamento das operações de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis da atividade imobiliária.

No *Capítulo IV* são abordados alguns aspectos conceituais sobre o grupo de contas de Resultado de Exercícios Futuros, destacando algumas características ressaltadas pela Lei n.º 6.404, pelas Normas Brasileiras de Contabilidade, pela Comissão de Valores Mobiliários e por renomados autores da área contábil.

Destaca-se que, no Balanço Patrimonial, a Lei 6.404 classifica o grupo de contas de Resultado de Exercícios Futuros como Passivo, mas não Exigível, e, de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade - NBC, esse grupo de contas deve ser demonstrado no Balanço Patrimonial com a dedução dos valores ativos a eles vinculados, como direitos ou obrigações, dentro do respectivo grupo do Ativo ou do Passivo.

Demonstra-se também que o grupo de contas de Resultado de Exercícios Futuros foi criado para registrar as receitas já recebidas que devem ser reconhecidas em resultados de anos futuros e que, por esse motivo, a CVM – Comissão de Valores Mobiliários, considera inadmissível a utilização desse grupo de contas para registrar as operações de compra e venda, loteamento e construção das empresas da construção civil.

Apresenta-se no *Capítulo V*, exemplos práticos demonstrando as diferentes situações econômico-financeiras que uma empresa pode apresentar no seu Balanço Patrimonial e na Demonstração do Resultado do Exercício, alterando a forma de reconhecer e registrar a receita da venda de um empreendimento em construção, quando os registros contábeis são efetuados conforme a legislação fiscal.

Foram realizadas análises desses demonstrativos contábeis, evidenciando que o fato da empresa registrar em sua escrituração comercial o reconhecimento da receita proveniente da venda do empreendimento em construção, proporcionalmente ao recebimento, faz com que seus demonstrativos contábeis apresentem situações econômico-financeiras diferentes da real situação da empresa, podendo levar os usuários das demonstrações contábeis a tomar decisões erradas, quando estas forem baseadas nas interpretações desses demonstrativos.

Concluindo o trabalho, destaca-se o fato de que as empresas da construção civil, quando efetuam os registros contábeis de acordo com o Decreto n.º 3000 e a IN SRF 84/79, deixam de cumprir um dos principais objetivos da Contabilidade que é o de “fornecer informações sobre a real situação da empresa aos diversos tipos de usuários”, e que tal fato não ocorreria se a legislação fiscal permitisse a utilização do Livro de Apuração do Lucro Real – LALUR para registrar as determinações contidas no Decreto n.º 3000 e na IN SRF 84/79.

CAPÍTULO II

PRINCÍPIO DA COMPETÊNCIA OU DA REALIZAÇÃO DAS RECEITAS E CONFRONTAÇÃO DAS DESPESAS

Uma das grandes preocupações da Contabilidade, além de ser a de registrar todas as transações já ocorridas, é a de informar aos usuários (investidores, empregados, fornecedores e credores comerciais, clientes, governos, etc.) sobre as transações futuras.

O Princípio da Competência estabelece que os registros contábeis devem demonstrar os eventos no período em que ocorreram e não quando do seu recebimento ou pagamento. Determina ainda que as Receitas e as Despesas devem ser reconhecidas simultaneamente quando correlatas. Dessa forma, a contabilidade registrará uma receita ou despesa ocorrida em determinado período mesmo que ainda não tenha ocorrido o seu recebimento ou pagamento, mantendo os usuários informados sobre os recebimentos e pagamentos futuros.

2.1 - Conceito de Receita e Despesa

A Receita e a Despesa são os elementos básicos do resultado das operações de uma empresa. Através da equação – Receitas menos Despesas – é possível conhecer o lucro da empresa, vital para a sua sobrevivência.

Devido à grande importância da Receita para as empresas, a sua definição transformou-se, para os estudiosos da contabilidade, em uma questão fascinante e ao mesmo tempo de difícil consenso.

Na concepção do International Accounting Standards Committee⁶ (IASB), por exemplo, a definição de receita engloba tanto as receitas como os ganhos. Através de uma abordagem prática, o IASB apresenta a Receita como fruto das atividades normais da empresa e os ganhos podendo surgir ou não dessas atividades. Relata também os vários nomes que podem designar as receitas (vendas, honorários, juros, dividendos, aluguel), sem, contudo, conceituar realmente o que é a Receita.

O Instituto Brasileiro de Contadores (IBRACON), através do trabalho denominado Estrutura Conceitual Básica da Contabilidade, apresenta uma definição muito ampla para a receita, caracterizando a receita como o resultado de atividades que alteram o patrimônio líquido.

“RECEITA corresponde a acréscimos nos ativos ou decréscimos nos passivos, reconhecidos e medidos em conformidade com princípios de contabilidade geralmente aceitos, resultante dos diversos tipos de atividades e que possam alterar o patrimônio líquido”.⁷

⁶ Eldon S. HENDRIKSEN, 1999, p. 229.

⁷ INSTITUTO BRASILEIRO DE CONTADORES (IBRACON), 1992, p. 112.

Hendriksen⁸, em sua obra Teoria da Contabilidade, destaca vários conceitos de Receita: o conceito de receita como produto da empresa, o conceito de fluxos de saída e o conceito de fluxos de entrada. Segundo o autor, o conceito estabelecido por Paton e Littlefield, que definem a receita como produto da empresa, é superior aos conceitos de fluxos de saída e fluxos de entrada, pois, conforme seu entendimento, a Receita não é um fluxo de caixa.

Sprouse e Moonitz apud Iudícibus⁹, apresentam uma definição que engloba as várias formas pelas quais a Receita pode ser reconhecida, atribuindo ao mercado a capacidade para determinar o seu valor: “Receita de uma empresa durante um período de tempo representa uma mensuração do valor de troca dos produtos (bens ou serviços) de uma empresa durante aquele período.”

As Despesas, por sua vez, são gastos efetuados pela empresa para manter suas atividades e comercializar seus produtos e/ou serviços, que produzem decréscimos nos ativos ou acréscimos nos passivos.

Segundo o Conselho Federal de Contabilidade, o surgimento da Despesa está ligado à extinção integral ou parcial de ativos ou ao surgimento de exigibilidades, sem o aparecimento simultâneo de um bem ou direito.

Uma definição mais completa foi apresentada por Iudícibus¹⁰, “caracterizando a despesa pela sua relação com o consumo de ativos, relacionados, direta ou indiretamente, com a produção e a venda de produtos e/ou serviços”.

Hendriksen¹¹ deixa ainda mais clara essa relação da despesa com a produção e a venda de produtos e/ou serviços ao afirmar: “... reduções de ativos não relacionados ao

⁸ Eldon S. HENDRIKSEN, 1999, p.224.

⁹ Sérgio de IUDÍCIBUS, 2000, p. 152.

¹⁰ Op. cit, p. 156.

¹¹ Eldon S. HENDRIKSEN, 1999, p. 233.

processo de fornecimento de bens e serviços a clientes devem ser classificados como perdas e não como despesas”.

É importante notar também a relação da despesa com a venda do bem e/ou serviços, pois o consumo de um ativo relacionado à produção de um bem ou serviço ainda não vendido não representa uma despesa e sim um custo, que será ativado até a efetivação da venda, momento em que será levado ao resultado da empresa sob a forma de despesa.

2.2 - Reconhecimento das Receitas e Despesas

Segundo Hendriksen¹², as receitas são o fluído vital da empresa. Sem receitas, não haveria lucros. Sem lucros, não haveria empresas.

Nota-se, portanto, a importância do período de reconhecimento das receitas e despesas, pois, nesse momento, estamos tratando do período de reconhecimento do “Resultado” da empresa, ou seja, do reconhecimento do lucro ou prejuízo e, conseqüentemente, da sobrevivência da empresa.

Em razão da grande relevância do assunto, muito se tem estudado sobre o momento do reconhecimento das receitas e das despesas e várias são as definições. Em sua obra *Princípios Fundamentais de Contabilidade*, Antônio Lopes de Sá¹³ destaca como o assunto é apreciado em alguns países como Espanha e Portugal.

Na Espanha, por exemplo, o reconhecimento das receitas e das despesas é abordado através de dois princípios: o Princípio do Fluxo Real de Bens e Serviços e o Princípio de Correlação de Receitas e Gastos.

¹² Eldon S. HENDRIKSEN, 1999, p.224.

¹³ Antônio Lopes de SÁ, 1999, p.33

O Princípio do Fluxo Real de Bens e Serviços estabelece que as receitas e os gastos devem ser registrados em função da corrente real de bens e serviços, independente da corrente monetária ou financeira que eles produzam.

O Princípio de Correlação de Receitas e Gastos determina que o resultado do exercício deve ser constituído pelas receitas do período e pelos gastos efetuados para obtenção dessas receitas.

Já em Portugal o Princípio da Especialização ou Acréscimo define que os proveitos e os custos devem ser registrados nos períodos a que pertençam, independente do recebimento ou pagamento dos mesmos.

Para Hendriksen¹⁴, uma receita deve ser reconhecida quando forem atendidos os seguintes critérios: a) ter sido acrescentado valor pela empresa a seu produto; b) o nível da receita ser mensurável; c) a mensuração deve ser verificável e relativamente isenta de distorções; d) deve ser possível estimar as despesas correspondentes com um grau razoável de precisão.

O Comitê de Normas Internacionais de Contabilidade¹⁵ (IASB), ao elaborar a Estrutura Conceitual para a Preparação e Apresentação das Demonstrações Contábeis, define que “a receita é reconhecida na demonstração do resultado quando resulta em um aumento que possa ser medido em bases confiáveis, nos benefícios econômico futuros referentes ao aumento de um ativo ou à diminuição de um passivo”.

A Norma Internacional de Contabilidade¹⁶ – NIC 1, refere-se ao período da competência da seguinte forma - “as receitas, custos e despesas são registrados contabilmente consoante o regime de competência, ou seja, são reconhecidos quando

¹⁴ Eldon S. HENDRIKSEN, 1999, p.229.

¹⁵ INSTITUTO BRASILEIRO DE CONTADORES (IBRACON), 2001, p. 56.

¹⁶ Op. Cit, p. 56.

auferidas ou incorridos (e não quando recebidas ou pagos) e refletidos nas demonstrações contábeis dos períodos a que se referem”.

No Brasil, a Resolução n.º 750, de 29 de dezembro de 1993, editada pelo Conselho Federal de Contabilidade¹⁷ (CFC), considera que “as receitas e as despesas devem ser incluídas na apuração do resultado do período a que pertençam, e de forma simultânea quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento”.

Para o Instituto Brasileiro de Contadores (IBRACON), o reconhecimento e registro da receita nos livros da empresa devem ocorrer no momento em que os produtos ou serviços são transferidos aos clientes, ou seja, no momento da venda.

“A receita é considerada realizada e, portanto, passível de registro pela Contabilidade, quando produtos ou serviços produzidos ou prestados pela Entidade são transferidos para outra Entidade ou pessoa física com a anuência destas e mediante pagamento ou compromisso de pagamento especificado perante a Entidade produtora...”¹⁸

A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, denominada Lei das Sociedades por Ações, determina em seu artigo 187 que as receitas devem ser computadas no resultado do período, independente da sua transformação em dinheiro.

Complementando, Iudícibus¹⁹ em sua obra Teoria da Contabilidade, preceitua que, para a escolha do momento de reconhecimento da receita, deve-se observar: o ponto em que a maior parte do esforço em obter a receita já foi desenvolvida; o melhor momento para estabelecer um valor objetivo de mercado para a transação; o momento em que se conhece, ou é possível prever com razoável nível de segurança, todo o custo de produção do produto ou serviço vendido e outras despesas diretamente associadas.

¹⁷ CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE, 2001, p. 27.

¹⁸ INSTITUTO BRASILEIRO DE CONTADORES (IBRACON), 1992, p. 41.

¹⁹ Sérgio de IUDÍCIBUS, 2000, p.60.

De modo geral, considera-se a receita realizada quando produtos ou serviços produzidos pela empresa são transferidos para outra empresa ou pessoa física. Inequívoco, portanto, o fato de que o reconhecimento da receita independe do seu recebimento.

Já a despesa, por definição, ocorre quando bens e serviços são consumidos e utilizados no processo de geração de receitas. O registro das despesas é provocado pelo registro dessas atividades nas contas, ou por sua inclusão em demonstrações financeiras. O registro de uma despesa pode coincidir com a atividade de utilização dos bens ou serviços; ou pode ser posterior a essa atividade; ou, ainda, em casos excepcionais, preceder a ocorrência da atividade.

O momento no qual uma despesa deve ser registrada é determinado, em parte, pelo enfoque de definição de lucro proposto, explícita ou implicitamente.

A definição de lucro como variação de valor, geralmente indica que as despesas devem ser registradas sempre que há uma redução de valor ou quando não há benefício ou valor evidente a ser recebido no futuro, em decorrência do uso desses bens ou serviços. O conceito de lucro que enfatiza fluxos de caixa conduz à conclusão de que as despesas devem ser registradas tão aproximadamente da saída efetiva de caixa quanto seja razoável. A contabilidade tradicional, que observa o regime de competência, situa-se entre esses dois extremos, mas pende para o conceito de valor, visto que sugere que os preços (custos) de insumos devem ser retidos até que um aumento de valor seja informado pela incorporação de preços de saída (venda), ou seja, a despesa deve ser reconhecida no exercício em que a receita correspondente é reconhecida. Esse é o chamado processo de vinculação – o registro da receita ocorre primeiro, seguindo-se o registro de despesas correspondentes no mesmo exercício. Somente em casos

excepcionais devem as receitas ser diferidas até que as despesas possam ser medidas ou identificadas.

Os critérios de reconhecimento de perdas são semelhantes aos critérios de reconhecimento de despesas do exercício. As perdas não podem ser vinculadas a receitas, devendo ser registradas no exercício em que se torna evidente o fato de que um ativo proporcionará menos benefícios à empresa do que se esperava na avaliação registrada.

2.3 - Regras Especiais para o Reconhecimento da Receita

Para manter uma relação contínua com clientes, fornecedores e investidores, e para atender as exigências da sociedade, as empresas medem os resultados obtidos dentro de períodos regulares, normalmente coincidentes com o ano civil.

Como regra geral, as receitas são reconhecidas no final do processo de venda. Existem, porém, casos em que a receita é reconhecida durante a produção, por valoração dos estoques ou mesmo após a venda.

O reconhecimento da receita por valoração dos estoques é aceito nos casos em que acontece um crescimento natural no processo de produção ou para produtos cujo valor de mercado possa ser definido de forma objetiva, com segurança, e o risco de não ocorrer a venda seja mínimo. Como exemplo podemos citar as reservas florestais, estufas de plantas, vinho, gado e metais preciosos.

Quando uma empresa efetuar uma venda e receber em troca um ativo cujo valor de mercado não possa ser reconhecido imediatamente, quando existam despesas “relevantes” a incorrer após a venda, ou ainda, nas vendas a prazo, quando não for possível estimar os recebimentos duvidosos, o reconhecimento da receita pode ocorrer após o ponto de transferência.

O reconhecimento da receita durante a produção se dá nos casos em que a receita pode ser reconhecida na proporção do tempo transcorrido, como nos casos de alugueis, serviços contratados por determinado período de tempo e juros. Nesses casos nem sempre o reconhecimento da receita tem relação direta com os recursos consumidos na produção, na realidade, como bem lembra Iudícibus²⁰ julgou-se mais praticável escolher o tempo decorrido como unidade homogênea de mensuração da receita.

Outro caso de reconhecimento da receita durante a produção é o dos contratos de longo prazo, objeto de estudo deste trabalho. Essa situação ocorre em alguns setores como o da construção naval, construção civil e indústrias cinematográficas, que possuem produtos/serviços cujo tempo de fabricação/prestação é maior que um ano civil.

Nesses casos, se o reconhecimento da receita ocorrer somente no final da produção/prestação do serviço, os exercícios anteriores, nos quais a empresa investiu recursos que contribuíram para a obtenção de parte dessa receita, terão seu resultado afetado negativamente.

²⁰ Sérgio de IUDÍCIBUS, 2000, p.61.

Hendriksen²¹ reconhece que, através de uma visão econômica, a obtenção do resultado é um processo contínuo, contudo, discorda que as regras para reconhecimento das receitas do setor imobiliário devam ser incorporadas em padrões de contabilidade. Para ele, quando regras específicas e detalhadas são incluídas em padrões de contabilidade, os padrões são diminuídos, prejudicando a grandeza das organizações profissionais de contabilidade:

“O produto da empresa emerge gradativamente, à medida que as matérias-primas são reunidas e transformadas ou processadas pela aplicação de mão-de-obra e equipamento. [...] De maneira semelhante, a armazenagem, seja como parte do processo de produção, seja como exigência necessária para o atendimento da demanda de mercado, também faz parte do serviço proporcionado por uma empresa. Estritamente falando, portanto, as receitas devem ser reconhecidas continuamente ao longo de todo o ciclo do produto.” (nosso grifo)

No Brasil, os Princípios e Normas Contábeis, bem como a Legislação, adotam critérios específicos para os contratos a longo prazo de fornecimento de bens ou serviços.

O Conselho Federal de Contabilidade²² dispôs sobre os Princípios Fundamentais de Contabilidade, através da Resolução n.º 750/93, e pela Resolução n.º 774/94 aprovou os apêndices aos Princípios, que fornecem esclarecimentos e disposições mais detalhadas.

Através destas resoluções, o Conselho Federal de Contabilidade abordou o Princípio da Competência e os contratos de longo prazo de produção, determinando que estes sejam reconhecidos durante a execução da obra.

A Lei n.º 6.404 – Lei das Sociedades por Ações, de 15 de dezembro de 1976, estabelece em seu artigo 177 que as companhias devem manter suas escriturações contábeis de acordo com a própria Lei n.º 6.404, com os preceitos da legislação

²¹ Eldon S. HENDRIKSEN, 1999, p. 227.

²² CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE, 2001, p.27.

comercial e com os Princípios de Contabilidade Geralmente Aceitos, devendo ainda observar métodos ou critérios contábeis uniformes no tempo.

Determina ainda, no § 2.º do mesmo artigo:

“A companhia observará em registros auxiliares, sem modificação da escrituração mercantil e das demonstrações regulares nesta lei, as disposições da lei tributária, ou de legislação especial sobre a atividade que constitui seu objeto, que prescrevam métodos ou critérios contábeis diferentes ou determinem a elaboração de outras demonstrações financeiras.” (grifo nosso)²³

O Instituto Brasileiro de Contadores²⁴ (IBRACON), através do trabalho denominado Estrutura Conceitual Básica da Contabilidade, aprovado pela sua Diretoria em 22 de novembro de 1985, e referendado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em 05 de fevereiro de 1986, através da Deliberação n.º 29, admite o reconhecimento da receita dos contratos de longo prazo durante o processo de produção, desde que atendidas as seguintes condições: a) o preço global do produto é determinado objetivamente mediante contrato ou determinável a partir da correção contratual de seu preço atual; b) a incerteza com relação ao recebimento em dinheiro da transação é mínima ou estimável; c) os custos a serem incorridos para completar a produção são razoavelmente estimados.

O IBRACON justifica a aplicação desta regra específica argumentando que ela permite a obtenção de um resultado mais atualizado e uma melhor medida periódica do lucro.

Iudícibus, Martins e Gelbcke esclarecem bem os benefícios de se reconhecer as receitas dos contratos de longo prazo durante o período de produção:

²³ Lei das sociedades por ações, 1996, p.74.

²⁴ INSTITUTO BRASILEIRO DE CONTADORES (IBRACON), 1992, p.43.

“A justificativa do procedimento de reconhecer os resultados ao longo do período do contrato, alternativamente à hipótese de nada se alocar durante o desenvolvimento do contrato para só se apropriar do resultado integral ao final, deve-se à preferência de se terem resultados intermediários, em cada exercício, de forma aproximadamente certa, ao invés de resultados totalmente errados em todos os períodos”.²⁵

Tendo a contabilidade como principal objetivo fornecer um conjunto de informações de natureza patrimonial, econômica, financeira, legal, física e social, para que os seus diversos usuários, baseados nessas informações, possam tomar decisões, é de suma importância a evidenciação de um resultado atualizado e com períodos comparáveis.

2.4 - Os Contratos de Longo Prazo das Empresas da Construção Civil

O Financial Accounting Standards Board²⁶ (FASB) em seu pronunciamento, determina que o reconhecimento por período, das receitas provenientes de operações de longo prazo, deve ser utilizado somente quando o período em que o comprador tem a opção de solicitar a devolução de seus pagamentos já tiver expirado, os valores já pagos perfazam um total acima de 10% do preço de venda contratado, as insolvências com clientes não ultrapassar 10% das vendas ou se a entrada paga pelo comprador não tenha sido superior a 20%, não haja uma segunda hipoteca sobre o terreno, com preferência em relação à primeira (as duas últimas condições não são exigidas se o vendedor demonstrar uma situação financeira sólida) e desde que o vendedor não seja obrigado a realizar desenvolvimento adicional dos terrenos vendidos.

²⁵ Sérgio de IUDÍCIBUS, Eliseu MARTINS, Ernesto R. GELBCKE. 1995, p.378.

²⁶ Eldon S. HENDRIKSEN, 1999, p. 240.

Também o International Accounting Standards Committee²⁷ (IASC) demonstrou preocupação com os procedimentos a serem adotados para o registro das operações de longo prazo. Através da Norma Internacional de Contabilidade²⁸ NIC 11, fixou o tratamento contábil das receitas e custos relativos aos contratos de construção.

De acordo com a NIC 11, contrato de construção “... é um contrato especificamente negociado para a construção de um ativo ou um conjunto de ativos, que são intimamente inter-relacionados ou interdependentes em termos de seu projeto, tecnologia e função, ou do propósito ou uso final”. São classificados em contratos a preço fixo e contratos por administração.

Contrato a preço fixo é aquele em que os contratantes fixam um preço, em alguns casos sujeito a cláusulas de indexação dos custos, para a construção de um ativo ou conjunto de ativos interdependentes. No contrato por administração o construtor recebe como receita uma percentagem dos custos ou um honorário fixo.

Com relação ao reconhecimento das Receitas e Despesas/Custos, a primeira preocupação do IASC foi a de alocar as receitas e os custos dos contratos de construção aos períodos contábeis em que o trabalho de construção foi executado.

