

Área: Contabilidade | **Tema:** Contabilidade Financeira e Governança Corporativa

**ANÁLISE CRÍTICA DA APLICAÇÃO DO CPC 17 E DO CPC 30 A UMA INCORPORADORA
IMOBILIÁRIA EM SITUAÇÃO DE RISCO DE LIQUIDEZ**

**CRITICAL ANALYSIS OF THE APPLICATION OF THE CPC 17 AND CPC 30 FOR A REAL ESTATE
DEVELOPER IN A SITUATION OF LIQUIDITY RISK**

Rodrigo Debus Soares, Deize Dos Santos Mello, Marisa Da Cruz Trancoso e Aldacir Machado Freitas

RESUMO

O presente estudo buscou demonstrar de forma clara e objetiva, como a aplicação do CPC 17 e do CPC 30 reflete no reconhecimento das receitas nas incorporadoras imobiliárias em situação de risco de liquidez. Para alcançar os objetivos propostos, simularam-se os resultados das demonstrações da incorporadora a luz dos CPCs, e através do caso hipotético, foi possível expor qual dos métodos melhor representa, nos relatórios financeiros, a situação de risco de liquidez da incorporadora nos anos de execução do empreendimento. O estudo trata-se de uma pesquisa descritiva, tecnicamente classificada como estudo de caso, pesquisa documental e bibliográfica, com análise de dados qualitativa. Com as diferenças obtidas pela comparação dos métodos adotados e o reflexo da utilização dos mesmos, em sintonia com o que é estabelecido e foi fundamentado pelas referências do presente estudo, pode-se concluir que o método utilizado para o reconhecimento das receitas e dos custos, associado aos contratos de construção pelo CPC 17, traz informações mais seguras não só para os administradores, mas também para futuros investidores e clientes da incorporadora, proporcionando maior confiabilidade e transparência nas suas demonstrações contábeis, mesmo a incorporadora estando em um cenário onde apresenta risco de liquidez.

Palavras-Chave: Contabilidade. Construção civil. Reconhecimento de receita. Análise econômico-financeira

ABSTRACT

The present study sought to demonstrate in a clear and objective manner, as the application of the CPC 17 and CPC 30 reflects the recognition of revenue on real estate developers in a situation of liquidity risk. To achieve the proposed objectives, the results of the simulated demos the developer the light of CPCs, and through the hypothetical case, it was possible to expose what the methods best represents, financial reports, the situation of liquidity risk the developer in implementing the project. The study it is a descriptive research, technically classified as a case study, documentary and bibliographical research, qualitative data analysis. With the differences obtained by comparison of the methods adopted and the reflection of the use of the same, in line with what is established and has been substantiated by references of this study, it can be concluded that the method used for the recognition of revenue and costs associated with construction contracts by the CPC 17, brings safer information not only for administrators but also for future investors and customers of developer, providing greater reliability and transparency in their financial statements, even the developers being in a scenario where introduces liquidity risk.

Keywords: Accounting. Real Estate. Revenue recognition. Economic and financial analysis.

ANÁLISE CRÍTICA DA APLICAÇÃO DO CPC 17 E DO CPC 30 A UMA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA EM SITUAÇÃO DE RISCO DE LIQUIDEZ

1 INTRODUÇÃO

A construção civil possui grande capacidade de movimentar a economia, gerar riquezas e empregos, representando em 2014 aproximadamente 6,5 % do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro de acordo com os dados obtidos pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e envolve atividades que movimentam a demanda de produção, mão-de-obra direta e indireta, comercialização de materiais e equipamentos para a construção.

Como todo e qualquer outro setor da atividade econômica, as entidades que fazem parte do ramo de construção civil obtêm seu resultado econômico (lucro ou prejuízo) através do cotejamento de receitas e despesas, os quais refletem as suas atividades operacionais.

Nessas organizações existem peculiaridades específicas no que tange ao reconhecimento das suas receitas. Em decorrência do longo período de execução de suas obras, os recebimentos pelas vendas dos seus produtos não correspondem ao mesmo exercício social, o que exige uma manutenção de sua escrituração contábil de forma atualizada com as normas vigentes. Isso gera um comprometimento de um período mais longo entre o cliente e a incorporadora, pois o ciclo operacional neste ramo de atividade ultrapassa um ano.