A NIC 11 determina que eles devem ser reconhecidos de acordo com o estágio de execução do contrato, na data do balanço, quando o resultado final do contrato puder ser estimado com segurança.

Nota-se a preocupação do IASC com a segurança na estimativa do resultado do contrato, tanto que, nos parágrafos 23 e 24 da referida norma, são estabelecidas as seguintes condições para se estimar com segurança o resultado de um contrato de construção:

²⁷ INSTITUTO BRASILEIRO DE CONTADORES (IBRACON), 2001, p. 147.

²⁸ Op. cit, p. 147.

Para contratos a preço fixo:

- a) quando a receita total do contrato puder ser quantificada com segurança;
- b) quando for provável que os benefícios econômicos relativos ao contrato venham a ser percebidos pela empresa;
- c) quando, tanto os custos contratuais para completar o contrato como o estágio de execução contratual na data do balanço, puderem ser medidos com segurança;
- d) quando os custos contratuais atribuíveis ao contrato puderem ser claramente identificados, de modo que os custos contratuais realmente incorridos possam ser comparados com estimativas prévias.

Para os contratos por administração:

- a) quando for provável que os benefícios econômicos decorrentes do contrato venham a ser percebidos pela empresa;
- b) quando os custos da construção atribuíveis ao contrato possam ser claramente identificados e quantificados com segurança.

O estágio da execução do contrato é verificado da seguinte forma: a) à proporção entre os custos contratuais incorridos com o serviço até então executado e o total dos custos contratuais estimados; b) através de medições do trabalho executado; c) proporcionalmente à execução física da obra contratada.

No Brasil, o Conselho Federal de Contabilidade, através da Resolução n.º 774/94, item 2.6.3, estabelece que as receitas dos contratos de longo prazo de produção devem ser reconhecidas durante a produção, proporcionalmente ao avanço da obra, quando satisfeitas as seguintes condições:

- a) o preço do produto é estabelecido mediante contrato, inclusive quanto à correção dos preços, quando houver;

- b) não há riscos maiores de descumprimento do contrato, tanto de parte do vendedor, quanto do comprador;
- c) existe estimativa, tecnicamente sustentada, dos custos a serem incorridos.

Acompanhando esse fundamento, o IBRACON determina que nesses casos o reconhecimento da receita de um período deve ser estabelecido multiplicando-se a receita de venda do produto pela relação percentual entre os custos incorridos no período e os custos totais.

Para determinar o lucro líquido a ser reconhecido no resultado do período, de acordo com o percentual de execução física da obra avaliada por laudo técnico de medição, a empresa deve seguir os seguintes passos:

1.º Passo - Calcular o custo acumulado da obra até o período

Custo Acumulado Até o Período	=	Custo Total	x	% executado acumulado até a data da vistoria
----------------------------------	---	-------------	---	--

2.º Passo - Calcular o custo incorrido no período

Custo Incorrido no Período	=	Custo Acumulado até o Período	-	Custo Acumulado até o Período Anterior
-------------------------------	---	----------------------------------	---	--

3.º Passo - Calcular a receita acumulada até o período

Receita Acumulada até o Período	=	Valor Total de Venda	x	% executado acumulado até a data da vistoria
------------------------------------	---	-------------------------	---	--

4.º Passo - Calcular a receita a ser reconhecida no período

$$\text{Receita a ser Reconhecida no Período} = \text{Receita Acumulada até o Período} - \text{Receita Acumulada até o Período Anterior}$$

5.º Passo - Calcular o lucro líquido a ser reconhecido no período

$$\text{Lucro Líquido do Período} = \text{Receita a ser Reconhecida no Período} - \text{Custo Incorrido no Período}$$

Se o andamento da obra for mensurado de acordo com o custo incorrido no período, para determinar o lucro líquido a ser reconhecido no resultado do período, a empresa deve efetuar os seguintes cálculos:

1.º - Determinar a relação percentual entre o custo total do empreendimento e os custos acumulados até o período.

$$\text{Relação percentual entre o custo total e os custos acumulados até o período} = \frac{\text{Custos acumulados até o período}}{\text{Custo total do empreendimento}}$$

2.º - Determinar os Custos Incorridos no Período subtraindo-se os custos acumulados até o período anterior dos custos acumulados até o período atual:

$$\text{Custos Incorridos no Período} = \text{Custos Acumulados até o Período} - \text{Custos Acumulados até o Período Anterior}$$

3.º - Determinar a receita acumulada até o período, multiplicando-se o valor total (atualizado) da venda pela relação percentual entre o custo total do empreendimento e os custos acumulados até o período.

Receita Acumulada até o Período	=	Relação percentual entre o custo total e os custos acumulados até o período	x	Valor total da venda
------------------------------------	---	--	---	-------------------------

4.º - Determinar a receita a ser reconhecida no período, subtraindo a receita acumulada até o período anterior da receita acumulada até o período atual:

Receita a ser Reconhecida no Período	=	Receita Acumulada até o Período	-	Receita Acumulada até o Período Anterior
---	---	------------------------------------	---	--

5.º - Determinar o lucro líquido a ser reconhecido no período, efetuando o seguinte cálculo:

Lucro Líquido a ser reconhecido no período	=	Receita a ser Reconhecida no Período	-	Custos Incorridos no Período
---	---	--	---	---------------------------------

Os procedimentos contábeis utilizados para registrar as operações de longo prazo não se alteram em decorrência da utilização de um ou outro método de reconhecimento do lucro líquido do período. A escolha do método de apuração do lucro líquido do período afeta somente o valor do lucro líquido a ser reconhecido no período.

Apresenta-se a seguir alguns registros contábeis efetuados durante a construção de um empreendimento, que não tem a pretensão de esgotar todos os lançamentos que ocorrem do início ao fim da operação, mas apenas apresentar uma visão sobre a formação e o registro contábil dos custos e da receita, objeto principal deste estudo.

1) Compra do terreno:

O primeiro lançamento registra a compra do terreno que será destinado à construção do empreendimento. O lançamento seguinte registra a incorporação do terreno ao empreendimento.

Débito - Terrenos a Comercializar

Crédito - Disponibilidades

Débito - Estoque de Imóveis em Construção

Crédito - Terrenos a Comercializar

2) Construção:

Durante a fase de construção do empreendimento, a empresa incorre em gastos com material de construção, mão-de-obra, encargos sociais e vários outros, que são registrados como custo de construção.

Débito - Custos de Construção

Crédito - Material de Construção

Débito - Custos de Construção

Crédito - Salários a Pagar

Débito - Custos de Construção

Crédito - Encargos Sociais a Pagar

3) No fim do exercício social:

No fim do exercício social, não ocorrendo a venda, os valores registrados como Custos de Construção devem ser transferidos para o Ativo Circulante, na conta de Estoques de Imóveis em Construção.

Débito - Estoque de Imóveis em Construção

Crédito - Custos de Construção

4) Quando ocorrer o término da Construção

No final da construção, quando a venda ainda não foi efetivada, transfere-se o saldo da conta Estoque de Imóveis em Construção para a conta Estoque de Imóveis Construídos.

Débito - Estoque de Imóveis Construídos

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção

5) Na venda:

Ocorrendo a venda do imóvel, a empresa deve reconhecer a Receita do período, bem como as Despesas relacionadas, independentes da forma de pagamento acordada. Nesse caso existem duas hipóteses:

1.ª hipótese - Obra já concluída

A empresa deve registrar na conta Receita de Imóveis Vendidos o valor de venda contratado e na conta Custos dos Imóveis Vendidos, o valor dos custos incorridos, acumulados na conta Estoque de Imóveis Construídos.

Débito - Disponibilidades ou Créditos a Receber

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos

Crédito - Estoque de Imóveis Construídos

2.ª hipótese - Empreendimento em construção

Os valores da Receita e das Despesas relacionadas, apuradas conforme o método escolhido pela empresa - percentual de execução física da obra, avaliado por laudo técnico de medição, ou de acordo com o custo incorrido - devem ser registrados nas contas Receita de Imóveis Vendidos e Custos dos Imóveis Vendidos, respectivamente.

Débito - Disponibilidades ou Créditos a Receber

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos

Débito - Custo dos Imóveis Vendidos

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção

Os valores recebidos dos compradores que excederem o valor da receita reconhecida devem ser registrados no Passivo, na conta Adiantamento de Clientes.

Débito - Disponibilidades

Crédito - Adiantamento de Clientes

6) No final de cada período, depois de efetuada a venda:

No final de cada período, a empresa deve reconhecer a Receita do período e também as Despesas relacionadas, apuradas pelo mesmo método escolhido na ocasião da venda, e efetuar os seguintes lançamentos:

Débito - Adiantamento de Clientes/Créditos a Receber

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção

Observa-se que o lucro líquido do empreendimento só pode ser reconhecido após a concretização da venda. Vale ressaltar também que todos os métodos admitidos pelo Conselho Federal de Contabilidade e pelo IBRACON para reconhecimento do lucro líquido baseiam-se na evolução da obra ou dos custos, não mantendo nenhuma relação com os valores recebidos.

CAPÍTULO III

O TRATAMENTO DADO PELAS NORMAS FISCAIS BRASILEIRAS ÀS OPERAÇÕES DE LONGO PRAZO DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

A partir de 1977, através do Decreto-Lei n.º 1.598, de 26 de dezembro de 1977, a legislação fiscal adotou regras específicas para o reconhecimento da receita das operações de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis da atividade imobiliária, possibilitando o reconhecimento da receita de acordo com o valor recebido em cada período.

O Decreto-Lei n.º 1.598 e as normas fiscais que se seguiram, proibiram as empresas da construção civil de reconhecer as receitas das operações de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis da atividade imobiliária, proporcionalmente ao estágio da obra, obrigando-as a reconhecer suas receitas de acordo com o regime de caixa, ou, conforme Iudícibus, Martins e Gelbcke²⁹, “um

²⁹ Sérgio de IUDÍCIBUS, Eliseu MARTINS, Ernesto R. GELBCKE, 1995, p. 416.

procedimento próximo ao regime de caixa, porque os custos e as despesas não são reconhecidos no resultado quando pagos”.

Este capítulo abordará os principais aspectos da legislação fiscal sobre o reconhecimento do lucro gerado pelas operações de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis da atividade imobiliária. Serão apresentados alguns exemplos de como são efetuados os registros contábeis dessas operações, com o objetivo maior de clarificar como as receitas e custos são formados e reconhecidos no exercício social, motivo pelo qual a correção monetária e os juros não serão incluídos nesses exemplos.

Em 26 de dezembro 1977, através do Decreto-Lei n.º 1.598, o Governo Federal adotou regras mais específicas para a apuração do lucro gerado pelas operações de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis da atividade imobiliária.

A Subseção III do Decreto-Lei n.º 1.598 foi toda dedicada às operações da atividade imobiliária, tecendo regras sobre o registro de estoques, o custo dos imóveis vendidos, o reconhecimento do lucro bruto na prestação de serviços de empreitada e sobre a venda à vista ou a prazo de unidades acabadas ou em construção.

Através dos artigos 27, 28 e 29, a referida norma jurídica determinou que os imóveis destinados à venda, compreendendo o loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédio, deveriam ser registrados em controle permanente de estoques para apuração dos custos dos imóveis vendidos. Definiu ainda que na apuração dos custos desses imóveis poderiam ser computados os custos pagos, incorridos, contratados e orçados, e determinou quando o lucro bruto da venda desses imóveis deveria ser reconhecido, seja na venda a prazo ou à vista, imóveis em construção ou construídos.

Em 20 de dezembro de 1979, face às dificuldades encontradas pelos contabilistas para o registro dessas operações, devido a algumas lacunas deixadas pelo Decreto-Lei n.º 1.598, quanto aos procedimentos contábeis que deveriam ser adotados para o cumprimento das normas ali contidas, a Secretaria da Receita Federal publicou a Instrução Normativa n.º 84/79, que estabeleceu normas mais detalhadas sobre a apuração do lucro da atividade imobiliária, definindo regras mais específicas sobre o registro dos estoques, a formação dos custos, o reconhecimento da venda e a tributação, as quais passaremos a analisar.

3.1 – Estoque

A Seção II da Instrução Normativa n.º 84/79 da Secretaria da Receita Federal, demonstra a preocupação do governo federal em ter acesso a todas as operações que envolvam a atividade imobiliária.

Determina a referida norma que, para apurar o custo dos imóveis vendidos, o contribuinte deve manter um registro permanente de estoque à disposição da autoridade fiscalizadora até que ocorra a inexigibilidade dos créditos tributários.

O registro permanente de estoque, além de demonstrar o custo dos imóveis vendidos, deve também conter todos os imóveis destinados à venda, incluindo as edificações em andamento, loteamento em implantação, terrenos resultantes de incorporação imobiliária ou oriundos de desmembramento e quaisquer prédios em construção destinados à venda.

Há também a exigência de escrituração do livro de inventário que, de acordo com a Instrução Normativa 84/79, deve discriminar as unidades existentes em estoque da seguinte forma:

- a) os imóveis adquiridos para venda, um por um;
- b) os terrenos oriundos de desmembramento ou loteamento, por conjunto de lotes com idêntica dimensão ou por quadras, quando referentes a um mesmo empreendimento; ou, então, terreno por terreno, se assim preferir o contribuinte;
- c) as edificações resultantes de incorporação imobiliária, inclusive respectivos terrenos, por conjunto de unidades autônomas com idêntica área de construção e o mesmo padrão de acabamento, conquanto se refiram a um mesmo empreendimento; ou, então, unidade por unidade, se assim preferir o contribuinte;
- d) os prédios construídos para venda e respectivos terrenos, prédio por prédio.

3.2 – Custo

Como custo dos imóveis vendidos, a IN 84/79 permite que sejam computados aqueles que tenham relação direta com as operações da atividade imobiliária, como o estudo, planejamento, legalização e execução dos planos ou projetos de desmembramento, loteamento, incorporação, construção e quaisquer obras e melhoramentos, excluindo as despesas com vendas, financeiras, gerais, administrativas ou quaisquer outras, operacionais ou não operacionais, que não estejam relacionadas na presente Instrução Normativa.

Assim, as empresas poderão computar como custo:

- a) o custo de aquisição de materiais e quaisquer outros bens aplicados ou consumidos na produção, inclusive os custos de transporte e seguro, até o estabelecimento do contribuinte, e os tributos devidos na aquisição ou importação desses insumos;
- b) o custo dos serviços aplicados ou consumidos na produção, inclusive os tributos sobre eles devidos que onerem o contribuinte;

- c) o custo do pessoal aplicado na produção, inclusive de supervisão direta, manutenção e guarda das instalações de produção;
- d) os custos de locação, manutenção e reparo e os encargos de depreciação dos bens aplicados na produção;
- e) os encargos de amortização diretamente relacionados com a produção;
- f) os encargos de exaustão dos recursos naturais utilizados na produção.

Nos itens 7, 8 e 9, a citada Instrução Normativa também esclarece o que são os Custos Incorridos, Pagos, Contratados e Orçados, relatados no artigo 28 do Decreto-Lei n.º 1.598.

Custos Incorridos: são todos os valores utilizados no empreendimento, tais como o custo de aquisição de materiais e quaisquer outros bens aplicados ou consumidos na produção, o custo dos serviços aplicados ou consumidos na produção, o custo do pessoal aplicado na produção, os custos de locação, manutenção e reparo, os encargos de depreciação dos bens aplicados na produção, os encargos de amortização diretamente relacionados com a produção e os encargos de exaustão dos recursos naturais utilizados na produção. Não devendo ser considerados como custos incorridos os bens adquiridos para estocagem. Estes só serão apropriados aos custos quando forem aplicados no empreendimento, até esse momento, deverão permanecer em conta de almoxarifado.

Custos Pagos: como os custos incorridos, os custos pagos são valores já utilizados no empreendimento, diferenciando-se daqueles exclusivamente por já estarem pagos.

Custos Contratados: ao contrário dos custos pagos e incorridos, os custos contratados constituem-se de valores ainda não utilizados no empreendimento, tendo, contudo, a sua execução já contratada.

Custo Orçado: constitui-se em previsões de custos para a conclusão do empreendimento. Os valores orçados devem ser baseados nos custos habituais a cada tipo de empreendimento e a opção para computar o custo orçado no custo do empreendimento deve ser realizada no momento da venda da primeira unidade do empreendimento.

3.3 – Venda

Esclarece o item 10.1 da IN 84/79 que a unidade imobiliária será considerada vendida quando contrata a operação de compra e venda, seja através de carta de reserva com princípio de pagamento, instrumento de promessa ou qualquer outro documento representativo de compromisso, ou ainda, quando implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita essa venda.

3.4 - Reconhecimento do Lucro

Após determinar a forma de controle de estoque, os tipos de custos a serem computados e o momento da venda, a IN 84/79, através da seção V, passa a ditar regras sobre a forma de tributação na venda de imóveis, determinando também o momento do reconhecimento do lucro bruto.

As regras emanadas pela Instrução Normativa 84/79 para o reconhecimento do lucro bruto permitem que a empresa opte pelo reconhecimento integral do lucro bruto no momento da venda ou proporcionalmente à receita de venda recebida. Determina, contudo, que a empresa efetue os registros contábeis da escrita comercial de acordo com

a opção efetuada. Essa inflexibilidade do texto legal foi responsável pela grande maioria das críticas atribuídas à IN 84/79.

Em 1982, por exemplo, Segreti, através do seu trabalho “Análise dos Efeitos da Instrução Normativa S.R.F. 84/79 na Apuração do Lucro e Situação Patrimonial das Empresas de Construção de Imóveis para Venda” critica o fato da Instrução Normativa não permitir a utilização do Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR) para o cumprimento das determinações contidas na própria IN 84/79.

“Num ponto, porém, não existe alternativa na IN-84/79: a escrita comercial deve refletir a escrita fiscal. Aí, a instrução abandonou a linha da opção até então claramente delineada e não ensejou à Empresa a possibilidade de uso do Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR) para espelhar na contabilidade comercial o regime de competência dos exercícios e ao mesmo tempo beneficiar-se em termos fiscais, do reconhecimento do lucro à proporção do recebimento da receita de venda.”³⁰

A inovação trazida pelo Decreto-Lei n.º 1.598, posteriormente regulamentada pela IN 84/79, reportou-se às vendas a vista de unidades não concluídas e vendas a prazo de unidades concluídas e não concluídas, com pagamentos posteriores ao exercício social em que se efetivou a venda.

Note-se que o Decreto-Lei n.º 1.598 dá às empresas a opção de computar ou não o custo orçado, não havendo obrigatoriedade, motivo pelo qual a IN 84/79 emanou instruções tanto para as empresas que optarem pelo reconhecimento do custo orçado quanto para aquelas que fizerem a opção pelo não reconhecimento do custo orçado no momento da venda.

³⁰ João Bosco SEGRETI, 1982, p. 3.

3.4.1 - Venda à Vista de Unidade Concluída:

Na venda à vista de unidades concluídas houve somente uma ratificação da Teoria Contábil, ou seja, a confirmação de que o lucro bruto deve ser reconhecido no momento em que se efetivar a venda, obedecendo ao Princípio da Competência.

Dessa forma, suponhamos que uma empresa venda à vista uma unidade de um empreendimento, pelo valor de R\$200.000,00 e custo de R\$170.000,00. Para registrar essa venda a empresa efetua os seguintes registros:

Débito - Disponibilidades (Ativo Circulante)

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

200.000,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Estoque de Imóveis Construídos (Ativo Circulante)

170.000,00

3.4.2 - Venda à Vista de Unidade não Concluída:

Na data em que se efetivar a venda da unidade, caso a empresa opte pelo não reconhecimento do custo orçado, os custos devem ser reconhecidos computando-se os custos incorridos, pagos e contratados até a data da venda e o lucro bruto deve ser apurado e computado integralmente no resultado do exercício social. Nesse caso, os custos incorridos, pagos e contratados posteriormente à venda terão o seguinte tratamento:

- a) os custos apurados entre a data da venda e o final do exercício social deverão ser computados no resultado do exercício.
- b) os custos apurados depois do encerramento do exercício social deverão ser computados no exercício social atual (posterior ao da venda), como custo de exercício anterior, reduzindo, dessa forma, o lucro bruto desse período.

Apresenta-se a seguir, um exemplo de como são efetuados os registros contábeis no caso de venda à vista de uma unidade de um empreendimento ainda não concluído.

Valor da venda	R\$300.000,00
Custos incorridos até a data da venda	R\$100.000,00
Custos incorridos entre a data da venda e o fim do exercício	R\$60.000,00
Custos incorridos no exercício seguinte	R\$90.000,00

No momento da venda, pelo reconhecimento total da receita e dos custos incorridos, pagos e contratados até a data da venda:

Débito - Disponibilidades (Ativo Circulante)

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

300.000,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

100.000,00

Entre a data da venda e o final do exercício social em que foi efetivada a venda, os custos de construção são assim registrados:

Débito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

Crédito - Material de Construção/Salários/Encargos Sociais, etc.

60.000,00

No final do exercício social, pelo reconhecimento dos custos incorridos, pagos e contratados entre a data da venda e o final do exercício social:

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

60.000,00

No exercício social seguinte, o primeiro lançamento demonstra a apropriação dos custos efetuados no período e o segundo ocorre no final da obra, pelo reconhecimento dos custos incorridos, pagos e contratados durante o exercício atual:

Débito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

Crédito - Material de Construção/Salários/Encargos Sociais, etc.

90.000,00

Débito - Custos de Exercícios Anteriores (Resultado do Exercício)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

90.000,00

Nesse caso, no exercício em que foi efetivada a venda, a empresa reconhecerá um lucro de R\$140.000,00, referente ao valor da venda (300.000,00) menos os custos incorridos, pagos e contratados até o final do exercício social em que ocorreu a venda (100.000,00 + 60.000,00), motivo pelo qual o lucro reconhecido nesse exercício social é superior ao que realmente será auferido pela empresa.

No exercício social seguinte, a empresa corrige o lucro superestimado no exercício anterior, reconhecendo no Resultado do Exercício, como Custos de Exercícios Anteriores, os custos incorridos, pagos e contratados até o final da obra, que perfazem um total de R\$90.000,00.

Optando a empresa por reconhecer o custo orçado na data em que se efetivar a venda, o lucro bruto deve ser apurado subtraindo-se da receita os custos incorridos, pagos e orçados, e computado no resultado do exercício social na data da concretização da venda.

Havendo alterações no orçamento, os ajustes devem ser registrados na conta de controle do custo orçado e, quando ocorridos entre a data da venda e o final do exercício social, serão computados no resultado do exercício, quando ocorridos em exercício social posterior ao da venda deverão ser computados no exercício social em que ocorreram, como custo de exercícios anteriores.

Para exemplificar tal hipótese, utilizaremos o mesmo exemplo anterior, inserindo apenas custo orçado na data da venda, no valor de R\$150.000,00.

Valor da venda	R\$300.000,00
Custos incorridos até a data da venda	R\$100.000,00
Custos incorridos entre a data da venda e o fim do exercício	R\$60.000,00
Custos incorridos no exercício seguinte	R\$90.000,00
Custo Orçado na data da venda	R\$ 150.000,00

No momento da venda, a empresa reconhece no resultado do exercício, como receita, o valor total recebido. Como custo, o valor dos custos incorridos, pagos, contratados e orçados, tendo como contrapartida a conta Estoque de Imóveis em Construção, no caso dos custos incorridos, e Provisão para Custos Orçados/Contratados, no caso dos custos orçados/contratados.

Débito - Disponibilidades (Ativo Circulante)

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

300.000,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

100.000,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Provisão para Custos Orçados (Ativo Circulante)

150.000,00

Entre a data da venda e o final do exercício social em que foi efetivada a venda, os custos de construção são assim registrados:

Débito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

Crédito - Material de Construção/Salários/Encargos Sociais, etc.

60.000,00

No final do exercício social, confronta-se os custos incorridos com as provisões constituídas para os custos orçados, através do seguinte lançamento:

Débito - Provisão para Custos Orçados (Passivo Circulante)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

60.000,00

No exercício seguinte, são registrados os custos de construção incorridos no período:

Débito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

Crédito - Material de Construção/Salários/Encargos Sociais, etc.

90.000,00

No final da obra ou do exercício social, confronta-se os custos incorridos com as provisões constituídas para os custos orçados, através do seguinte lançamento:

Débito - Provisão para Custos Orçados (Passivo Circulante)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

90.000,00

Neste exemplo, os custos incorridos foram exatamente iguais aos orçados, contudo, caso os custos incorridos fossem maior que os custos orçados, essa diferença seria registrada no resultado do exercício atual, como Custo de Exercícios Anteriores, através do seguinte lançamento:

Débito - Provisão para Custos Orçados (Passivo Circulante)

Crédito - Custo de Exercícios Anteriores (Resultado do Exercício)

Caso os custos incorridos fossem menor que os custos orçados, a diferença também seria registrada no resultado do exercício atual, e os seguintes lançamentos seriam efetuados:

Débito - Custo Exerc. Anteriores – Reversão da Provisão (Result. Exercício)

Crédito - Provisão para Custos Orçados (Passivo Circulante)

3.4.3 - Venda à Prazo de Unidade Concluída

Na venda a prazo de unidade concluída, quando todas as prestações são recebidas no mesmo exercício social em que ocorreu a venda, não há alteração em relação aos procedimentos contábeis já adotados, ou seja, o lucro bruto deve ser apurado no momento em que se efetivar a transação de venda, em obediência ao Princípio da Competência, e os registros a serem efetuados para registrar a operação são os mesmos já mencionados no caso da Venda a Vista de Unidades Concluídas.

Já nos casos em que as prestações transcenderem o exercício social em que ocorreu a venda, fica facultado às empresas reconhecer o lucro bruto em cada exercício social proporcionalmente à receita de venda recebida. Nesses casos a IN 84/79 determina que o controle do lucro bruto seja realizado através de contas do grupo de Resultado de Exercícios Futuros, onde devem ser registrados os custos e a receita bruta de venda.

Se o mesmo empreendimento utilizado como exemplo no caso de venda à vista de unidade concluída (valor da venda R\$200.000,00 e custo total de R\$170.000,00), fosse vendido a prazo, com entrada de R\$80.000,00 e o restante em 12 parcelas fixas de R\$10.000,00, sendo duas parcelas recebidas no exercício social em que ocorreu a venda e dez no exercício social seguinte, a empresa reconheceria no resultado do exercício o valor da venda efetivamente recebido e os custos proporcionais, e no resultado de exercícios futuros registraria a receita ainda não recebida e os custos a ela relacionados, através dos seguintes passos:

1º) calcula a relação percentual entre o valor total da venda e o valor efetivamente recebido;

$$(80.000,00 \div 200.000) \times 100 = 40\%$$

2º) calcula os custos proporcionais a serem reconhecidos no resultado do exercício multiplicando o custo total da unidade pela relação percentual entre o valor total da venda e o valor efetivamente recebido;

$$170.000,00 \times 40\% = 68.000,00$$

3º) Registra como Resultado de Exercícios Futuros, a receita de venda e os custos não reconhecidos no resultado do exercício.

Para tanto, deve efetuar os registros contábeis demonstrados a seguir.

No momento da venda:

Débito - Disponibilidades (Ativo Circulante)

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

80.000,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

68.000,00

Débito - Créditos a Receber (Ativo Circulante)

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

120.000,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

102.000,00

No final do exercício em que ocorreu a venda, reconhecem no Resultado do Exercício os valores recebidos após a venda e os custos proporcionais, calculados através do mesmo método utilizado no momento da venda:

$$\text{Receita Recebida} = (20.000,00 \div 200.000) \times 100 = 10\%$$

$$\text{Custos Proporcionais} = 170.000 \times 10\% = 17.000,00$$

Débito - Disponibilidades (Ativo Circulante)

Crédito - Créditos a Receber (Ativo Circulante)

20.000,00

Débito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

20.000,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

17.000,00

No exercício seguinte ao da venda, reconhece no Resultado do Exercício os valores efetivamente recebidos nesse exercício e os custos proporcionais, calculados através do mesmo método utilizado no momento da venda:

$$\text{Receita Recebida} = (100.000,00 \div 200.000) \times 100 = 50\%$$

$$\text{Custos Proporcionais} = 170.000 \times 50\% = 85.000,00$$

Débito - Disponibilidades (Ativo Circulante)

Crédito - Créditos a Receber (Ativo Circulante)

100.000,00

Débito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

100.000,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

85.000,00

3.4.4 - Venda à Prazo de Unidade não Concluída

No caso de venda a prazo de unidade não concluída, existem quatro hipóteses de ocorrência:

- a) pagamento total contratado para o exercício social em que foi efetivada a venda e a empresa opta por não incluir o custo orçado.

Os custos devem ser reconhecidos computando-se os custos incorridos, pagos e contratados até a data em que se efetivar a venda da unidade, e o lucro bruto deve ser apurado e computado integralmente no resultado do exercício social.

Os custos incorridos, pagos e contratados posteriormente à venda terão o seguinte tratamento:

- os custos apurados entre a data da venda e o final do exercício social deverão ser computados no resultado do exercício.
- os custos apurados após o encerramento do exercício social deverão ser computados no exercício social posterior ao da venda como custo de exercício anterior, reduzindo, dessa forma, o lucro bruto desse período.

Apresenta-se a seguir, um exemplo de como são efetuados os registros contábeis no caso de venda à vista de uma unidade de um empreendimento ainda não concluído.

Valor da venda	R\$600.000,00
Custos incorridos até a data da venda	R\$200.000,00
Custos incorridos entre a data da venda e o fim do exercício	R\$120.000,00
Custos incorridos no exercício seguinte	R\$180.000,00

No momento da venda, pelo reconhecimento total da receita e dos custos incorridos, pagos e contratados até a data da venda:

Débito - Disponibilidades (Ativo Circulante)

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

600.000,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

200.000,00

Entre a data da venda e o final do exercício social em que foi efetivada a venda, os custos de construção são assim registrados:

Débito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

Crédito - Material de Construção/Salários/Encargos Sociais, etc.

120.000,00

No final do exercício social, pelo reconhecimento dos custos incorridos, pagos e contratados entre a data da venda e o final do exercício social:

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

120.000,00

No exercício social seguinte, o primeiro lançamento demonstra a apropriação dos custos efetuados no período e o segundo ocorre no final da obra, pelo reconhecimento dos custos incorridos, pagos e contratados durante o exercício atual:

Débito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

Crédito - Material de Construção/Salários/Encargos Sociais, etc.

180.000,00

Débito - Custos de Exercícios Anteriores (Resultado do Exercício)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

180.000,00

Nesse caso, no exercício em que foi efetivada a venda, a empresa reconheceria um lucro de R\$280.000,00, referente ao valor da venda (600.000,00) menos os custos incorridos, pagos e contratados até o final do exercício social em que ocorreu a venda (200.000,00 + 120.000,00), motivo pelo qual o lucro reconhecido nesse exercício social é superior ao que realmente será auferido pela empresa.

No exercício social seguinte, a empresa corrige o lucro superestimado no exercício anterior, reconhecendo no Resultado do Exercício, como Custos de Exercícios Anteriores, os custos incorridos, pagos e contratados até o final da obra, que perfazem um total de R\$500.000,00.

- b) pagamento total contratado para o exercício social em que foi efetivada a venda e a empresa opta por incluir o custo orçado.

O lucro bruto deve ser apurado subtraindo-se da receita (valor da venda) os custos incorridos, pagos, contratados e orçados, e computado no resultado do exercício social na data em que se efetivar a venda.

Havendo alterações no orçamento, os ajustes devem ser registrados na conta de controle do custo orçado e, quando ocorridos entre a data da venda e o final do exercício social, serão computados no resultado do exercício, quando ocorridos em exercício social posterior ao da venda deverão ser computados no exercício social atual como custo de exercícios anteriores.

Para exemplificar tal hipótese, utilizaremos o mesmo exemplo anterior, inserindo apenas custo orçado na data da venda, no valor de R\$150.000,00.

Valor da venda	R\$600.000,00
Custos incorridos até a data da venda	R\$200.000,00
Custos incorridos entre a data da venda e o fim do exercício	R\$120.000,00
Custos incorridos no exercício seguinte	R\$180.000,00
Custo Orçado na data da venda	R\$ 300.000,00

No momento da venda, a empresa reconhece no resultado do exercício, como receita, o valor total recebido. Como custo, o valor dos custos incorridos, pagos, contratados e orçados, tendo como contrapartida a conta Estoque de Imóveis em Construção, no caso dos custos incorridos, e Provisão para Custos Orçados/Contratados, no caso dos custos orçados/contratados.

Débito - Disponibilidades (Ativo Circulante)

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

600.000,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

200.000,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Provisão para Custos Orçados (Passivo Circulante)

300.000,00

Entre a data da venda e o final do exercício social em que foi efetivada a venda, os custos de construção são assim registrados:

Débito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

Crédito - Material de Construção/Salários/Encargos Sociais, etc.

120.000,00

No final do exercício social confrontam-se os custos incorridos com as provisões constituídas para os custos orçados, através do seguinte lançamento:

Débito - Provisão para Custos Orçados (Passivo Circulante)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

120.000,00

No exercício seguinte, são registrados os custos de construção incorridos no período:

Débito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

Crédito - Material de Construção/Salários/Encargos Sociais, etc.

180.000,00

No final da obra ou do exercício social, confrontam-se os custos incorridos com as provisões constituídas para os custos orçados, através do seguinte lançamento:

Débito - Provisão para Custos Orçados (Passivo Circulante)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

180.000,00

Nesse exemplo, os custos incorridos foram exatamente iguais aos orçados, contudo, caso os custos incorridos fossem maior que os custos orçados, essa diferença seria registrada no resultado do exercício atual, como Custo de Exercícios Anteriores, através do seguinte lançamento:

Débito - Provisão para Custos Orçados (Passivo Circulante)

Crédito - Custo de Exercícios Anteriores (Resultado do Exercício)

Caso os custos incorridos fossem menor que os custos orçados, a diferença também seria registrada no resultado do exercício atual, e os seguintes lançamentos seriam efetuados:

Débito - Custo Exerc. Anteriores – Reversão da Provisão (Result. Exercício)

Crédito - Provisão para Custos Orçados (Passivo Circulante)

- c) Pagamento total ou parcial contratado para depois do exercício social em que se efetivou a venda, a empresa opta por não incluir o custo orçado, mas decide reconhecer o lucro bruto proporcionalmente à receita recebida.

Uma das opções para o reconhecimento do lucro bruto proporcionalmente à receita de venda recebida é apurar os custos pagos, incorridos e contratados até a data da venda e aplicar a relação atualizada entre o lucro bruto e a receita bruta de venda sobre a receita de venda recebida.

Utilizando essa forma de reconhecimento do lucro bruto, a empresa, no final do exercício social, deverá reajustar os cálculos efetuados, de modo que o montante do lucro reconhecido no exercício social represente o resultado da aplicação da última relação entre o lucro bruto e a receita bruta da venda sobre a soma das prestações recebidas no período.

Após o ajuste efetuado no reconhecimento do lucro, a empresa deve contabilizar no resultado do exercício, como custo de exercícios anteriores, a diferença de custo correspondente à parte do preço de venda já recebida nos exercícios anteriores.

Outra opção para reconhecer o lucro bruto proporcionalmente à receita recebida no período, é apurar os custos incorridos, pagos e contratados até o final do exercício social e aplicar sobre o total das prestações recebidas até o fim do período, incluindo os valores recebidos em períodos anteriores, a relação entre o lucro bruto e a receita bruta de venda para, posteriormente, subtrair desse valor o lucro bruto reconhecido em períodos anteriores.

Para efetuar esses controles, as empresas deverão utilizar as contas de Resultado de Exercícios Futuros, onde serão registrados a receita bruta de vendas e os custos pagos, incorridos e contratados até o período.

Apresenta-se a seguir um exemplo de como são efetuados os registros contábeis no caso da venda de uma unidade de um empreendimento, com pagamento parcial contratado para depois do exercício social em que se efetivou a venda, quando a empresa opta por não incluir o custo orçado, mas decide reconhecer o lucro bruto proporcionalmente à receita recebida, através da relação atualizada entre o lucro bruto e a receita bruta de venda sobre a receita de venda recebida.

Valor total da venda	R\$120.000,00
Valor recebido no ato da venda	R\$48.000,00
Valor da 1. ^a parcela (recebida no final do Exercício Social)	R\$24.000,00
Valor da 2. ^a parcela (recebida no Exercício Social seguinte)	R\$48.000,00
Custos incorridos até a data da venda	R\$48.000,00
Custos incorridos entre a data da venda e o fim do exercício	R\$18.000,00
Custos incorridos no exercício seguinte	R\$6.000,00

No momento da venda, a empresa utiliza-se de conta do grupo de Resultado de Exercícios Futuros para controlar a Receita e os Custos a serem reconhecidos em cada período:

Débito - Créditos a Receber (Ativo Circulante)

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

120.000,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

48.000,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

19.200,00

Entre a data da venda e o final do exercício social em que foi efetivada a venda, os custos de construção são assim registrados:

Débito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

Crédito - Material de Construção/Salários/Encargos Sociais, etc.

18.000,00

Para registrar o recebimento da 2.^a parcela e reconhecer a Receita e os Custos relativos ao período, transferem-se os custos registrados na conta Estoque de Imóveis em Construção para a conta Custo dos Imóveis Vendidos, pertencente ao grupo de contas de Resultado de Exercícios Futuros. Em decorrência dos acréscimos de custos, para determinar o Lucro Bruto a ser reconhecido, relativo ao recebimento da 2.^a parcela, calcula-se a nova relação entre o Lucro Bruto e a Receita Bruta de Vendas, multiplicando o resultado obtido pelo valor recebido da 2.^a parcela. Em seguida, registra-se o recebimento da 2.^a parcela e transferem-se os valores calculados, relativo à Receita e aos Custos, das contas de Resultado de Exercícios Futuros para o Resultado do Exercício.

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

18.000,00

Receita Bruta de Venda	= R\$ 120.000,00
Custo da Unidade Vendida	= <u>R\$ 66.000,00</u> (48.000 + 18.000)
Lucro Bruto na data da venda	= R\$ 54.000,00
Relação percentual	= (54.000 ÷ 120.000) x 100 = 45%
Lucro Bruto a ser reconhecido	= R\$24.000,00 x 45% = R\$10.800,00

Receita.....	= R\$24.000,00
Lucro Bruto.....	= R\$10.800,00
Custo.....	= R\$13.200,00

Débito - Disponibilidades (Ativo Circulante)

Crédito - Créditos a Receber (Ativo Circulante)

24.000,00

Débito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

24.000,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

13.200,00

No final do exercício, conforme determina a IN 84/79, o Lucro Bruto reconhecido no exercício deve ser aquele obtido aplicando-se a última relação Lucro Bruto/Receita Bruta de Vendas (que neste exemplo é a mesma já calculada no recebimento da 1.^a parcela) sobre os valores recebidos no exercício. Dessa forma,

procede-se o cálculo dessa última relação e em seguida efetua-se o lançamento de ajuste.

Relação percentual..... = 45%

Lucro Bruto a ser reconhecido..... = R\$72.000,00 x 45% = R\$32.400,00

Receita.....	= R\$72.000,00
Lucro Bruto.....	= <u>R\$32.400,00</u>
Custo (última relação Lucro Bruto/Receita Bruta de Vendas)=	R\$39.600,00
Custo Contabilizado.....	= R\$ 32.400,00
	=====
Lançamento de ajuste.....	= R\$ 7.200,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

7.200,00

No exercício social seguinte, o primeiro lançamento demonstra a apropriação dos custos efetuados no período e o segundo refere-se à transferência dos custos registrados na conta Estoque de Imóveis em Construção para a conta Custo dos Imóveis Vendidos, do grupo de Resultado de Exercícios Futuros.

Débito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

Crédito - Material de Construção/Salários/Encargos Sociais, etc.

6.000,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

6.000,00

Novamente, em decorrência dos acréscimos de custos, calcula-se a nova relação entre o Lucro Bruto e a Receita Bruta de Vendas e multiplica-se o resultado obtido pelo valor recebido da 2.^a parcela. Em seguida, o recebimento da 2.^a parcela é registrado e os valores calculados, relativos à Receita e aos Custos, são transferidos das contas de Resultado de Exercícios Futuros para o Resultado do Exercício.

Receita Bruta de Venda	= R\$ 120.000,00
Custo da Unidade Vendida	= R\$ <u>72.000,00</u> (48.000 + 18.000+6.000)
Lucro Bruto na data da venda	= R\$ 48.000,00
Relação percentual	= (48.000 ÷ 120.000) x 100 = 40%
Lucro Bruto a ser reconhecido	= R\$48.000,00 x 40% = R\$19.200,00

Receita.....	= R\$48.000,00
Lucro Bruto.....	= R\$19.200,00
Custo.....	= R\$28.800,00

Débito - Disponibilidades (Ativo Circulante)

Crédito - Créditos a Receber (Ativo Circulante)

48.000,00

Débito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

48.000,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

28.800,00

Por fim, efetua-se o lançamento de ajuste para que o Lucro Bruto reconhecido seja aquele obtido aplicando-se a última relação Lucro Bruto/Receita Bruta de Vendas sobre os valores recebidos.

Receita Bruta de Venda.....	= R\$120.000,00
Custo da Unidade Vendida.....	= <u>R\$ 72.000,00</u> (48.000+18.000+6.000)
Lucro Bruto na data da venda.....	= R\$ 48.000,00
Relação percentual	= (48.000 ÷ 120.000) x 100 = 40%
Total do Lucro Bruto a ser reconhecido	= R\$120.000,00 x 40% = R\$48.000,00

Receita.....	= R\$120.000,00
Lucro Bruto.....	= <u>R\$ 48.000,00</u>
Custo (última relação Lucro Bruto/Receita Bruta de Vendas)=	R\$ 72.000,00
Custo Contabilizado (19.200 + 13.200 + 7.200 + 28.800).....	= R\$ 68.400,00
	=====
Lançamento de ajuste.....	= R\$ 3.600,00

Débito - Custos de Exercícios Anteriores (Resultado do Exercício)

Crédito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

3.600,00

- d) Pagamento total ou parcial contratado para depois do exercício social em que se efetivou a venda, empresa opta por incluir o custo orçado e reconhecer o lucro bruto proporcionalmente à receita recebida.

Para reconhecer o lucro bruto proporcionalmente à receita de venda recebida, a empresa deve apurar os custos pagos, incorridos, contratados e orçados até a data venda e aplicar a relação atualizada entre o lucro bruto e a receita bruta de venda sobre o valor da receita de venda recebida.

Havendo alterações no orçamento, os ajustes devem ser registrados na conta de controle do custo orçado e, quando ocorridos entre a data da venda e o final do exercício social, serão computados no resultado do exercício. Quando ocorridos em exercício social posterior ao da venda deverão ser computados no exercício social atual como custo de exercícios anteriores.

Para ilustrar essa hipótese, utilizaremos o mesmo exemplo anterior, inserindo apenas o valor do custo orçado.

Valor total da venda	R\$120.000,00
Valor recebido no ato da venda	R\$48.000,00
Valor da 1. ^a parcela (recebida no final do Exercício Social)	R\$24.000,00
Valor da 2. ^a parcela (recebida no Exercício Social seguinte)	R\$48.000,00
Custo orçado na data da venda	R\$24.000,00
Custos incorridos até a data da venda	R\$48.000,00
Custos incorridos entre a data da venda e o fim do exercício	R\$18.000,00
Custos incorridos no exercício seguinte	R\$6.000,00

Na data da venda, a empresa registra em contas de Resultado de Exercícios Futuros o valor total da venda e os custos incorridos e orçados. Em seguida, a cada recebimento, reconhecem no Resultado do Exercício os valores recebidos e os custos correspondentes, calculados através da relação percentual entre a receita total e a receita recebida.

No momento da venda:

Débito - Créditos a Receber (Ativo Circulante)

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

120.000,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

48.000,00

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Provisão para Custo Orçado (Passivo Circulante)

24.000,00

Pelo reconhecimento, no Resultado do Exercício, da receita recebida no momento da venda:

Débito - Disponibilidades (Ativo Circulante)

Crédito - Créditos a Receber (Ativo Circulante)

48.000,00

Débito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

48.000,00

Para reconhecer os custos proporcionais à receita recebida, calcula-se a relação percentual entre a receita recebida e a receita total e multiplica-se o valor total dos custos pelo resultado do cálculo:

$$(48.000,00 \div 120.000,00) \times 100 = 40\%$$

$$72.000,00 \times 40\% = 28.800,00$$

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

28.800,00

Pela apropriação dos custos incorridos entre a data da venda e o final do exercício e pela baixa do valor orçado:

Débito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

Crédito - Material de Construção/Salários/Encargos Sociais, etc.

18.000,00

Débito - Provisão para Custo Orçado (Passivo Circulante)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

18.000,00

Pelo recebimento da 1.ª parcela:

Débito - Disponibilidades (Ativo Circulante)

Crédito - Créditos a Receber (Ativo Circulante)

24.000,00

Débito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

24.000,00

Para reconhecer os custos proporcionais à receita recebida, calcula-se a relação percentual entre a receita recebida e a receita total e multiplica-se o valor total dos custos pelo resultado do cálculo:

$$((48.000,00 + 24.000,00) \div 120.000,00) \times 100 = 60\%$$

$$72.000,00 \times 60\% = 43.200,00$$

$$\text{Custo a ser reconhecido} = 43.200,00 - 28.800,00 = 14.400,00$$

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

14.400,00

Pela apropriação dos custos incorridos no exercício seguinte e pela baixa do valor orçado:

Débito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

Crédito - Material de Construção/Salários/Encargos Sociais, etc.

6.000,00

Débito - Provisão para Custo Orçado (Passivo Circulante)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

6.000,00

Pelo recebimento da 2.^a parcela:

Débito - Disponibilidades (Ativo Circulante)

Crédito - Créditos a Receber (Ativo Circulante)

48.000,00

Débito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Receita de Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

48.000,00

Para reconhecer os custos proporcionais à receita recebida, calcula-se a relação percentual entre a receita recebida e a receita total e multiplica-se o valor total dos custos pelo resultado do cálculo:

$$((48.000,00 + 24.000,00 + 48.000,00) \div 120.000,00) \times 100 = 100\%$$

$$72.000,00 \times 100\% = 72.000,00$$

$$\text{Custo a ser reconhecido} = 72.000,00 - 43.200,00 = 28.800,00$$

Débito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Crédito - Custos dos Imóveis Vendidos (Resultado de Exercícios Futuros)

28.800,00

3.5 - O Livro de Apuração do Lucro Real – LALUR

A Contabilidade, como já visto no Capítulo I, tem a função de informar a situação patrimonial, econômica e financeira das empresas, segundo os Princípios Contábeis. O Governo, como um dos usuários dessas informações contábeis, não concorda com alguns valores que constam nos registros contábeis de algumas empresas, em consequência, para excluir os registros que ele considera estarem incorretos e inserir outros que considera devidos, criou o Livro de Apuração do Lucro Real – LALUR.

De acordo com a legislação fiscal, depois de efetuados os ajustes (inclusão e exclusão de alguns registros definidos em lei) no LALUR, chega-se a um resultado

denominado Lucro Real. Assim, os impostos devidos por essas empresas, que seriam calculados com base no Lucro Líquido, serão agora calculados com base no Lucro Real.

Lucro Real é, portanto, o Lucro Líquido do período de apuração ajustado pelas adições, exclusões ou compensações prescritas ou autorizadas por lei, e sua determinação é precedida da apuração do Lucro Líquido, com observância das disposições das leis comerciais.

De acordo com o artigo 14 da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, estão obrigadas à apuração do lucro real as empresas: cuja receita total, no ano-calendário anterior, seja superior ao limite de R\$24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), ou proporcional ao número de meses do período, quando inferior a doze meses; que exercem atividades de bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos de desenvolvimento, caixas econômicas, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, empresas de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito, empresas de seguros privados e de capitalização e entidades de previdência privada aberta, que tiverem lucros, rendimentos ou ganhos de capital oriundos do exterior; que, autorizadas pela legislação tributária, usufruam benefícios fiscais relativos à isenção ou redução do imposto; que, no decorrer do ano-calendário, tenham efetuado pagamento mensal pelo regime de estimativa, na forma do art. 2º da Lei n.º 9.430, de 1996; ou que explorem as atividades de prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, compras de direitos creditórios resultantes de vendas mercantis a prazo ou de prestação de serviços (factoring).

O Decreto n.º 3.000, de 26/03/1999, através do artigo 249, define quais itens devem ser adicionados na apuração do Lucro Real:

- a) os custos, despesas, encargos, perdas, provisões, participações e quaisquer outros valores deduzidos na apuração do lucro líquido que, de acordo com este Decreto, não sejam dedutíveis na determinação do lucro real;
- b) os resultados, rendimentos, receitas e quaisquer outros valores não incluídos na apuração do lucro líquido que, de acordo com este Decreto, devam ser computados na determinação do lucro real;
- c) as quantias excluídas dos lucros ou de quaisquer fundos ainda não tributados para aumento do capital, para distribuição de quaisquer interesses ou destinadas a reservas, quaisquer que sejam as designações que tiverem, inclusive lucros suspensos e lucros acumulados, ressalvadas as disposições especiais, previstas no próprio Decreto n.º 3.000;
- d) os pagamentos efetuados à sociedade civil de que trata o § 3º do artigo 146 quando esta for controlada, direta ou indiretamente, por pessoas físicas que sejam diretores, gerentes, controladores da pessoa jurídica que pagar ou creditar os rendimentos, bem como pelo cônjuge ou parente de primeiro grau das referidas pessoas;
- e) os encargos de depreciação, apropriados contabilmente, correspondentes ao bem já integralmente depreciado em virtude de gozo de incentivos fiscais previstos neste Decreto;
- f) as perdas incorridas em operações iniciadas e encerradas no mesmo dia (day-trade), realizadas em mercado de renda fixa ou variável;
- g) as despesas com alimentação de sócios, acionistas e administradores, ressalvado o disposto na alínea "a" do inciso II do artigo 622;

- h) as contribuições não compulsórias, exceto as destinadas a custear seguros e planos de saúde, e benefícios complementares assemelhados aos da previdência social, instituídos em favor dos empregados e dirigentes da pessoa jurídica;
- i) as doações, exceto as referidas nos artigos 365 e 371, caput;
- j) as despesas com brindes;
- k) o valor da contribuição social sobre o lucro líquido, registrado como custo ou despesa operacional;
- l) as perdas apuradas nas operações realizadas nos mercados de renda variável e de swap, que excederem os ganhos auferidos nas mesmas operações;
- m) o valor da parcela da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, compensada com a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, de acordo com o art. 8º da Lei n.º 9.718, de 1998.

Em seguida, no artigo n.º 250, o Decreto n.º 3.000 define quais itens poderão ser excluídos e compensados na apuração do Lucro Real:

- a) os valores cuja dedução seja autorizada por este Decreto e que não tenham sido computados na apuração do lucro líquido do período de apuração;
- b) os resultados, rendimentos, receitas e quaisquer outros valores incluídos na apuração do lucro líquido que, de acordo com este Decreto, não sejam computados no lucro real;
- c) o prejuízo fiscal apurado em períodos de apuração anteriores, limitada a compensação a trinta por cento do lucro líquido ajustado pelas adições e exclusões previstas neste Decreto, desde que a pessoa jurídica mantenha os livros e documentos, exigidos pela legislação fiscal, comprobatórios do prejuízo fiscal utilizado para compensação, observado o disposto nos artigos 509 a 515;

- d) os rendimentos e ganhos de capital nas transferências de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária, quando auferidos pelo desapropriado;
- e) os dividendos anuais mínimos distribuídos pelo Fundo Nacional de Desenvolvimento;
- f) os juros produzidos pelos Bônus do Tesouro Nacional - BTN e pelas Notas do Tesouro Nacional - NTN, emitidos para troca voluntária por Bônus da Dívida Externa Brasileira, objeto de permuta por dívida externa do setor público, registrada no Banco Central do Brasil, bem assim os referentes aos Bônus emitidos pelo Banco Central do Brasil, para os fins previstos no art. 8º do Decreto-Lei n.º 1.312, de 15 de fevereiro de 1974, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 2.105, de 24 de janeiro de 1984;
- g) os juros reais produzidos por Notas do Tesouro Nacional - NTN, emitidas para troca compulsória no âmbito do Programa Nacional de Privatização - PND, controlados na parte "B" do LALUR, os quais deverão ser computados na determinação do lucro real no período do seu recebimento;
- h) a parcela das perdas adicionadas conforme o disposto no inciso X do parágrafo único do art. 249, a qual poderá, nos períodos de apuração subseqüentes, ser excluída do lucro real até o limite correspondente à diferença positiva entre os ganhos e perdas decorrentes das operações realizadas nos mercados de renda variável e operações de swap.

3.6 - A Não Inclusão das Operações de Compra e Venda, Loteamento e Venda de Imóveis no LALUR

O Governo é usuário das informações contábeis, como também o são os fornecedores e clientes da Empresa, os bancos e os investidores. Diferencia-se destes, porém, por ter em suas mãos o poder de editar leis, agindo muito além de usuário, podendo ordenar como quer que lhe sejam apresentadas as informações. Utilizando essas prerrogativas, o Governo criou o Livro de Apuração do Lucro Real, uma ferramenta que possibilita às empresas fornecer as informações da forma que deseja, mantendo a escrita comercial de acordo com a Lei n.º 6.404 e os Princípios de Contabilidade.

Essa preocupação, contudo, não se estendeu às empresas da construção civil, que se vêem obrigadas a efetuar a sua escrituração comercial em desacordo com os Princípios de Contabilidade e com a Lei n.º 6.404.

Desde a sua criação, a Instrução Normativa SRF 84/79 sofreu várias críticas, principalmente por determinar que o reconhecimento do lucro proveniente das operações de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis da atividade imobiliária, seja registrado na escrita comercial, em desacordo com o Princípio da Competência.

Um forte argumento contra as determinações contidas na IN 84/79 fundamenta-se no fato de que, a legislação tributária não pode impor aos contribuintes procedimentos contábeis contrários ao que determina a legislação comercial. Tal argumento ampara-se no parágrafo segundo do artigo oitavo do próprio Decreto-Lei n.º 1.598/77, que determina que os registros contábeis que forem necessários para a observância de preceitos da lei tributária, devem ser feitos no Livro de Apuração do

Lucro Real, ou em livros auxiliares, e no parágrafo segundo do artigo 177 da Lei n.º 6.404/76 – Lei das Sociedades por Ações, que preceitua que as companhias abertas devem observar em registros auxiliares, as disposições da lei tributária, ou de legislação especial sobre a atividade que constitui seu objeto, sem modificação da escrituração mercantil.

No entanto, as leis que se seguiram ao Decreto-Lei n.º 1.598, como o Decreto n.º 3.000, de 26 de março de 1999, ratificaram os procedimentos emanados por aquele instrumento legal, quanto ao tratamento das operações de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis da atividade imobiliária, e, apesar das várias críticas, a IN 84/79 permanece vigente.

CAPÍTULO IV

O GRUPO DE CONTAS DE RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS

As Normas Fiscais Brasileiras, como visto no capítulo anterior, determinam que as empresas da construção civil utilizem o grupo de contas de Resultado de Exercícios Futuros para registrar e controlar o resultado da atividade imobiliária.

Esse grupo de contas, contudo, tem gerado divergências quanto a sua classificação e quanto às contas que o compõe. As normas contábeis não convergem a um mesmo ponto e, algumas vezes, são antagônicas.

A Comissão de Valores Mobiliários, por exemplo, através do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/SNC/Nº 05/95, condena a utilização do grupo de contas de Resultado de Exercícios Futuros para controlar o resultado das atividades das empresas da construção civil e esclarece qual o procedimento adequado para o reconhecimento dessas receitas.

Outro exemplo é a classificação desse grupo de contas no Balanço Patrimonial. Conforme a Lei n.º 6.404 ele está classificado no Passivo, como não exigível. Já o

Conselho Federal de Contabilidade, através da NBC-T-3.2, item 3.2.2.7, define que o grupo de contas de Resultado de Exercícios Futuros deve ser demonstrado dentro do respectivo grupo do Ativo ou do Passivo, conforme sua natureza.

Neste capítulo são analisadas as normas contábeis brasileiras sobre o grupo de contas de Resultado de Exercícios Futuros, para, posteriormente, no Capítulo V, demonstrar como as várias classificações desse grupo de contas, no Balanço Patrimonial, afetam a análise econômico-financeira.

4.1 – A Lei n.º 6.404, de 15.12.1976

Em 15 de dezembro de 1976, foi aprovada a Lei n.º 6.404, denominada Lei das Sociedades por Ações. Um dos objetivos almejados pela lei foi o de fortalecer o mercado de capitais de risco, através da criação de uma estrutura jurídica que proporcionasse maior segurança aos acionistas minoritários.

Para tanto, a Lei n.º 6.404 fixou regras sobre a constituição, dissolução, liquidação, extinção, composição, características e natureza das sociedades anônimas, sobre o capital social, as ações, partes beneficiárias, debêntures, bônus de subscrição, os acionistas, os conselhos de administração e fiscal e também sobre o exercício social e as demonstrações financeiras.

Sobre as demonstrações financeiras, o artigo 178 da Lei n.º 6.404 demonstra o Balanço Patrimonial constituído pelo Ativo e pelo Passivo, compostos da seguinte forma:

- Ativo: Ativo Circulante, Ativo Realizável a Longo Prazo e Ativo Permanente;
- Passivo: Passivo Circulante, Passivo Exigível a Longo Prazo, Resultado de Exercícios Futuros e Patrimônio Líquido.

O artigo 178 assim se dispõe:

“ Art. 178 - No balanço, as contas serão classificadas segundo os elementos do patrimônio que registrem, e agrupadas de modo a facilitar o conhecimento e a análise da situação financeira da companhia.

§ 1.º No ativo, as contas serão dispostas em ordem decrescente de grau de liquidez dos elementos nelas registrados, nos seguintes grupos:

- a) ativo circulante;
- b) ativo realizável a longo prazo;
- c) ativo permanente, dividido em investimentos, ativo imobilizado e ativo diferido.

§ 2.º No passivo, as contas serão classificadas nos seguintes grupos:

- a) passivo circulante;
- b) passivo exigível a longo prazo;
- c) resultados de exercícios futuros;
- d) patrimônio líquido, dividido em capital social, reservas de capital, reservas de reavaliação, reservas de lucros e lucros ou prejuízos acumulados.” (grifo nosso)³¹

Já em seu artigo 180, ao classificar as contas do grupo do passivo, a lei cria a figura do Passivo Exigível, na qual fazem parte o Passivo Circulante e o Passivo Exigível a Longo Prazo, como se os grupos de Resultado de Exercícios Futuros e do Patrimônio Líquidos fossem classificados em um suposto grupo “Passivo não Exigível”.

“PASSIVO EXIGÍVEL

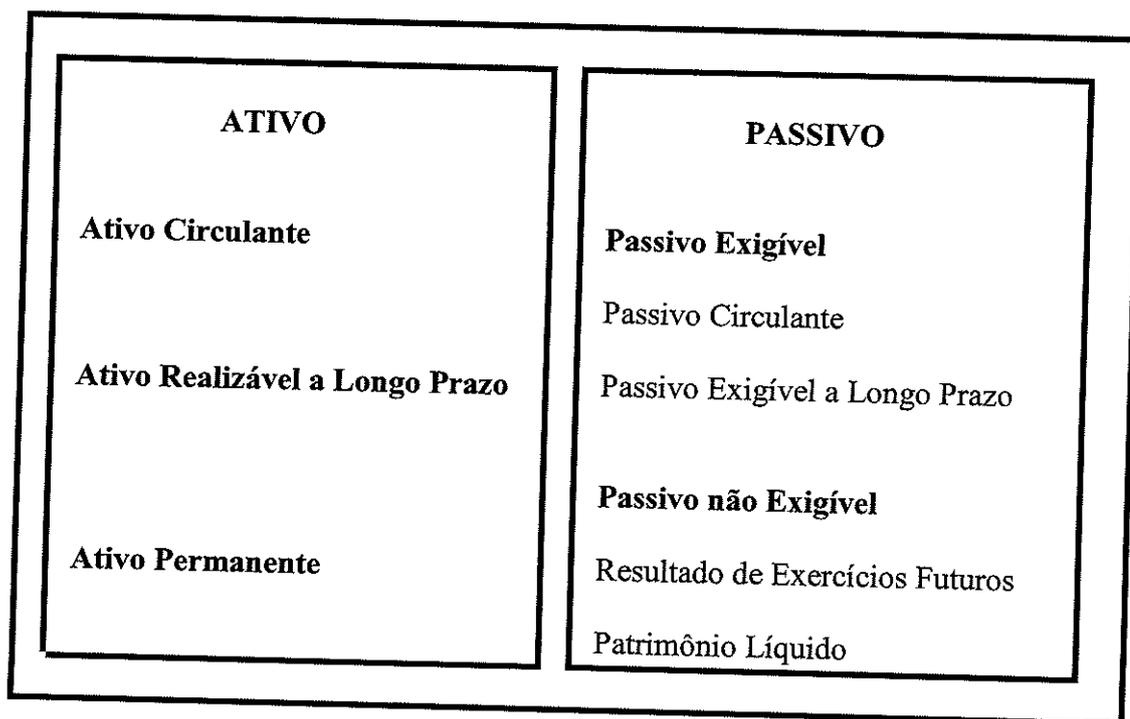
Art. 180 – As obrigações da companhia, inclusive financiamentos para aquisição de direitos do ativo permanente, serão classificadas no passivo circulante, quando se vencerem no exercício seguinte, e no passivo exigível a longo prazo, se tiverem vencimento em prazo maior, observado o disposto no parágrafo único do art. 179.”³²

De acordo com a Lei 6.404, artigos 178 e 180, o Balanço Patrimonial fica estruturado conforme a figura 1:

³¹ Lei das sociedades por ações, 1996, p.75

³² Op. cit., p. 75.

Figura 1 – Balanço Patrimonial segundo a Lei n.º 6.404



4.2 – O Conselho Federal de Contabilidade

O Conselho Federal de Contabilidade (CFC), através da Resolução n.º 751/93, de 29 de dezembro de 1993, estabeleceu regras de conduta profissional e procedimentos técnicos, denominadas Normas Brasileiras de Contabilidade, a serem observados pelos profissionais de contabilidade no exercício de suas funções.

Através da Resolução CFC n.º 686/90, aprovou a Norma Técnica NBC-T-3, que definiu o conceito, conteúdo, estrutura e nomenclatura das demonstrações contábeis. De acordo com a NBC-T-3, item 3.2.2.1, o Balanço Patrimonial é constituído pelo Ativo, pelo Passivo e pelo Patrimônio Líquido.

A mesma norma, através dos itens 3.2.2.3 e 3.2.2.4, classifica o Ativo em Circulante e Realizável a Longo Prazo e o Passivo em Circulante e Exigível a Longo Prazo.

Quanto ao grupo de Resultado de Exercícios Futuros, o item 3.2.2.7, diferente do que dispõe a Lei 6.404, determina que as contas pertencentes a esse grupo sejam classificadas no Passivo ou Ativo, conforme o caso:

“3.2.2.1 – O Balanço Patrimonial é constituído pelo Ativo, Passivo e Patrimônio Líquido.

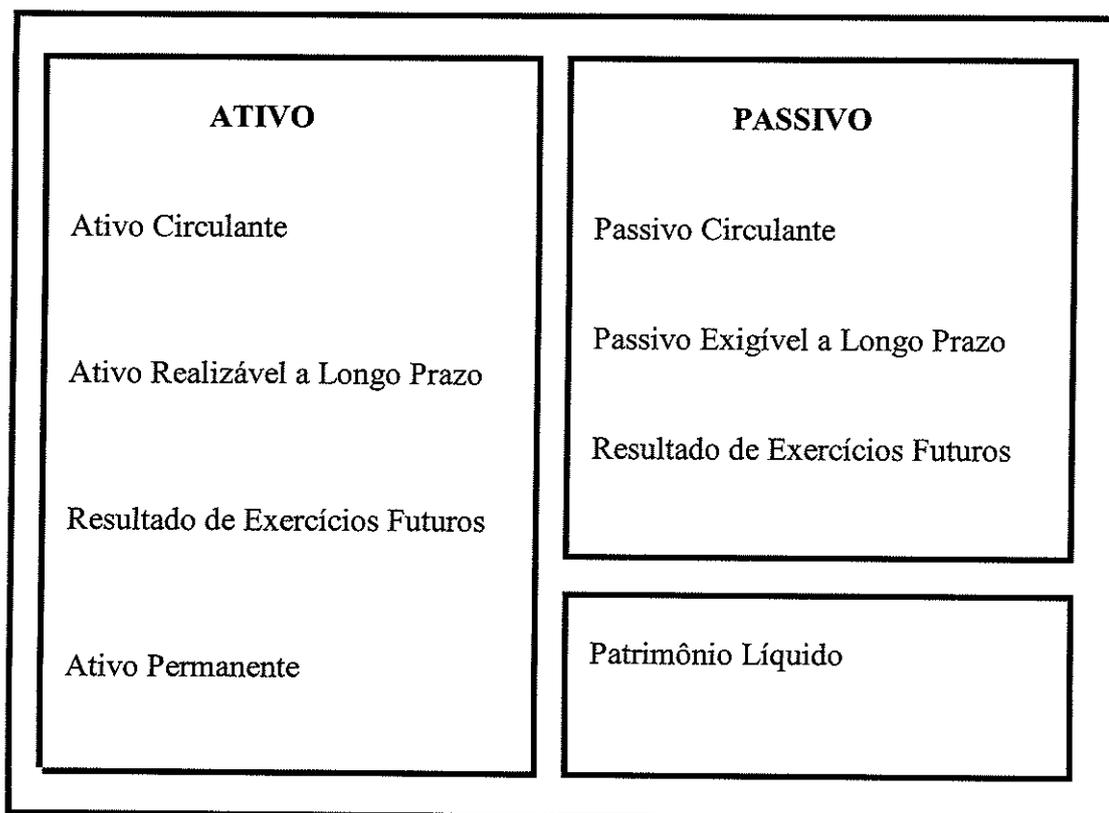
.....
3.2.2.3 – Os direitos e as obrigações são classificados em grupos do Circulante, desde que os prazos esperados de realização dos direitos e os prazos das obrigações, estabelecidos ou esperados, situem-se no curso do exercício subsequente à data do Balanço Patrimonial.

3.2.2.4 – Os direitos e as obrigações são classificados, respectivamente, em grupos de Realizável e Exigível a Longo Prazo, desde que os prazos esperados de realização dos direitos e os prazos das obrigações estabelecidos ou esperados, situem-se após o término do exercício subsequente à data do Balanço Patrimonial.

3.2.2.7 – Os valores recebidos como receitas antecipadas por conta de produtos ou serviços a serem concluídos em exercícios futuros, denominados como Resultado de Exercícios Futuros, na legislação, serão demonstrados com a dedução dos valores ativos a eles vinculados, como direitos ou obrigações, dentro do respectivo grupo do Ativo ou do Passivo.”³³

Conforme o disposto pelo Conselho Federal de Contabilidade, através da NBC-T-3, o Balanço Patrimonial fica estruturado conforme a figura 2:

³³ CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE, 2001, p. 104-105.

Figura 2 - Balanço Patrimonial segundo o Conselho Federal de Contabilidade

4.3 - Entendimento da CVM

A CVM – Comissão de Valores Mobiliários foi criada em 7 de dezembro de 1976, através da Lei n.º 6.385, com os seguintes objetivos:

- assegurar o funcionamento eficiente e regular dos mercados de bolsa e de balcão;
- proteger os titulares de valores mobiliários contra emissões irregulares e atos ilegais de administradores e acionistas controladores de companhias ou de administradores de carteira de valores mobiliários;
- evitar ou coibir modalidades de fraude ou manipulação destinadas a criar condições artificiais de demanda, oferta ou preço de valores mobiliários negociados no mercado;

- assegurar o acesso do público às informações sobre valores mobiliários negociados e às companhias que os tenham emitido;
- assegurar a observância de práticas comerciais eqüitativas no mercado de valores mobiliários;
- estimular a formação de poupança e sua aplicação em valores mobiliários;
- promover a expansão e o funcionamento eficiente e regular do mercado de ações e estimular as aplicações permanentes em ações do capital social das companhias abertas.

Para tanto, a CVM emite regras sobre o registro de companhias abertas, o registro de distribuições de valores mobiliários, o credenciamento de auditores independentes e administradores de carteiras de valores mobiliários, a organização, funcionamento e operações das bolsas de valores, a negociação e intermediação no mercado de valores mobiliários, a administração de carteiras e a custódia de valores mobiliários, a suspensão ou cancelamento de registros, credenciamentos ou autorizações, e sobre a suspensão de emissão, distribuição ou negociação de determinado valor mobiliário.

Em 05 de fevereiro de 1986, reafirmando seus objetivos de assegurar a observância de práticas comerciais eqüitativas no mercado de valores mobiliários, a CVM aprovou e referendou, através da Deliberação n.º 29, o pronunciamento do Instituto Brasileiro de Contadores – IBRACON, sobre a Estrutura Conceitual Básica da Contabilidade.

Através desse ato, a CVM ratificou seu compromisso com as Normas e Princípios Contábeis, as quais estabelecem como objetivo principal da Contabilidade o de permitir aos usuários das informações contábeis avaliar a situação econômica e

financeira da entidade, num sentido estático, bem como fazer inferências sobre suas tendências futuras.

Através do Parecer de Orientação n.º 21, de 27 de dezembro de 1990, a CVM considerou inadmissível o registro de contas a receber tendo como contrapartida uma conta de Resultado de Exercício Futuro, deixando claro que a contabilização de contas ou duplicatas a receber está estreitamente relacionada ao princípio da realização de receita.

Em 20 de janeiro de 1995, devido a diversas companhias abertas, que atuavam no setor imobiliário, estarem registrando as vendas dos seus empreendimentos com base na orientação contábil fixada na legislação fiscal, reconhecendo as receitas à medida que as mesmas eram recebidas, caracterizando a utilização do regime de caixa em detrimento do regime de competência de exercícios, a CVM emitiu o OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/SNC/Nº 05/95, condenando essa prática contábil e determinando que as companhias que fizeram a contabilização através do contido na legislação fiscal deveriam adequar suas demonstrações financeiras aos princípios de contabilidade geralmente aceitos, esclarecendo ainda quais os procedimentos corretos para o reconhecimento dessas receitas.

“4 Dessa forma, nas vendas a prazo ou a prestação de unidade imobiliária o tratamento contábil que deverá ser adotado compreende o seguinte:

a) Venda a Prazo de Unidade Concluída

O resultado na venda deve ser apropriado no momento em que esta foi efetivada, independentemente do prazo para o recebimento do valor contratado. O montante das prestações, quando forem pré-fixado, deverá ser trazido ao seu valor atual, nos moldes previstos na Instrução CVM nº 191/92, principalmente quando as prestações forem de longo prazo;

b) Venda a Prazo de Unidade não Concluída

Neste caso o resultado na venda deverá ser apropriado ao longo da obra, da mesma forma em que são apropriados os contratos de fornecimento de bens, obras e serviços de longo prazo, ou seja, com base no progresso físico ou nos custos incorridos.”³⁴

³⁴ COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/SNC/Nº 05/95, 1995, Site: <http://www.cvm.gov.br>.

Destaca ainda o referido Ofício, que as companhias abertas que atuam no segmento imobiliário, ou que possuam sociedades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial que atuam nesse setor, devem adequar suas demonstrações financeiras aos princípios de contabilidade geralmente aceitos.

Por fim, a CVM realizou um estudo com as demonstrações financeiras das companhias integrantes do setor de engenharia e construção civil, com o objetivo de avaliar sua aderência aos Princípios Fundamentais de Contabilidade, notadamente quanto ao tratamento contábil dispensado às operações de compra e venda de unidades imobiliárias, concluídas ou não, constatando que:

- 1) apenas 30,43 % apresentaram seus demonstrativos em linha com a recomendação contida no OFÍCIO-CIRCULAR/SEP/SNC/Nº 05/95 e Parecer de Orientação CVM n.º 21/90;
- 2) dentre os pareceres de auditoria emitidos para as demonstrações financeiras examinadas, 91,30% não continham qualquer ressalva.

Estas constatações levaram a CVM a emitir o OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/GNA/Nº 367/98, recomendando que os auditores independentes, ao auditar as demonstrações financeiras das companhias do setor de engenharia e construção civil, emitam parecer do tipo com ressalva, quando as demonstrações financeiras dessas companhias não atenderem ao disposto no OFÍCIO-CIRCULAR/SEP/SNC/Nº 05/95. Instrui ainda que, nesses casos, o parecer deve conter as seguintes informações: a) referência à nota explicativa que divulga o critério fiscal utilizado pela companhia em sua escrita e a base legal; b) montante de receitas e despesas diferidas e; c) impacto no Patrimônio Líquido, Resultado do Exercício e Passivo Exigível.

Fica claro, portanto, a conformidade da CVM com os Princípios Fundamentais de Contabilidade, inclusive quanto ao reconhecimento da receita dos contratos de longo prazo.

4.4 – O Projeto de Lei n.º 3.741 de 2000

Uma mudança substantiva, proposta pelo Projeto de Lei n.º 3.741, diz respeito à forma de classificação das contas do ativo e do passivo.

A distinção entre Ativos e Passivos Circulantes dos Ativos e Passivos não Circulantes é de extrema importância para se conhecer a situação financeira das empresas. A diferença entre o Ativo Circulante e o Passivo Circulante demonstra a folga financeira da empresa.

Considerando esse aspecto e também a forma de classificação aceita internacionalmente, o Projeto de Lei n.º 3.741 classifica as contas do Ativo nos grupos Ativo Circulante e Ativo não Circulante, sendo este último dividido em Realizável a Longo Prazo, Investimentos, Imobilizado, Intangível e Diferido, e as contas do Passivo em Passivo Circulante e Passivo não Circulante, sendo o Passivo não Circulante dividido em Exigível a Longo Prazo, Resultados não Realizados e, no balanço consolidado, Participação de Acionistas não Controladores. De acordo com a nova classificação proposta pelo Projeto de Lei n.º 3.741, o grupo de contas de Resultado de Exercícios Futuros é extinto.

Para um melhor entendimento, transcrevemos abaixo o artigo que trata o assunto:

“Art. 178. No balanço, as contas serão classificadas segundo os elementos do patrimônio que registrem, e agrupadas de modo a facilitar o conhecimento e a análise da situação patrimonial e financeira da companhia.

§ 1º No ativo, as contas serão dispostas em ordem decrescente de grau de liquidez dos elementos nela registrados, nos seguintes grupos:

ativo circulante

ativo não circulante, dividido em realizável a longo prazo, investimentos, imobilizado, intangível e diferido.

§ 2º No passivo, as contas serão dispostas em ordem decrescente de grau de exigibilidade dos elementos nela registrados, nos seguintes grupos:

passivo circulante

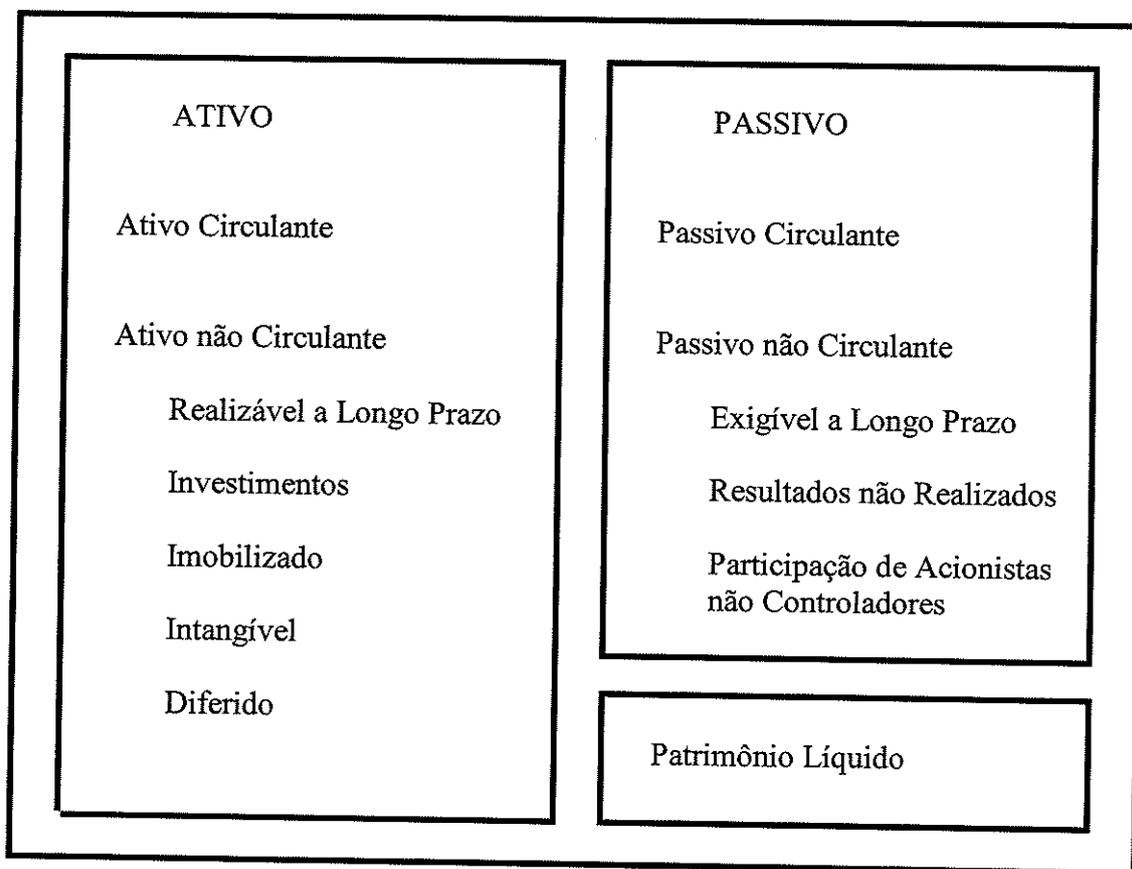
passivo não circulante, dividido em exigível a longo prazo, resultados não realizados e, no balanço consolidado, participação de acionistas não controladores.

§ 3º No patrimônio líquido, as contas serão divididas em capital social, reservas de capital, ajustes de avaliação patrimonial, reservas de lucros, ações em tesouraria e prejuízos acumulados.

§ 4º Os saldos devedores e credores que a companhia não tiver direito de compensar serão classificados separadamente.”³⁵

De acordo com o Projeto de Lei n.º 3.741, o Balanço Patrimonial fica assim demonstrado:

Figura 3 – Balanço Patrimonial segundo o Projeto de Lei n.º 3.741 de 2000



³⁵ BRASIL. Projeto de Lei n.º 3.741 de 2000, site: <http://www.senado.gov.br>.

A exclusão do grupo de contas de Resultado de Exercícios Futuros obrigará a legislação fiscal e alterar as determinações contidas no Decreto n.º 3.000 e na Instrução Normativa n.º 84/79, da Secretaria da Receita Federal.

Se a legislação fiscal, após a alteração da Lei n.º 6.404, persistir em determinar que as empresas da construção civil registrem na escrita comercial o reconhecimento da receita das operações de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis da atividade imobiliária, conforme o recebimento da receita, esses registros não ficarão mais separados nas contas de Resultado de Exercícios Futuros, mas sim, junto às contas do Passivo Circulante ou Não Circulante. Esse fato dificultará ainda mais a realização de uma análise econômico-financeira, pois, o Passivo conterà contas registradas pelo Regime de Competência e pelo Regime de Caixa.

4.5 - Aspectos Conceituais Envolvidos nos Registros das Contas de Resultado de Exercícios Futuros

Face às divergências existentes entre a Legislação Fiscal e todas as outras Normas de Contabilidade, inclusive a própria Legislação Comercial, quanto ao reconhecimento das receitas resultantes dos contratos de longo prazo das empresas de engenharia e construção civil, e, considerando ainda, a importância desse setor no cenário brasileiro, o grupo de contas de Resultado de Exercícios Futuros tem sido objeto de pesquisa de estudiosos da contabilidade.

Silva³⁶ esclarece que nesse grupo de contas devem ser classificadas as receitas recebidas antecipadamente que não se caracterizem como adiantamentos. Alerta ainda

³⁶ José Pereira da SILVA, 1999, p.125.

que os custos, inclusive provisionados, devem ser contabilizados, deduzindo as receitas correspondentes.

Assaf Neto³⁷ observa que devem ser registradas nesse grupo as receitas recebidas pela empresa, que serão reconhecidas em resultados futuros, pelo regime de competência. Como exemplo, cita as receitas de aluguel e de comissão recebidas antecipadamente.

Iudícibus, Martins e Gelbcke, assim definem esse grupo de contas:

“Esse grupo “Resultado de Exercícios Futuros” consta do Balanço entre o Passivo Exigível e o Patrimônio Líquido e o seu objetivo é abrigar receitas já recebidas que efetivamente devem ser reconhecidas em resultados em anos futuros, daí sua intitulação, sendo que já devem estar deduzidas dos custos e despesas correspondentes, incorridas ou a incorrer. Todavia, somente deve englobar tais receitas menos despesas, ou seja, resultados futuros recebidos, mas para os quais não haja qualquer tipo de obrigação de devolução por parte da empresa. Neste grupo não devem ser registradas as contrapartidas de eventuais faturamentos antecipados. Nesses casos, deve ser feito, no máximo, o controle apenas em contas de compensação, ou então como conta retificadora do correspondente ativo, não consideradas no momento da publicação.” (nosso grifo)³⁸

Analisando os trechos grifados do texto, confirmamos as enormes divergências que existem:

a) consta do Balanço entre o Passivo Exigível e o Patrimônio Líquido

A classificação diverge da proposta pelo Conselho Federal de Contabilidade, que define que esse grupo de contas deve ser classificado no Ativo ou no Passivo.

b) abrigar receitas já recebidas

Contrapõe-se ao Decreto 3.000, que determina que valores ainda não recebidos, como venda de imóveis a prazo, sejam classificados nesse grupo.

³⁷ Alexandre ASSAF NETO, 2001, p.69.

³⁸ Sérgio de IUDÍCIBUS, Eliseu MARTINS, Ernesto R. GELBCKE, 1995, p. 409.

c) não haja qualquer tipo de obrigação de devolução

Novamente em desconformidade com o Conselho Federal de Contabilidade, que através da NBC-T-3.2, item 3.2.2.7, determinam a sua classificação como direitos ou obrigações, dentro do respectivo grupo do Ativo ou do Passivo.

Iudícibus, Martins e Gelbcke³⁹, elucidando mais o assunto, esclarecem que os adiantamentos recebidos de clientes, por conta de fornecimento de bens, serviços ou de obras por empreitada, e os juros ativos ou passivos a serem ganhos ou incorridos, não devem ser classificados no grupo de contas de Resultado de Exercícios Futuros.

Alguns autores, acompanhando a prática contábil das empresas de engenharia e construção civil (convém lembrar que, conforme estudo da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, só 30% das empresas de engenharia e da construção civil pesquisadas, reconheciam suas receitas de acordo com os Princípios Fundamentais de Contabilidade), admitem o uso das contas de Resultado de Exercícios Futuros para reconhecer as receitas provenientes das operações de longo prazo dessas empresas.

Perez Júnior e Begalli⁴⁰, afirmam que nesse grupo devem ser classificadas “as receitas já recebidas referentes a bens ou serviços ainda não concluídos, deduzidos dos custos incorridos para sua produção até a data do balanço”. Afirmam ainda que esse grupo de contas é utilizado pelas empresas da construção civil e naval, que possuem ciclo operacional mais longo.

Em sua obra *Análise Financeira de Balanços*, Matarazzo⁴¹ define que o grupo de Resultados de Exercícios Futuros “Compreende as receitas de exercícios futuros deduzidas as despesas incorridas ou a incorrer.”

³⁹ Sérgio de IUDÍCIBUS, Eliseu MARTINS, Ernesto R. GELBCKE, 1995, p. 410.

⁴⁰ José Hernandez PEREZ JUNIOR, Armando BEGALLI, 1999, p. 103.

⁴¹ Dante C. MATARAZZO, 1998, p. 65.

Denotam-se, portanto, as divergências existentes entre os estudiosos da contabilidade quanto ao entendimento do que deve ser registrado no grupo de contas de Resultado de Exercícios Futuros, e as divergências das normas contábeis quanto à classificação desse grupo.

O registro de determinadas operações no grupo de contas do Resultado de Exercícios Futuros, bem como a classificação adotada no Balanço Patrimonial, afetam consideravelmente a análise econômico-financeira das empresas da construção civil, fornecendo aos seus usuários informações que não condizem com a realidade da empresa.

CAPÍTULO V

EXEMPLOS PRÁTICOS DOS EFEITOS DAS EXIGÊNCIAS DA LEGISLAÇÃO FISCAL NA ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DAS EMPRESAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Neste capítulo, serão realizadas análises de alguns Balanços Patrimoniais e Demonstrações do Resultado do Exercício, com o objetivo de demonstrar os efeitos causados nessas demonstrações contábeis, quando o reconhecimento da receita da venda de um empreendimento imobiliário ocorre conforme determina a legislação fiscal.

Apresenta-se nas figuras 4 e 5, o Balanço Patrimonial e a Demonstração de Resultado do Exercício de uma empresa da construção civil que efetuou a venda de um empreendimento imobiliário e ainda não registrou essa venda na escrituração comercial.

Para evidenciar os efeitos que a escolha de um ou outro critério de reconhecimento da receita causam nas demonstrações contábeis, serão impactados os registros contábeis dessas operações nos demonstrativos apresentados nas figuras 4 e 5, contemplando as seguintes opções:

- 1) Reconhecimento da Receita da venda do empreendimento conforme a legislação fiscal, sendo que a empresa optou por incluir o custo orçado e seguir a classificação do Balanço Patrimonial determinada pela Lei n.º 6.404;
- 2) Reconhecimento da Receita da venda do empreendimento conforme a legislação fiscal, sendo que a empresa optou por incluir o custo orçado e seguir a classificação do Balanço Patrimonial definida pelas Normas Brasileiras de Contabilidade;
- 3) Reconhecimento da Receita da venda do empreendimento conforme a legislação fiscal, sendo que a empresa optou por não incluir o custo orçado e seguir a classificação do Balanço Patrimonial determinada pela Lei n.º 6.404;
- 4) Reconhecimento da Receita da venda do empreendimento conforme a legislação fiscal, sendo que a empresa optou por não incluir o custo orçado e seguir a classificação do Balanço Patrimonial definida pelas Normas Brasileiras de Contabilidade e;
- 5) Reconhecimento da Receita da venda do empreendimento segundo a Teoria Contábil.

Como já relatado, os exemplos apresentados a seguir têm como objetivo evidenciar como o critério de reconhecimento da receita afeta as demonstrações contábeis e quais seus efeitos nas decisões dos usuários dessas demonstrações. Por esse motivo, não foram considerados nesses exemplos os efeitos da correção monetária, os juros e os impostos sobre o lucro. Assumimos também que não houve nenhum outro lançamento contábil entre a venda do empreendimento e o final do exercício.

Informações sobre o empreendimento vendido:

- Valor da venda: R\$ 2.000.000,00
- Valor recebido pela venda: R\$ 200.000,00
- Valor dos custos incorridos até a data da venda: R\$ 900.000,00

- Valor dos custos orçados na data da venda: R\$ 700.000,00
- Total dos custos: R\$ 1.600.000,00

Informações adicionais, necessárias à realização da análise:

- Valor das compras efetuadas no ano: R\$ 7.500.000,00
- Valor da depreciação: R\$ 300.000,00

Figura 4 – Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial (em mil reais)			
Denominação	2001	Denominação	2001
ATIVO	10.200	PASSIVO	10.200
CIRCULANTE	3.460	CIRCULANTE	2.340
DISPONÍVEL	600	Empréstimos/Financiamentos	300
Caixa/Bancos	150	Provisão p/ IR e CSLL	210
Aplicações Financeiras	450	Outros Valores Financeiros	50
CRÉDITOS	510	Fornecedores	500
Créditos por Venda de Imóveis	350	Adiantamento de Clientes	800
Créditos por Empreitadas	160	Obrigações Trabalhistas	210
ESTOQUES	2.100	Obrigações Fiscais	270
Imóveis Construídos	310	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	1.900
Imóveis em Construção	1.300	Empréstimos/Financiamentos	1.300
Terrenos	300	Outros Valores	600
Estoque de Materiais	190	RESULTADO EXER. FUTUROS	-
OUTROS VALORES OPERAC.	250	Receita por Venda de Imóveis	-
REALIZÁVEL LONGO PRAZO	2.120	(-) Custo de Venda de Imóveis	-
Créditos por Venda de Imóveis	820	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	5.960
Empréstimos a pessoas ligadas	1.250	CAPITAL	3.100
Outros valores	50	RESERVAS	1.200
PERMANENTE	4.620	Reservas de Capital e Lucro	1.200
INVESTIMENTOS	70	Reservas de Reavaliação	-
IMOBILIZADO	4.550	LUCRO/PREJ. ACUMULADOS	1.660
Bens Móveis/Imóveis	3.700	Lucro ou Prejuízo Acumulado	1.700
Depreciação Acumulada	850	Lucro ou Prejuízo do Exercício	(40)

Figura 5 – Demonstração do Resultado do Exercício

Demonstração do Resultado do Exercício	
(em mil reais)	
Denominação	2001
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	8.784
Receita de venda de imóveis	2.095
Receita de empreitadas	6.689
DEDUÇÕES DA RECEITA	434
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	8.350
Custos Operacionais	6.741
Custos de Venda de Imóveis	1.857
Custos de Empreitadas	4.884
LUCRO BRUTO	1.609
Despesas Operacionais	1.478
Administrativas	1.356
Comerciais e Tributárias	122
LUCRO/PREJ. OPERACIONAL (antes do resultado financeiro)	131
Resultado Financeiro	(211)
Receitas Financeiras	284
Despesas Financeiras	495
LUCRO / PREJUÍZO OPERACIONAL LÍQUIDO	(80)
Resultado Não Operacional	40
Receitas não Operacionais	130
Despesas não Operacionais	90
LUCRO / PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(40)
(antes do IR e da CSSL)	

5.1 Reconhecimento da Receita da venda do empreendimento conforme a legislação fiscal, sendo que a empresa optou por incluir o custo orçado e seguir a classificação do Balanço Patrimonial determinada pela Lei n.º 6.404

Para registrar o resultado da venda do empreendimento, optando pelo reconhecimento da receita proporcionalmente ao recebimento do valor da venda e pela inclusão do custo orçado, a empresa deve proceder conforme as instruções contidas na letra d do item 3.4.4 do Capítulo III (página 68).

Para reconhecer os custos proporcionais à receita recebida, calcula-se a relação percentual entre a receita recebida e a receita total e multiplica-se o valor total dos custos pelo resultado do cálculo:

$$(2.000.000,00 \div 200.000,00) \times 100 = 10\%$$

$$1.600.000,00 \times 10\% = 160.000,00$$

Efetuem-se então os seguintes lançamentos:

Débito - Créditos por Venda de Imóveis (Ativo Circulante)

Crédito - Receita de Venda de Imóveis (Resultado de Exercícios Futuros)

2.000.000,00

Débito - Custos de Venda de Imóveis (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

900.000,00

Débito - Custos de Venda de Imóveis (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Provisão para Custo Orçado (Passivo Circulante)

700.000,00



43312

Débito - Caixa/Bancos (Ativo Circulante)
Crédito - Créditos por Venda de Imóveis (Ativo Circulante)
200.000,00

Débito - Receita por Venda de Imóveis (Resultado de Exercícios Futuros)
Crédito - Receita de Venda de Imóveis (Resultado do Exercício)
200.000,00

Débito - Custos de Venda de Imóveis (Resultado do Exercício)
Crédito - Custos de Venda de Imóveis (Resultado de Exercícios Futuros)
160.000,00

O Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício, após esses lançamentos, estão exibidos nas figuras 6 e 7, e os cálculos dos índices de liquidez, estrutura de capital, rentabilidade, prazos médios e a análise do capital de giro, nas figuras 8, 9, 10, 11 e 12.

Cabe destacar que o artigo 180 da Lei 6.404 classifica como passivo exigível somente as contas do Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo. Por esse motivo, as contas do grupo de Resultado de Exercícios Futuros não foram consideradas como exigíveis.

Figura 6 – Balanço Patrimonial - Custo Orçado / Lei n.º 6.404

Balanço Patrimonial			
(em mil reais)			
Denominação	2001	Denominação	2001
ATIVO	11.300	PASSIVO	11.300
CIRCULANTE	4.560	CIRCULANTE	3.040
DISPONÍVEL	800	Empréstimos/Financiamentos	300
Caixa/Bancos	350	Provisão p/ IR e CSLL	210
Aplicações Financeiras	450	Outros Valores Financeiros	50
CRÉDITOS	2.310	Fornecedores	500
Créditos por Venda de Imóveis	2.150	Adiantamento de Clientes	800
Créditos por Empreitadas	160	Obrigações Trabalhistas	210
ESTOQUES	1.200	Provisão p/ Custo Orçado	700
Imóveis Construídos	310	Obrigações Fiscais	270
Imóveis em Construção	400	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	1.900
Terrenos	300	Empréstimos/Financiamentos	1.300
Estoque de Materiais	190	Outros Valores	600
OUTROS VALORES OPERAC.	250	RESULTADO EXERC FUTUROS	360
REALIZÁVEL LONGO PRAZO	2.120	Receita por Venda de Imóveis	1.800
Créditos por Venda de Imóveis	820	(-) Custo de Venda de Imóveis	1.440
Empréstimos a pessoas ligadas	1.250	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6.000
Outros valores	50	CAPITAL	3.100
PERMANENTE	4.620	RESERVAS	1.200
INVESTIMENTOS	70	Reservas de Capital e Lucro	1.200
IMOBILIZADO	4.550	Reservas de Reavaliação	-
Bens Móveis/Imóveis	3.700	LUCRO/PREJ. ACUMULADOS	1.700
Depreciação Acumulada	850	Lucro ou Prejuízo Acumulado	1.700
		Lucro ou Prejuízo do Exercício	-

Figura 7 – Demonstração do Resultado - Custo Orçado / Lei n.º 6.404

Demonstração do Resultado do Exercício	
(em mil reais)	
Denominação	2001
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	8.984
Receita de venda de imóveis	2.295
Receita de empreitadas	6.689
DEDUÇÕES DA RECEITA	434
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	8.550
Custos Operacionais	6.901
Custos de Venda de Imóveis	2.017
Custos de Empreitadas	4.884
LUCRO BRUTO	1.649
Despesas Operacionais	1.478
Administrativas	1.356
Comerciais e Tributárias	122
LUCRO/PREJ. OPERACIONAL (antes do resultado financeiro)	171
Resultado Financeiro	(211)
Receitas Financeiras	284
Despesas Financeiras	495
LUCRO / PREJUÍZO OPERACIONAL LÍQUIDO	(40)
Resultado Não Operacional	40
Receitas não Operacionais	130
Despesas não Operacionais	90
LUCRO / PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (antes do IR e da CSSL)	-

Figura 8 – Liquidez - Custo Orçado / Lei n.º 6.404

Análise das Demonstrações Contábeis	
Liquidez	
Liquidez Geral	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	4.560
(+) Realizável a Longo Prazo	2.120
(=) Subtotal	6.680
(+) Passivo Circulante	3.040
(+) Exigível a Longo Prazo	1.900
(=) Subtotal	4.940
Resultado	1,35
Liquidez Corrente	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	4.560
(/) Passivo Circulante	3.040
Resultado	1,50
Liquidez Seca	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	4.560
(-) Estoques	1.200
(=) Subtotal	3.360
(/) Passivo Circulante	3.040
Resultado	1,11

Figura 9 – Estrutura - Custo Orçado / Lei n.º 6.404

Análise das Demonstrações Contábeis Estrutura de Capital

Participação de Capital de Terceiros

Composição do Cálculo	
(+) Passivo Circulante	3.040
(+) Exigível a Longo Prazo	1.900
(/) Patrimônio Líquido	6.000
Resultado	82,33%

Composição do Endividamento

Composição do Cálculo	
(+) Passivo Circulante	3.040
(/) Passivo Circulante + Exigível a Longo Prazo	4.940
Resultado	61,54%

Imobilização do Patrimônio Líquido

Composição do Cálculo	
(+) Ativo Permanente	4.620
(/) Patrimônio Líquido	6.000
Resultado	77,00%

Imobilização dos Recursos Não Correntes

Composição do Cálculo	
(+) Ativo Permanente	4.620
(/) Exigível a Longo Prazo + Patrimônio Líquido	7.900
Resultado	58,48%

Figura 10 – Rentabilidade - Custo Orçado / Lei n.º 6.404

Análise das Demonstrações Contábeis	
Rentabilidade	
Giro do Ativo	
Composição do Cálculo	
(+) Vendas Líquidas	8.550
(/) Ativo	11.300
Resultado	75,66%
Margem Líquida	
Composição do Cálculo	
(+) Lucro Líquido	-
(/) Vendas Líquidas	8.550
Resultado	0,00
Rentabilidade do Ativo	
Composição do Cálculo	
(+) Lucro Líquido	-
(/) Ativo	11.300
Resultado	0,00
Rentabilidade do Patrimônio Líquido	
Composição do Cálculo	
(+) Lucro Líquido	-
(/) Patrimônio Líquido	6.000
Resultado	0,00

Figura 11 – Prazos Médios - Custo Orçado / Lei n.º 6.404

Análise das Demonstrações Contábeis	
Prazos Médios	
Prazo Médio de Renovação do Estoque	
Composição do Cálculo	
(+) Estoque	1.200
(*) Período (em dias)	360
(/) Custo das Mercadorias Vendidas	6.901
(=) Subtotal	6.901
Resultado (em dias)	63
Prazo Médio de Recebimento de Vendas	
Composição do Cálculo	
(+) Créditos a Receber	2.310
(*) Período (em dias)	360
(/) Venda Líquida	8.550
Resultado (em dias)	97
Prazo Médio de Pagamento das Compras	
Composição do Cálculo	
(+) Fornecedores	500
(*) Período (em dias)	360
(/) Compras	7.500
Resultado (em dias)	24
Ciclo Operacional	
Composição do Cálculo	
(+) Prazo Médio de Renovação de Estoques	63
(+) Prazo Médio de Recebimento das Vendas	97
Resultado (em dias)	160
Ciclo Financeiro	
Composição do Cálculo	
(+) Ciclo Operacional	160
(-) Prazo Médio de Pagamento das Compras	24
Resultado (em dias)	136

Figura 12 – Capital de Giro - Custo Orçado / Lei n.º 6.404

Análise das Demonstrações Contábeis
Análise do Capital de Giro

Capital Circulante Líquido

Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	4.560
(-) Passivo Circulante	3.040
Resultado	1.520

Necessidade de Capital de Giro

Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante Operacional	3.760
Créditos	2.310
Estoques	1.200
Outros Valores Operacionais	250
(-) Passivo Circulante Operacional	1.780
Fornecedores	500
Adiantamento de Clientes	800
Obrigações Trabalhistas	210
Obrigações Fiscais	270
Resultado	1.980

Tesouraria

Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante Financeiro	800
Disponível	800
(-) Passivo Circulante Financeiro	560
Empréstimos/Financiamentos	300
Provisão p/ IR e CSLL	210
Outros Valores Financeiros	50
Resultado	240

Figura 12 – Capital de Giro - Custo Orçado / Lei n.º 6.404 (continuação)

Análise das Demonstrações Contábeis	
Análise do Capital de Giro	
EBITDA	
Composição do Cálculo	
(+) Lucro Operacional (antes do resultado financeiro)	171
(+) Depreciação	300
Resultado	471
Índice de Cobertura de Juros	
Composição do Cálculo	
(+) EBITDA	471
(/) Despesas Financeiras	495
Resultado	0,95

5.2 Reconhecimento da Receita da venda do empreendimento conforme a legislação fiscal, sendo que a empresa optou por incluir o custo orçado e seguir a classificação do Balanço Patrimonial definida pelas Normas Brasileiras de Contabilidade

Conforme estudo do Capítulo IV, o Conselho Federal de Contabilidade, através das Normas Brasileiras de Contabilidade, classifica o grupo de Contas de Resultado de Exercícios Futuros no Ativo ou no Passivo, conforme a natureza das contas.

O grupo de contas de Resultado de Exercícios Futuros, quando classificados no Passivo, representam uma exigibilidade para a empresa. Essa nova classificação do Balanço Patrimonial, apresentado na figura 13, não altera os índices de rentabilidade e de prazos médios calculados no item anterior, contudo, altera substancialmente os índices de liquidez, estrutura de capitais e a análise do capital de giro, conforme demonstrado nas figuras 15, 16 e 17.

Da mesma forma que no item anterior, para registrar o resultado da venda do empreendimento, a empresa deve seguir as instruções contidas na letra d do item 3.4.4 do Capítulo III, conforme os procedimentos abaixo.

Para reconhecer os custos proporcionais à receita recebida, calcula-se a relação percentual entre a receita recebida e a receita total e multiplica-se o valor total dos custos pelo resultado do cálculo:

$$(2.000.000,00 \div 200.000,00) \times 100 = 10\%$$

$$1.600.000,00 \times 10\% = 160.000,00$$

Efetuem-se então os seguintes lançamentos:

Débito - Créditos por Venda de Imóveis (Ativo Circulante)

Crédito - Receita de Venda de Imóveis (Resultado de Exercícios Futuros)

2.000.000,00

Débito - Custos de Venda de Imóveis (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

900.000,00

Débito - Custos de Venda de Imóveis (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Provisão para Custo Orçado (Passivo Circulante)

700.000,00

Débito - Caixa/Bancos (Ativo Circulante)

Crédito - Créditos por Venda de Imóveis (Ativo Circulante)

200.000,00

Débito - Receita por Venda de Imóveis (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Receita de Venda de Imóveis (Resultado do Exercício)

200.000,00

Débito - Custos de Venda de Imóveis (Resultado do Exercício)

Crédito - Custos de Venda de Imóveis (Resultado de Exercícios Futuros)

160.000,00

Figura 13 – Balanço Patrimonial – Custo Orçado / N B C

Balanço Patrimonial			
(em mil reais)			
Denominação	2001	Denominação	2001
ATIVO	11.300	PASSIVO	11.300
CIRCULANTE	4.560	CIRCULANTE	3.400
DISPONÍVEL	800	Empréstimos/Financiamentos	300
Caixa/Bancos	350	Provisão p/ IR e CSLL	210
Aplicações Financeiras	450	Outros Valores Financeiros	50
CRÉDITOS	2.310	Fornecedores	500
Créditos por Venda de Imóveis	2.150	Adiantamento de Clientes	800
Créditos por Empreitadas	160	Obrigações Trabalhistas	210
		Provisão p/ Custo Orçado	700
ESTOQUES	1.200	Obrigações Fiscais	270
Imóveis Construídos	310	Resultado de Exerc. Futuros	360
Imóveis em Construção	400	Receita por Venda de Imóveis	1.800
Terrenos	300	(-)Custo de Venda de Imóveis	1.440
Estoque de Materiais	190	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	1.900
OUTROS VALORES OPERAC.	250	Empréstimos/Financiamentos	1.300
REALIZÁVEL LONGO PRAZO	2.120	Outros Valores	600
Créditos por Venda de Imóveis	820	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6.000
Empréstimos a pessoas ligadas	1.250	CAPITAL	3.100
Outros valores	50	RESERVAS	1.200
PERMANENTE	4.620	Reservas de Capital e Lucro	1.200
INVESTIMENTOS	70	Reservas de Reavaliação	-
IMOBILIZADO	4.550	LUCRO/PREJ. ACUMULADOS	1.700
Bens Móveis/Imóveis	3.700	Lucro ou Prejuízo Acumulado	1.700
Depreciação Acumulada	850	Lucro ou Prejuízo do Exercício	-

Figura 14 – Demonstração do Resultado do Exercício - Custo Orçado / N B C

Demonstração do Resultado do Exercício	
(em mil reais)	
Denominação	2001
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	8.984
Receita de venda de imóveis	2.295
Receita de empreitadas	6.689
DEDUÇÕES DA RECEITA	434
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	8.550
Custos Operacionais	6.901
Custos de Venda de Imóveis	2.017
Custos de Empreitadas	4.884
LUCRO BRUTO	1.649
Despesas Operacionais	1.478
Administrativas	1.356
Comerciais e Tributárias	122
LUCRO/PREJ. OPERACIONAL (antes do resultado financeiro)	171
Resultado Financeiro	(211)
Receitas Financeiras	284
Despesas Financeiras	495
LUCRO / PREJUÍZO OPERACIONAL LÍQUIDO	(40)
Resultado Não Operacional	40
Receitas não Operacionais	130
Despesas não Operacionais	90
LUCRO / PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (antes do IR e da CSSL)	-

Figura 15 – Liquidez - Custo Orçado / N B C

Análise das Demonstrações Contábeis	
Liquidez	
Liquidez Geral	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	4.560
(+) Realizável a Longo Prazo	2.120
(=) Subtotal	6.680
(+) Passivo Circulante	3.400
(+) Exigível a Longo Prazo	1.900
(=) Subtotal	5.300
Resultado	1,26
Liquidez Corrente	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	4.560
(/) Passivo Circulante	3.400
Resultado	1,34
Liquidez Seca	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	4.560
(-) Estoques	1.200
(=) Subtotal	3.360
(/) Passivo Circulante	3.400
Resultado	0,99

Figura 16 – Estrutura - Custo Orçado / N B C

Análise das Demonstrações Contábeis Estrutura de Capital

Participação de Capital de Terceiros

Composição do Cálculo	
(+) Passivo Circulante	3.400
(+) Exigível a Longo Prazo	1.900
(/) Patrimônio Líquido	6.000
Resultado	88,33%

Composição do Endividamento

Composição do Cálculo	
(+) Passivo Circulante	3.400
(/) Passivo Circulante + Exigível a Longo Prazo	5.300
Resultado	64,15%

Imobilização do Patrimônio Líquido

Composição do Cálculo	
(+) Ativo Permanente	4.620
(/) Patrimônio Líquido	6.000
Resultado	77,00%

Imobilização dos Recursos Não Correntes

Composição do Cálculo	
(+) Ativo Permanente	4.620
(/) Exigível a Longo Prazo + Patrimônio Líquido	7.900
Resultado	58,48%

Figura 17- Capital de Giro - Custo Orçado / N B C

Análise das Demonstrações Contábeis	
Análise do Capital de Giro	
Capital Circulante Líquido	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	4.560
(-) Passivo Circulante	3.400
Resultado	1.160
Necessidade de Capital de Giro	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante Operacional	3.760
Créditos	2.310
Estoques	1.200
Outros Valores Operacionais	250
(-) Passivo Circulante Operacional	2.840
Fornecedores	500
Adiantamento de Clientes	800
Obrigações Trabalhistas	210
Provisão para Custo Orçado	700
Obrigações Fiscais	270
Resultado de Exercícios Futuros	360
Resultado	920
Tesouraria	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante Financeiro	800
Disponível	800
(-) Passivo Circulante Financeiro	560
Empréstimos/Financiamentos	300
Provisão p/ IR e CSLL	210
Outros Valores Financeiros	50
Resultado	240

Figura 17 – Capital de Giro - Custo Orçado / N B C (continuação)

Análise das Demonstrações Contábeis	
Análise do Capital de Giro	
EBITDA	
Composição do Cálculo	
(+) Lucro Operacional (antes do resultado financeiro)	171
(+) Depreciação	300
Resultado	471
Índice de Cobertura de Juros	
Composição do Cálculo	
(+) EBITDA	471
(/) Despesas Financeiras	495
Resultado	0,95

5.3 Reconhecimento da Receita da venda do empreendimento conforme a legislação fiscal, sendo que a empresa optou por não incluir o custo orçado e seguir a classificação do Balanço Patrimonial determinada pela Lei n.º 6.404.

Para registrar o resultado da venda do empreendimento, optando pelo reconhecimento da receita proporcionalmente ao recebimento do valor da venda e pela não inclusão do custo orçado, a empresa deve proceder conforme as instruções contidas na letra c do item 3.4.4 do Capítulo III (página 61).

Para um melhor entendimento, transcrevemos novamente as informações sobre o empreendimento e em seguida os procedimentos a serem executados.

- Valor da venda: R\$ 2.000.000,00
- Valor recebido pela venda: R\$ 200.000,00
- Valor dos custos incorridos até a data da venda: R\$ 900.000,00
- Valor dos custos orçados na data da venda: R\$ 700.000,00
- Total dos custos: R\$ 1.600.000,00

Informações adicionais, necessárias à realização da análise:

- Valor das compras efetuadas no ano: R\$ 7.500.000,00
- Valor da depreciação: R\$ 300.000,00

Para reconhecer o lucro bruto relativo ao montante recebido no ato da venda, calcula-se a primeira relação entre o Lucro Bruto e a Receita Bruta de Venda e aplica-se esse percentual à parcela recebida. Posteriormente, calcula-se o custo a ser reconhecido no exercício subtraindo o lucro bruto da receita recebida, conforme segue:

Receita Bruta de Venda	= R\$ 2.000.000,00
Custo Incorrido na data da venda	= <u>R\$ 900.000,00</u>
Lucro Bruto na data da venda	= R\$ 1.100.000,00
Relação percentual	= $(1.100.000 \div 2.000.000) \times 100 = 55\%$
Lucro Bruto a ser reconhecido	= $R\$200.000,00 \times 55\% = R\$110.000,00$

Receita.....	= R\$200.000,00
Lucro Bruto.....	= R\$110.000,00
Custo.....	= R\$ 90.000,00

Efetuem-se então os seguintes lançamentos:

Débito - Créditos por Venda de Imóveis (Ativo Circulante)

Crédito - Receita por Venda de Imóveis (Resultado de Exercícios Futuros)

2.000.000,00

Débito - Custos de Venda de Imóveis (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)

900.000,00

Débito - Caixa / Bancos (Ativo Circulante)

Crédito - Créditos por Venda de Imóveis (Ativo Circulante)

200.000,00

Débito - Receita por Venda de Imóveis (Resultado de Exercícios Futuros)

Crédito - Receita de Venda de Imóveis (Resultado do Exercício)

200.000,00

Débito - Custos de Venda de Imóveis (Resultado do Exercício)

Crédito - Custos de Venda de Imóveis (Resultado de Exercícios Futuros)

90.000,00

O Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício, após esses lançamentos, estão exibidos nas figuras 18 e 19, e os cálculos dos índices de liquidez, estrutura de capital, rentabilidade, prazos médios e a análise do capital de giro, nas figuras 20, 21, 22, 23 e 24.

Vale aqui as mesmas observações feitas no item 5.1 quanto à classificação do Balanço Patrimonial.

Figura 18 – Balanço Patrimonial – sem Custo Orçado / Lei n.º 6.404

Balanço Patrimonial			
(em mil reais)			
Denominação	2001	Denominação	2001
ATIVO	11.300	PASSIVO	11.300
CIRCULANTE	4.560	CIRCULANTE	2.340
DISPONÍVEL	800	Empréstimos/Financiamentos	300
Caixa/Bancos	350	Provisão p/ IR e CSLL	210
Aplicações Financeiras	450	Outros Valores Financeiros	50
CRÉDITOS	2.310	Fornecedores	500
Créditos por Venda de Imóveis	2.150	Adiantamento de Clientes	800
Créditos por Empreitadas	160	Obrigações Trabalhistas	210
ESTOQUES	1.200	Obrigações Fiscais	270
Imóveis Construídos	310	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	1.900
Imóveis em Construção	400	Empréstimos/Financiamentos	1.300
Terrenos	300	Outros Valores	600
Estoque de Materiais	190	RESULTADO EXERC. FUTUROS	990
OUTROS VALORES OPERAC.	250	Receita por Venda de Imóveis	1.800
REALIZÁVEL LONGO PRAZO	2.120	(-)Custo de Venda de Imóveis	810
Créditos por Venda de Imóveis	820	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6.070
Empréstimos a pessoas ligadas	1.250	CAPITAL	3.100
Outros valores	50	RESERVAS	1.200
PERMANENTE	4.620	Reservas de Capital e Lucro	1.200
INVESTIMENTOS	70	Reservas de Reavaliação	-
IMOBILIZADO	4.550	LUCRO/PREJ. ACUMULADOS	1.770
Bens Móveis/Imóveis	3.700	Lucro ou Prejuízo Acumulado	1.700
Depreciação Acumulada	850	Lucro ou Prejuízo do Exercício	70

Figura 19 – Demonstração do Resultado - sem Custo Orçado / Lei n.º 6.404

Demonstração do Resultado do Exercício	
(em mil reais)	
Denominação	2001
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	8.984
Receita de venda de imóveis	2.295
Receita de empreitadas	6.689
DEDUÇÕES DA RECEITA	434
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	8.550
Custos Operacionais	6.831
Custos de Venda de Imóveis	1.947
Custos de Empreitadas	4.884
LUCRO BRUTO	1.719
Despesas Operacionais	1.478
Administrativas	1.356
Comerciais e Tributárias	122
LUCRO/PREJ. OPERACIONAL (antes do resultado financeiro)	241
Resultado Financeiro	(211)
Receitas Financeiras	284
Despesas Financeiras	495
LUCRO / PREJUÍZO OPERACIONAL LÍQUIDO	30
Resultado Não Operacional	40
Receitas não Operacionais	130
Despesas não Operacionais	90
LUCRO / PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	70
(antes do IR e da CSSL)	

Figura 20 – Liquidez - sem Custo Orçado / Lei n.º 6.404

Análise das Demonstrações Contábeis
Liquidez

Liquidez Geral

Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	4.560
(+) Realizável a Longo Prazo	2.120
(=) Subtotal	6.680
(+) Passivo Circulante	2.340
(+) Exigível a Longo Prazo	1.900
(=) Subtotal	4.240
Resultado	1,58

Liquidez Corrente

Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	4.560
(/) Passivo Circulante	2.340
Resultado	1,95

Liquidez Seca

Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	4.560
(-) Estoques	1.200
(=) Subtotal	3.360
(/) Passivo Circulante	2.340
Resultado	1,44

Figura 21 – Estrutura - sem Custo Orçado / Lei n.º 6.404

Análise das Demonstrações Contábeis
Estrutura de Capital

Participação de Capital de Terceiros

Composição do Cálculo	
(+) Passivo Circulante	2.340
(+) Exigível a Longo Prazo	1.900
(/) Patrimônio Líquido	6.070
Resultado	69,85%

Composição do Endividamento

Composição do Cálculo	
(+) Passivo Circulante	2.340
(/) Passivo Circulante + Exigível a Longo Prazo	4.240
Resultado	55,19%

Imobilização do Patrimônio Líquido

Composição do Cálculo	
(+) Ativo Permanente	4.620
(/) Patrimônio Líquido	6.070
Resultado	76,11%

Imobilização dos Recursos Não Correntes

Composição do Cálculo	
(+) Ativo Permanente	4.620
(/) Exigível a Longo Prazo + Patrimônio Líquido	7.970
Resultado	57,97%

Figura 22 – Rentabilidade - sem Custo Orçado / Lei n.º 6.404

Análise das Demonstrações Contábeis	
Rentabilidade	
Giro do Ativo	
Composição do Cálculo	
(+) Vendas Líquidas	8.550
(/) Ativo	11.300
Resultado	75,66%
Margem Líquida	
Composição do Cálculo	
(+) Lucro Líquido	70
(/) Vendas Líquidas	8.550
Resultado	0,82%
Rentabilidade do Ativo	
Composição do Cálculo	
(+) Lucro Líquido	70
(/) Ativo	11.300
Resultado	0,62%
Rentabilidade do Patrimônio Líquido	
Composição do Cálculo	
(+) Lucro Líquido	70
(/) Patrimônio Líquido	6.070
Resultado	1,15%

Figura 23 – Prazos Médios - sem Custo Orçado / Lei n.º 6.404

Análise das Demonstrações Contábeis	
Prazos Médios	
Prazo Médio de Renovação do Estoque	
Composição do Cálculo	
(+) Estoque	1.200
(*) Período (em dias)	360
(/) Custo das Mercadorias Vendidas	6.831
(=) Subtotal	6.831
Resultado (em dias)	63
Prazo Médio de Recebimento de Vendas	
Composição do Cálculo	
(+) Créditos a Receber	2.310
(*) Período (em dias)	360
(/) Venda Líquida	8.550
Resultado (em dias)	97
Prazo Médio de Pagamento das Compras	
Composição do Cálculo	
(+) Fornecedores	500
(*) Período (em dias)	360
(/) Compras	7.500
Resultado (em dias)	24
Ciclo Operacional	
Composição do Cálculo	
(+) Prazo Médio de Renovação de Estoques	63
(+) Prazo Médio de Recebimento das Vendas	97
Resultado (em dias)	160
Ciclo Financeiro	
Composição do Cálculo	
(+) Ciclo Operacional	160
(-) Prazo Médio de Pagamento das Compras	24
Resultado (em dias)	136

Figura 24 – Capital de Giro - sem Custo Orçado / Lei n.º 6.404

Análise das Demonstrações Contábeis	
Análise do Capital de Giro	
Capital Circulante Líquido	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	4.560
(-) Passivo Circulante	2.340
Resultado	2.220
Necessidade de Capital de Giro	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante Operacional	3.760
Créditos	2.310
Estoques	1.200
Outros Valores Operacionais	250
(-) Passivo Circulante Operacional	1.780
Fornecedores	500
Adiantamento de Clientes	800
Obrigações Trabalhistas	210
Obrigações Fiscais	270
Resultado	1.980
Tesouraria	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante Financeiro	800
Disponível	800
(-) Passivo Circulante Financeiro	560
Empréstimos/Financiamentos	300
Provisão p/ IR e CSLL	210
Outros Valores Financeiros	50
Resultado	240

Figura 24 – Capital de Giro - sem Custo Orçado / Lei n.º 6.404 (continuação)

Análise das Demonstrações Contábeis	
Análise do Capital de Giro	
EBITDA	
Composição do Cálculo	
(+) Lucro Operacional (antes do resultado financeiro)	241
(+) Depreciação	300
Resultado	541
Índice de Cobertura de Juros	
Composição do Cálculo	
(+) EBITDA	541
(/) Despesas Financeiras	495
Resultado	1,09

5.4 Reconhecimento da Receita da venda do empreendimento conforme a legislação fiscal, sendo que a empresa optou por não incluir o custo orçado e seguir a classificação do Balanço Patrimonial definida pelas Normas Brasileiras de Contabilidade

Conforme estudo do Capítulo IV, o Conselho Federal de Contabilidade, através das Normas Brasileiras de Contabilidade, classifica o grupo de Contas de Resultado de Exercícios Futuros no Ativo ou no Passivo, conforme a natureza das contas.

O grupo de contas de Resultado de Exercícios Futuros, quando classificados no Passivo, representam uma exigibilidade para a empresa. O Balanço Patrimonial com a nova classificação apresenta-se na figura 25 e os índices liquidez, estrutura de capital e a análise do capital de giro (dados que sofrerão alteração), estão demonstrados nas figuras 27, 28 e 29.

Da mesma forma que no item anterior, para registrar o resultado da venda do empreendimento, a empresa deve obedecer as instruções contidas na letra c do item 3.4.4 do Capítulo III, conforme segue:

Para reconhecer do lucro bruto relativo ao montante recebido no ato da venda, calcula-se a primeira relação entre o Lucro Bruto e a Receita Bruta de Venda e aplica-se esse percentual à parcela recebida. Posteriormente, calcula-se o custo a ser reconhecido no exercício subtraindo o lucro bruto da receita recebida, conforme segue:

Receita Bruta de Venda	= R\$ 2.000.000,00
Custo Incorrido na data da venda	= <u>R\$ 900.000,00</u>
Lucro Bruto na data da venda	= R\$ 1.100.000,00
Relação percentual	= $(1.100.000 \div 2.000.000) \times 100 = 55\%$
Lucro Bruto a ser reconhecido	= R\$200.000,00 x 55% = R\$110.000,00

Receita.....	= R\$200.000,00
Lucro Bruto.....	= R\$110.000,00
Custo.....	= R\$ 90.000,00

Efetuem-se então os seguintes lançamentos:

Débito - Créditos por Venda de Imóveis (Ativo Circulante)	
Crédito - Receita por Venda de Imóveis (Resultado de Exercícios Futuros)	2.000.000,00
Débito - Custos de Venda de Imóveis (Resultado de Exercícios Futuros)	
Crédito - Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)	900.000,00
Débito - Caixa / Bancos (Ativo Circulante)	
Crédito - Créditos por Venda de Imóveis (Ativo Circulante)	200.000,00
Débito - Receita por Venda de Imóveis (Resultado de Exercícios Futuros)	
Crédito - Receita de Venda de Imóveis (Resultado do Exercício)	200.000,00
Débito - Custos de Venda de Imóveis (Resultado do Exercício)	
Crédito - Custos de Venda de Imóveis (Resultado de Exercícios Futuros)	90.000,00

Figura 25 – Balanço Patrimonial - sem Custo Orçado / N B C

Balanço Patrimonial			
(em mil reais)			
Denominação	2001	Denominação	2001
ATIVO	11.300	PASSIVO	11.300
CIRCULANTE	4.560	CIRCULANTE	3.330
DISPONÍVEL	800	Empréstimos/Financiamentos	300
Caixa/Bancos	350	Provisão p/ IR e CSLL	210
Aplicações Financeiras	450	Outros Valores Financeiros	50
CRÉDITOS	2.310	Fornecedores	500
Créditos por Venda de Imóveis	2.150	Adiantamento de Clientes	800
Créditos por Empreitadas	160	Obrigações Trabalhistas	210
ESTOQUES	1.200	Obrigações Fiscais	270
Imóveis Construídos	310	Resultado de Exerc. Futuros	990
Imóveis em Construção	400	Receita por Venda de Imóveis	1.800
Terrenos	300	(-)Custo de Venda de Imóveis	810
Estoque de Materiais	190	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	1.900
OUTROS VALORES OPERAC.	250	Empréstimos/Financiamentos	1.300
REALIZÁVEL LONGO PRAZO	2.120	Outros Valores	600
Créditos por Venda de Imóveis	820	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6.070
Empréstimos a pessoas ligadas	1.250	CAPITAL	3.100
Outros valores	50	RESERVAS	1.200
PERMANENTE	4.620	Reservas de Capital e Lucro	1.200
INVESTIMENTOS	70	Reservas de Reavaliação	-
IMOBILIZADO	4.550	LUCRO/PREJ. ACUMULADOS	1.770
Bens Móveis/Imóveis	3.700	Lucro ou Prejuízo Acumulado	1.700
Depreciação Acumulada	850	Lucro ou Prejuízo do Exercício	70

Figura 26 – Demonstração do Resultado - sem Custo Orçado / N B C

Demonstração do Resultado do Exercício	
(em mil reais)	
Denominação	2001
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	8.984
Receita de venda de imóveis	2.295
Receita de empreitadas	6.689
DEDUÇÕES DA RECEITA	434
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	8.550
Custos Operacionais	6.831
Custos de Venda de Imóveis	1.947
Custos de Empreitadas	4.884
LUCRO BRUTO	1.719
Despesas Operacionais	1.478
Administrativas	1.356
Comerciais e Tributárias	122
LUCRO/PREJ. OPERACIONAL (antes do resultado financeiro)	241
Resultado Financeiro	(211)
Receitas Financeiras	284
Despesas Financeiras	495
LUCRO / PREJUÍZO OPERACIONAL LÍQUIDO	30
Resultado Não Operacional	40
Receitas não Operacionais	130
Despesas não Operacionais	90
LUCRO / PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	70
(antes do IR e da CSSL)	

Figura 27 – Liquidez - sem Custo Orçado / N B C

Análise das Demonstrações Contábeis	
Liquidez	
Liquidez Geral	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	4.560
(+) Realizável a Longo Prazo	2.120
(=) Subtotal	6.680
(+) Passivo Circulante	3.330
(+) Exigível a Longo Prazo	1.900
(=) Subtotal	5.230
Resultado	1,28
Liquidez Corrente	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	4.560
(/) Passivo Circulante	3.330
Resultado	1,37
Liquidez Seca	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	4.560
(-) Estoques	1.200
(=) Subtotal	3.360
(/) Passivo Circulante	3.330
Resultado	1,01

Figura 28 – Estrutura - sem Custo Orçado / N B C

Análise das Demonstrações Contábeis
Estrutura de Capital

Participação de Capital de Terceiros

Composição do Cálculo	
(+) Passivo Circulante	3.330
(+) Exigível a Longo Prazo	1.900
(/) Patrimônio Líquido	6.070
Resultado	86,16%

Composição do Endividamento

Composição do Cálculo	
(+) Passivo Circulante	3.330
(/) Passivo Circulante + Exigível a Longo Prazo	5.230
Resultado	63,67%

Imobilização do Patrimônio Líquido

Composição do Cálculo	
(+) Ativo Permanente	4.620
(/) Patrimônio Líquido	6.070
Resultado	76,11%

Imobilização dos Recursos Não Correntes

Composição do Cálculo	
(+) Ativo Permanente	4.620
(/) Exigível a Longo Prazo + Patrimônio Líquido	7.970
Resultado	57,97%

Figura 29 – Capital de Giro - sem Custo Orçado / N B C

Análise das Demonstrações Contábeis

Análise do Capital de Giro

Capital Circulante Líquido

Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	4.560
(-) Passivo Circulante	3.330
Resultado	1.230

Necessidade de Capital de Giro

Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante Operacional	3.760
Créditos	2.310
Estoques	1.200
Outros Valores Operacionais	250
(-) Passivo Circulante Operacional	2.770
Fornecedores	500
Adiantamento de Clientes	800
Obrigações Trabalhistas	210
Obrigações Fiscais	270
Resultado de Exercício Futuros	990
Resultado	990

Tesouraria

Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante Financeiro	800
Disponível	800
(-) Passivo Circulante Financeiro	560
Empréstimos/Financiamentos	300
Provisão p/ IR e CSLL	210
Outros Valores Financeiros	50
Resultado	240

Figura 29 – Capital de Giro - sem Custo Orçado / N B C (continuação)

Análise das Demonstrações Contábeis	
Análise do Capital de Giro	
EBITDA	
Composição do Cálculo	
(+) Lucro Operacional (antes do resultado financeiro)	241
(+) Depreciação	300
Resultado	541
Índice de Cobertura de Juros	
Composição do Cálculo	
(+) EBITDA	541
(/) Despesas Financeiras	495
Resultado	1,09

5.5 Considerações sobre as Análises

Nas análises feitas com base nos Demonstrativos Contábeis em que a venda do empreendimento foi registrada conforme a legislação fiscal, percebe-se uma variação muito grande dos índices de liquidez – a liquidez seca variou 12,12%, a geral 25,40% e a corrente 45,52%. Parte dessa variação na liquidez foi causada pela mudança na classificação do Balanço Patrimonial, mas o motivo principal é que, quando a empresa opta por incluir o custo orçado, esse valor é registrado no Passivo (neste caso, no Passivo Circulante – Provisão para Custo Orçado), o que não ocorre quando a empresa opta por não incluir o custo orçado.

Pelos mesmos motivos, também houve mudanças nos índices de estrutura de capital. O índice de participação de capitais de terceiros, por exemplo, que em uma análise representava 69,85% do capital próprio, chegou a atingir 86,16% em outra análise.

Com relação à rentabilidade, quando a empresa optou por incluir o custo orçado não apresentou lucro no exercício. Ao contrário, sem a inclusão do custo orçado, apresentou lucro e demonstrou um índice de remuneração do capital investido de 0,62% e do capital próprio de 1,15%.

Na análise do capital de giro, percebe-se uma variação de R\$1.060.000,00 no Capital Circulante Líquido e na Necessidade de Capital de Giro, consequência do registro ou não da provisão para custo orçado no Passivo Circulante. Também pela opção de registrar ou não o custo orçado, a EBITDA variou 15% e a empresa, quando optou por não registrar o custo orçado, apresentou um índice de cobertura de juros de 1,09, demonstrando um bom potencial operacional de caixa, o que não ocorreu com o registro do custo orçado.

Os índices de prazos médios não se alteraram quando da opção por um ou outro método fiscal de registro da receita. Isso só aconteceu em função do valor de venda recebido ser de apenas R\$200.000,00. Como a opção de registrar ou não o custo orçado afeta diretamente o valor de venda e dos custos a serem reconhecidos no Resultado do Exercício, os índices de prazos médios, dependendo do valor de venda recebido, podem sofrer alteração.

Optamos por apresentar um exemplo em que as receitas com venda de imóveis representam menos de um terço do total das receitas da empresa, para demonstrar que, mesmo com uma pequena participação, a forma de reconhecimento das receitas da atividade imobiliária altera a situação econômico-financeira da empresa e essas alterações podem induzir os usuários dessas demonstrações a tomar uma decisão errada.

Um investidor, por exemplo, analisando o Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício apresentados no item 5.3, encontraria uma rentabilidade de 1,15% para o capital investido e uma empresa onde o capital de terceiros representa 70% do capital próprio. Esse mesmo investidor, analisando o Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício apresentados no item 5.2, veria uma empresa que não apresentou rentabilidade e o capital de terceiros representa 90% do capital próprio.

Da mesma forma, um banco, ao efetuar a análise dos demonstrativos apresentados no item 5.3, encontraria um índice de liquidez corrente de 1,95, uma necessidade de capital de giro abaixo do Capital Circulante Líquido e um índice de cobertura de juros de 1,09. Já analisando os demonstrativos apresentados no item 5.1 encontraria uma liquidez corrente 20% mais baixa (1,57), uma necessidade de capital de giro acima do capital circulante líquido, não demonstrando potencial operacional de caixa para remunerar seus credores, apresentando um índice de cobertura de juros de 0,95.

Fica patente, portanto, que as demonstrações contábeis efetuadas de acordo com a Legislação Fiscal não demonstram a real situação econômico-financeira das empresas

da construção civil, pois elas podem apresentar qualquer uma dessas situações, dependendo do método utilizado para registrar suas receitas.

Apresenta-se na figura 30, um quadro comparativo dos índices calculados.

Figura 30 – Resumo dos Índices – Legislação Fiscal

Análise das Demonstrações Contábeis				
Resumo dos Índices				
Índices	Reconhecimento das Receitas de acordo com a Legislação Fiscal			
	Com Custo Orçado		Sem Custo Orçado	
	Classificação do Balanço		Classificação do Balanço	
	Lei 6404	NBC	Lei 6404	NBC
Liquidez				
Liquidez Geral	1,35	1,26	1,58	1,28
Liquidez Corrente	1,50	1,34	1,95	1,37
Liquidez Seca	1,11	0,99	1,44	1,01
Estrutura de				
Participação de Capitais de Terceiros	82,33%	88,33%	69,85%	86,16%
Composição do Endividamento	61,54%	64,15%	55,19%	63,67%
Imobilização do Patrimônio Líquido	77,00%	77,00%	76,11%	76,11%
Imobilização dos Recursos Não Correntes	58,48%	58,48%	57,97%	57,97%
Rentabilidade				
Giro de Ativo	75,66%	75,66%	75,66%	75,66%
Margem Líquida	0,00%	0,00%	0,82%	0,82%
Rentabilidade do Ativo	0,00%	0,00%	0,62%	0,62%
Rentabilidade do Patrimônio Líquido	0,00%	0,00%	1,15%	1,15%
Prazos Médios				
Prazo Médio de Renovação de Estoques	63	63	63	63
Prazo Médio de Recebimento de Vendas	97	97	97	97
Prazo Médio de Pagamento das Compras	24	24	24	24
Ciclo Operacional	160	160	160	160
Ciclo Financeiro	136	136	136	136
Análise do Capital de Giro				
Capital Circulante Líquido	1.520	1.160	2.220	1.230
Necessidade de Capital de Giro	1.980	920	1.980	990
Tesouraria	240	240	240	240
EBITDA	471	471	541	541
Índice de Cobertura de Juros	0,95	0,95	1,09	1,09

5.6 Reconhecimento da Receita da Venda do Empreendimento de Acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade:

Conforme estudo apresentado no Capítulo II, a Teoria Contábil prevê o reconhecimento da receita dos contratos de longo prazo durante o processo de produção, de acordo com o percentual executado da obra, independente, portanto, do valor recebido pela venda. Dessa forma, os exercícios anteriores ao término da obra, nos quais a empresa gastou recursos que contribuíram para a obtenção de parte dessa receita, não terão seu resultado afetado negativamente. Isso faz com que os demonstrativos contábeis apresentem a situação econômico-financeira da empresa, de acordo com o que preconiza os Princípios Fundamentais de Contabilidade.

Para atender aos propósitos fiscais, caso a legislação fiscal autorizasse, a empresa calcularia os valores dos custos a serem reconhecidos no resultado do exercício, proporcionalmente à receita recebida, conforme itens 5.1 a 5.4, e efetuarias as adições e subtrações no Livro de Apuração do Lucro Real - LALUR.

De acordo com a Teoria Contábil, como a empresa já construiu 56,25% do empreendimento ($900.000,00 \div 1600.000,00 \times 100$), ela deve reconhecer 56,25% da Receita. Dessa forma, deve-se efetuar os seguintes lançamentos:

Débito - Caixa/Bancos (Ativo Circulante)

Crédito - Receita de Venda de Imóveis (Resultado do Exercício)

200.000,00

Débito - Créditos por Venda de Imóveis (Ativo Circulante)

Crédito - Receita de Venda de Imóveis (Resultado do Exercício)

925.000,00

Débito - Custos de Venda de Imóveis (Resultado do Exercício)	
Crédito – Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)	
	900.000,00

O Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício, após esses lançamentos, estão exibidos nas figuras 31 e 32, e os cálculos dos índices de liquidez, estrutura de capital, rentabilidade, prazos médios e a análise do capital de giro, nas figuras 33, 34, 35, 36 e 37.

Analisando os índices calculados, percebe-se que a empresa demonstra uma situação bem diferente das anteriormente analisadas.

Apesar dos índices de liquidez não estarem num patamar tão elevado quanto os analisados no item 5.3, eles demonstram uma boa situação financeira da empresa, tanto a curto como a longo prazo, e a empresa não demonstra uma grande dependência de capitais de terceiros, ao contrário do que foi visto nos itens 5.1, 5.2 e 5.4.

A empresa conseguiu girar 91% do capital investido e apresenta agora uma rentabilidade de praticamente 2% para o capital total investido e 3% para o capital próprio. Além disso, apresenta um ciclo operacional e financeiro bem inferior aos analisados nos itens anteriores – o ciclo financeiro demonstra uma redução de 48 dias em relação às outras análises.

Quanto à análise do capital de giro, a empresa demonstra uma necessidade de capital de giro abaixo do Capital Circulante Líquido, um potencial de geração de caixa proveniente dos ativos operacionais 21% superior ao maior patamar obtido nas análises anteriores, e um excelente potencial operacional de caixa para remunerar seus credores, apresentando um índice de cobertura de juros de 1,33.

Figura 31 – Balanço Patrimonial – Teoria Contábil

Balanço Patrimonial			
(em mil reais)			
Denominação	2001	Denominação	2001
ATIVO	10.425	PASSIVO	10.425
CIRCULANTE	3.685	CIRCULANTE	2.340
DISPONÍVEL	800	Empréstimos/Financiamentos	300
Caixa/Bancos	350	Provisão p/ IR e CSLL	210
Aplicações Financeiras	450	Outros Valores Financeiros	50
CRÉDITOS	1.435	Fornecedores	500
Créditos por Venda de Imóveis	1.275	Adiantamento de Clientes	800
Créditos por Empreitadas	160	Obrigações Trabalhistas	210
ESTOQUES	1.200	Obrigações Fiscais	270
Imóveis Construídos	310	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	1.900
Imóveis em Construção	400	Empréstimos/Financiamentos	1.300
Terrenos	300	Outros Valores	600
Estoque de Materiais	190	RESULTADO EXER FUTUROS	-
OUTROS VALORES OPERAC.	250	Receita por Venda de Imóveis	-
REALIZÁVEL LONGO PRAZO	2.120	(-)Custo de Venda de Imóveis	-
Créditos por Venda de Imóveis	820	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6.185
Empréstimos a pessoas ligadas	1.250	CAPITAL	3.100
Outros valores	50	RESERVAS	1.200
PERMANENTE	4.620	Reservas de Capital e Lucro	1.200
INVESTIMENTOS	70	Reservas de Reavaliação	-
IMOBILIZADO	4.550	LUCRO/PREJ ACUMULADOS	1.885
Bens Móveis/Imóveis	3.700	Lucro ou Prejuízo Acumulado	1.700
Depreciação Acumulada	850	Lucro ou Prejuízo do Exercício	185

Figura 32 – Demonstração do Resultado - Teoria Contábil

Demonstração do Resultado do Exercício	
(em mil reais)	
Denominação	2001
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	9.909
Receita de venda de imóveis	3.220
Receita de empreitadas	6.689
DEDUÇÕES DA RECEITA	434
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	9.475
Custos Operacionais	7.641
Custos de Venda de Imóveis	2.757
Custos de Empreitadas	4.884
LUCRO BRUTO	1.834
Despesas Operacionais	1.478
Administrativas	1.356
Comerciais e Tributárias	122
LUCRO/PREJ. OPERACIONAL (antes do resultado financeiro)	356
Resultado Financeiro	(211)
Receitas Financeiras	284
Despesas Financeiras	495
LUCRO / PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (antes do IR e da CSSL)	185

Figura 33 – Liquidez - Teoria Contábil

Análise das Demonstrações Contábeis	
Liquidez	
Liquidez Geral	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	3.685
(+) Realizável a Longo Prazo	2.120
(=) Subtotal	5.805
(+) Passivo Circulante	2.340
(+) Exigível a Longo Prazo	1.900
(=) Subtotal	4.240
Resultado	1,37
Liquidez Corrente	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	3.685
(/) Passivo Circulante	2.340
Resultado	1,57
Liquidez Seca	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	3.685
(-) Estoques	1.200
(=) Subtotal	2.485
(/) Passivo Circulante	2.340
Resultado	1,06

Figura 34 – Estrutura - Teoria Contábil

Análise das Demonstrações Contábeis	
Estrutura de Capital	
Participação de Capital de Terceiros	
Composição do Cálculo	
(+) Passivo Circulante	2.340
(+) Exigível a Longo Prazo	1.900
(/) Patrimônio Líquido	6.185
Resultado	68,55%
Composição do Endividamento	
Composição do Cálculo	
(+) Passivo Circulante	2.340
(/) Passivo Circulante + Exigível a Longo Prazo	4.240
Resultado	55,19%
Imobilização do Patrimônio Líquido	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Permanente	4.620
(/) Patrimônio Líquido	6.185
Resultado	74,70%
Imobilização dos Recursos Não Correntes	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Permanente	4.620
(/) Exigível a Longo Prazo + Patrimônio Líquido	8.085
Resultado	57,14%

Figura 35 – Rentabilidade - Teoria Contábil

Análise das Demonstrações Contábeis	
Rentabilidade	
Giro do Ativo	
Composição do Cálculo	
(+) Vendas Líquidas	9.475
(/) Ativo	10.425
Resultado	90,89%
Margem Líquida	
Composição do Cálculo	
(+) Lucro Líquido	185
(/) Vendas Líquidas	9.475
Resultado	1,95%
Rentabilidade do Ativo	
Composição do Cálculo	
(+) Lucro Líquido	185
(/) Ativo	10.425
Resultado	1,75%
Rentabilidade do Patrimônio Líquido	
Composição do Cálculo	
(+) Lucro Líquido	185
(/) Patrimônio Líquido	6.185
Resultado	2,99%

Figura 36 – Prazos Médios - Teoria Contábil

Análise das Demonstrações Contábeis

Prazos Médios

Prazo Médio de Renovação do Estoque

Composição do Cálculo	
(+) Estoque	1.200
(*) Período (em dias)	360
(/) Custo das Mercadorias Vendidas	7.641
(=) Subtotal	7.641
Resultado (em dias)	57

Prazo Médio de Recebimento de Vendas

Composição do Cálculo	
(+) Créditos a Receber	1.435
(*) Período (em dias)	360
(/) Venda Líquida	9.475
Resultado (em dias)	55

Prazo Médio de Pagamento das Compras

Composição do Cálculo	
(+) Fornecedores	500
(*) Período (em dias)	360
(/) Compras	7.500
Resultado (em dias)	24

Ciclo Operacional

Composição do Cálculo	
(+) Prazo Médio de Renovação de Estoques	57
(+) Prazo Médio de Recebimento das Vendas	55
Resultado (em dias)	112

Ciclo Financeiro

Composição do Cálculo	
(+) Ciclo Operacional	112
(-) Prazo Médio de Pagamento das Compras	24
Resultado (em dias)	88

Figura 37 – Capital de Giro - Teoria Contábil

Análise das Demonstrações Contábeis	
Análise do Capital de Giro	
Capital Circulante Líquido	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante	3.685
(-) Passivo Circulante	2.340
Resultado	1.345
Necessidade de Capital de Giro	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante Operacional	2.885
Créditos	1.435
Estoques	1.200
Outros Valores Operacionais	250
(-) Passivo Circulante Operacional	1.780
Fornecedores	500
Adiantamento de Clientes	800
Obrigações Trabalhistas	210
Obrigações Fiscais	270
Resultado	1.105
Tesouraria	
Composição do Cálculo	
(+) Ativo Circulante Financeiro	800
Disponível	800
(-) Passivo Circulante Financeiro	560
Empréstimos/Financiamentos	300
Provisão p/ IR e CSLL	210
Outros Valores Financeiros	50
Resultado	240

Figura 37 – Capital de Giro - Teoria Contábil (continuação)

Análise das Demonstrações Contábeis	
Análise do Capital de Giro	
EBITDA	
Composição do Cálculo	
(+) Lucro Operacional (antes do resultado financeiro)	356
(+) Depreciação	300
Resultado	656
Índice de Cobertura de Juros	
Composição do Cálculo	
(+) EBITDA	656
(/) Despesas Financeiras	495
Resultado	1,33

Apresenta-se na figura 38, um quadro comparativo dos índices calculados quando os registros contábeis foram efetuados conforme determina a Legislação Fiscal (itens 5.1, 5.2, 5.3, 5,4), com os índices calculados quando os registros contábeis foram efetuados obedecendo à Teoria Contábil, utilizando o LALUR para atender às exigências fiscais.

Figura 38 – Quadro Comparativo – Legislação Fiscal / Normas Brasileiras de Contabilidade

Análise das Demonstrações Contábeis					
Resumo dos Índices					
Índices	Reconhecimento das Receitas de acordo com a Legislação Fiscal				Reconhecimento das Receitas de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade
	Com Custo Orçado		Sem Custo Orçado		
	Classificação do Balanço		Classificação do Balanço		
	Lei 6404	NBC	Lei 6404	NBC	
Liquidez					
Liquidez Geral	1,35	1,26	1,58	1,28	1,37
Liquidez Corrente	1,50	1,34	1,95	1,37	1,57
Liquidez Seca	1,11	0,99	1,44	1,01	1,06
Estrutura de Capitais					
Participação de Capitais de Terceiros	82,33%	88,33%	69,85%	86,16%	68,55%
Composição do Endividamento	61,54%	64,15%	55,19%	63,67%	55,19%
Imobilização do Patrimônio Líquido	77,00%	77,00%	76,11%	76,11%	74,70%
Imobilização dos Recursos Não Correntes	58,48%	58,48%	57,97%	57,97%	57,14%
Rentabilidade					
Giro de Ativo	75,66%	75,66%	75,66%	75,66%	90,89%
Margem Líquida	0,00%	0,00%	0,82%	0,82%	1,95%
Rentabilidade do Ativo	0,00%	0,00%	0,62%	0,62%	1,75%
Rentabilidade do Patrimônio Líquido	0,00%	0,00%	1,15%	1,15%	2,99%
Prazos Médios					
Prazo Médio de Renovação de Estoques	63	63	63	63	57
Prazo Médio de Recebimento de Vendas	97	97	97	97	55
Prazo Médio de Pagamento das Compras	24	24	24	24	24
Ciclo Operacional	160	160	160	160	112
Ciclo Financeiro	136	136	136	136	88
Análise do Capital de Giro					
Capital Circulante Líquido	1.520	1.160	2.220	1.230	1.345
Necessidade Líquida de Capital de Giro	1.980	920	1.980	990	1.105
Tesouraria	240	240	240	240	240
EBITDA	471	471	541	541	656
Índice de Cobertura de Juros	0,95	0,95	1,09	1,09	1,33

Analisando a figura 38 - Quadro Comparativo – Legislação Fiscal / Teoria Contábil, percebe-se que, quando os registros contábeis são efetuados de acordo com a Teoria Contábil, a empresa apresenta uma situação diferente daquelas anteriormente analisadas, principalmente em relação aos prazos médios.

Nota-se que, quando os registros foram efetuados conforme a legislação fiscal, a empresa apresentava um Ciclo Operacional de 160 dias e um Ciclo Financeiro 136. Com os registros efetuados de acordo com a Teoria Contábil esses ciclos apresentaram-se com prazos muito inferiores (Ciclo Operacional = 112 dias e Ciclo Financeiro = 88 dias) demonstrando uma menor dependência de recursos financeiros para custear suas operações.

Quanto à rentabilidade, o quadro apresenta uma empresa muito mais rentável quando os registros foram efetuados observando aos preceitos da Teoria Contábil. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido, por exemplo, que era de 0,00% e 1,15%, passa a ser de 2,99%, e o Giro do Ativo, que demonstra a dinâmica da empresa, teve um crescimento de mais de quinze por cento.

Essas divergências ocorrem porque a Teoria Contábil reconhece a Receita de acordo com a evolução da obra, levando em consideração o esforço da empresa na obtenção de receita, e a Legislação Fiscal reconhece a Receita de acordo com o valor recebido pela venda do empreendimento.

CONCLUSÃO

Um dos principais objetivos da Contabilidade é fornecer informações aos diversos tipos de usuários sobre a real situação da empresa. Para atingir esse objetivo, a Contabilidade, além de registrar todas as transações ocorridas, deve informar também sobre as transações futuras.

Este trabalho demonstrou que o Princípio da Competência, ao estabelecer que as Receitas e as Despesas devem ser reconhecidas simultaneamente, quando correlatas, no período em que ocorreram, mantém os usuários informados sobre os recebimentos e pagamentos futuros, evidenciando, assim, a real situação da empresa. Além disso, nos contratos de longo prazo, o Princípio da Competência prevê o reconhecimento da receita no decorrer da obra, pois, se o reconhecimento da receita ocorresse somente no final da obra, os exercícios anteriores, nos quais a empresa gastou recursos que contribuíram para a obtenção de parte dessa receita, teriam seu resultado afetado negativamente, não demonstrando a real situação da empresa.

A legislação fiscal, por sua vez, adotou regras específicas para o reconhecimento da receita das operações de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis da atividade imobiliária, que na maioria das vezes se caracterizam como operações de longo prazo, determinando que a receita seja reconhecida de acordo com o valor recebido em cada período.

Mais que isso, a legislação fiscal determinou que as empresas que optarem por reconhecer as receitas provenientes da compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis, proporcionalmente à receita recebida, devem utilizar-se das contas de Resultado de Exercícios Futuros para efetuar o controle dessas operações e escriturar os registros contábeis da escrita comercial de acordo com a opção escolhida.

Ficou evidenciado que essa determinação da legislação fiscal fere totalmente o Princípio da Competência e obriga as empresas de construção civil a utilizarem indevidamente o grupo de contas de Resultado de Exercícios Futuros, visto que esse grupo de contas foi criado para registrar os valores recebidos no exercício, que representam receitas de exercícios futuros, alterando as informações contidas nos demonstrativos contábeis dessas empresas.

Utilizando as técnicas de análise das demonstrações contábeis, os exemplos práticos apresentados no Capítulo V confirmam a hipótese assumida preliminarmente, demonstrando que as exigências contidas na legislação fiscais fazem com que as demonstrações contábeis dessas empresas apresentem diferentes situações econômico-financeiras, conforme a opção escolhida para reconhecimento da receita, podendo induzir os usuários dessas demonstrações a tomar decisões erradas a respeito da empresa. Mais que isso, os exemplos apresentados demonstraram que, se a Legislação Fiscal permitisse que o Livro de Apuração do Lucro Real – LALUR fosse utilizado para atender suas exigências, essas empresas poderiam usufruir os benefícios fiscais e apresentar seus demonstrativos contábeis de acordo com os Princípios Fundamentais de Contabilidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Marcelo Cavalcanti. *Auditoria: um curso moderno e completo*. 5.^a ed. São Paulo: Atlas, 1996.

ANDERSEN, Arthur. *Normas e práticas contábeis no Brasil*. FIPECAFI. 2.^a ed. São Paulo: Atlas, 1994.

ASSAF NETO, Alexandre. *Estrutura e análise de balanços*. 6.^a ed. São Paulo: Atlas, 2001.

BRAGA, Hugo Rocha. *Demonstrações contábeis*. São Paulo: Atlas, 1998

BRASIL. Decreto n.º 3.000, de 26 de março de 1999. Regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. on line. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br>>. Acessado em: 10.out.2001.

BRASIL. Decreto-Lei n.º 1.598, de 26 de dezembro de 1977. Dispõe da necessidade de adaptar a legislação do imposto sobre a renda às inovações da lei de sociedade por ações. on line. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br>>. Acessado em: 26.out.2001.

BRASIL. Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976. Dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a Comissão de Valores Mobiliários. on line. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br>>. Acessado em: 02.nov.2001.

BRASIL. Medida Provisória n.º 2.221, de 04 de setembro de 2001. Altera a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias e dá outras providências. on line. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br>>. Acessado em: 28.nov.2001.

BRASIL. Projeto de Lei n.º 3.741 de 2000. Altera e revoga dispositivos da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. on line. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br>>. Acessado em: 28.nov.2001.

CATELLI, Armando. *Controladoria: uma abordagem da gestão econômica GECON*. 2.ª ed. São Paulo: Atlas, 2001

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. Deliberação CVM n.º 29, de 05 de fevereiro de 1986. Dispõe sobre a Estrutura Conceitual Básica da Contabilidade. on line. Disponível em: <<http://www.cvm.gov.br>>. Acessado em: 21.out.2001.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. Ofício-Circular/CVM/SEP/SNC/N-05/95. Rio de Janeiro, 20 de dezembro, 1995. Trata de Demonstrações Financeiras das Companhias Abertas do Setor Imobiliário. on line. Disponível em: <<http://www.cvm.gov.br>>. Acessado em: 26.out.2001.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. Ofício-Circular/CVM/SNC/GNA/n.º 367/98. Rio de Janeiro, 05 de agosto de 1998. Assunto: Companhias do Setor de Engenharia e Construção Civil Pareceres de Auditora. on line. Disponível em: <<http://www.cvm.gov.br>>. Acessado em: 28.out.2001.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. Parecer de Orientação n.º 21, de 27 de dezembro de 1990. Ementa: procedimentos a serem observados pelas companhias abertas e auditores independentes aplicáveis às demonstrações financeiras relativas dos exercícios sociais encerrados a partir de dezembro de 1990. on line. Disponível em: <<http://www.cvm.gov.br>>. Acessado em: 12.nov.2001.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DE SÃO PAULO. Os Princípios Fundamentais de Contabilidade, As Normas Brasileiras de Contabilidade e o Código de Ética Profissional do Contabilista. 29.ª ed. São Paulo: CRC SP, 2001.

COSTA, Magnus Amaral da. *Contabilidade da construção civil e atividade imobiliária*. São Paulo: Atlas, 2000.

FRANCO, Hilário. *Estrutura, análise e interpretação de balanços*. 15.º ed. São Paulo: Atlas, 1989.

GITMAN, Lawrence J. *Princípios de administração financeira*. 7ª ed. São Paulo: Harbra, 1997.

HENDRIKSEN, Eldon S (et al). *Teoria da contabilidade*. 5ª ed. São Paulo: Atlas, 1999

INSTITUTO BRASILEIRO DE CONTADORES (IBRACON). *Normas internacionais de contabilidade*. 6ª ed. São Paulo: Atlas, 2001.

———. *Princípios contábeis*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 1992.

IUDÍCIBUS, Sérgio de. *Análise de balanços*. 6ª ed. São Paulo: Atlas, 1994.

———. *Teoria da contabilidade*. 6º ed. São Paulo: Atlas, 2000.

IUDÍCIBUS, Sérgio de (et al). *Contabilidade introdutória*. 9º ed. São Paulo: Atlas, 1998.

IUDÍCIBUS, Sérgio de, & MARTINS, Eliseu & GELBCKE, Ernesto Rubens. *Manual de contabilidade das sociedades por ações*. FIPECAFI. 4º ed. São Paulo: Atlas, 1995.

LAKATOS, Eva Maria & MARCONI, Marina de Andrade. *Fundamentos de metodologia científica*. 3.ª ed. São Paulo: Atlas, 1996.

LAKATOS, Eva Maria & MARCONI, Marina de Andrade. *Metodologia científica*. 2.ª ed. São Paulo: Atlas, 1991.

Lei das sociedades por ações: Lei n.º 6.404, de 15/12/76. 25º ed. São Paulo: Atlas, 1996.

MARCONI, Marina de Andrade & LAKATOS, Eva Maria. *Técnicas de pesquisa*. 3.ª ed. São Paulo: Atlas, 1996.

MARION, José Carlos. *Análise das demonstrações contábeis*. São Paulo: Atlas, 2001.

- MARTINS, Gilberto de Andrade. *Manual para elaboração de monografias e dissertações*. 2.^a ed. São Paulo: Atlas, 1994.
- MATARAZZO, Dante C. *Análise financeira de balanços*. 5^a ed. São Paulo: Atlas, 1998.
- MYER, John N. *Análise das demonstrações financeiras*. São Paulo: Atlas, 1976.
- PEREZ JUNIOR, José Hernandez & BEGALLI, Glaucos Antonio. *Elaboração das Demonstrações Contábeis*. São Paulo: Atlas, 1999
- PEREZ JUNIOR, José Hernandez & PESTANA, Armando Oliveira & FRANCO, Sérgio Paulo Cintra. *Controladoria de gestão*. São Paulo: Atlas, 1995
- SÁ, Antônio Lopes de. *Princípios fundamentais de contabilidade*. 2^a ed. São Paulo: Atlas, 1999.
- SEGRETI, João Bosco. *Análise dos efeitos da instrução normativa S.R.F. 84/79 na apuração do lucro e situação patrimonial das empresas de construção de imóveis para venda*. São Paulo, 1982. F. 112. Dissertação (Mestrado em Contabilidade Atuária) Universidade de São Paulo/Faculdade de Economia e Administração.
- SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL. Instrução Normativa n.º 084/79, de 20 de dezembro de 1979. on line. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>. Acessado em: 16.set.2001.
- SILVA, José Pereira da. *Análise financeira das empresas*. 4^a Ed. São Paulo: Atlas, 1999.

C () D (x) Data 26/03/03

ORIGEM: PROF. JOÃO BOSCO SEGNETI

NF nº _____ PREÇO _____

ORG. _____ INDIC. _____

- FECAP
- COLÉGIO
- OUTROS

Nº DE CHAMADA