Em decorrência do exposto acima, o principal impacto que essas normas causam em uma incorporadora imobiliária é o fato de como se deve reconhecer a receita desse setor. Pois, existem dois Pronunciamentos contábeis que podem ser utilizados para o reconhecimento da receita na construção civil, onde conforme o CPC 17 – Contratos de construção, ao se identificar que se trata de um contrato de construção, a receita deve ser reconhecida de acordo com a evolução física da obra, método conhecido como método da porcentagem completada (POC). Contudo se não estiver nos termos caracterizados pelo CPC 17, a mesma deve ser reconhecida conforme o CPC 30 - Receitas, onde o reconhecimento ocorre somente quando a obra for concluída e acontecer a “entrega das chaves” ao cliente.

Diante do exposto, a problemática deste estudo recai em como a aplicação do CPC 17 e do CPC 30 reflete no reconhecimento das receitas nas incorporadoras imobiliárias em situação de risco de liquidez.

O objetivo deste estudo é elaborar um caso hipotético para a comparabilidade entre os métodos de reconhecimento da receita em uma incorporadora imobiliária em situação de risco de liquidez, de forma a obter uma análise crítica do reflexo que a adoção desses métodos representa na informação da empresa para o mercado e seus usuários.

Além disso, tem como objetivos específicos revisar a bibliografia referente ao reconhecimento da receita na contabilidade da construção civil; estudar as normas vigentes para o setor de incorporação imobiliária e identificar a utilização dos métodos para reconhecimento das receitas no setor de incorporação imobiliária. Também busca determinar qual o método de reconhecimento da receita a ser adotado na situação em que a empresa apresenta risco de liquidez, gerando demonstrações contábeis que melhor informarão ao usuário da informação a real situação da empresa em processo decisório.

Este estudo justifica-se pela busca por conceitos e entendimentos sobre as normas pertinentes e as práticas contábeis que visam o tratamento das receitas relacionadas à construção civil. Com isso torna-se importante demonstrar os métodos aplicáveis nesse setor para o reconhecimento das receitas e o que acarreta o fato de uma incorporadora com risco de liquidez adotar um dos métodos e ele ser refletido na análise de suas demonstrações, que devem ter o intuito de melhor informar aos usuários da informação uma visão ampla e mais segura para a tomada de decisões perante a situação da empresa.

Com os dados que a empresa deve divulgar, torna-se possível identificar as políticas adotadas, o estágio das obras, os custos e gastos já incorridos e os que ainda faltam incorrer projetando dessa forma a ausência ou não de liquidez ao longo dos períodos de execução da obra.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1 ASPECTOS GERAIS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Sampaio (1998, p. 193), menciona que:

a Construção é um dos ramos de atividade mais antigos do mundo. Desde quando o homem vivia em cavernas até os dias de hoje, a indústria da construção passou por um grande processo de transformação, seja na área de projetos, de materiais, de equipamentos, seja na área de pessoal. Nos últimos 200 anos, grandes obras foram construídas. Obras que hoje são símbolos de muitas cidades e países, que se sobressaíram pela beleza, pelo tamanho, pelo custo, pela dificuldade de construção, como também pelo arrojo do projeto.

A construção civil e a atividade imobiliária diferem-se quanto a algumas atividades exercidas, sendo a segunda mais ampla e que compreende mais atividades, podendo ser toda construção de imóveis, locação, incorporação de imóveis e todo desmembramento de terrenos. Podem-se definir as atividades que compõem a Construção Civil com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), onde trata incorporação imobiliária como a realização de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução e posterior venda.

Nas últimas décadas houve uma convergência das normas de contabilidade brasileiras com as normas internacionais de contabilidade. Neste contexto o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovou as seguintes normas específicas para empresas de construção civil: a Orientação do Comitê de Pronunciamentos Contábeis OCPC 01, que trata sobre as entidades de incorporação imobiliária; o CPC 17, que trata sobre os contratos de construção; a Interpretação do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ICPC 02, que trata sobre o contrato de construção do setor imobiliário; e a Orientação do Comitê de Pronunciamentos Contábeis OCPC 04, que trata sobre a aplicação do ICPC 02.

2.1 CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 17 (2012, P. 2), um contrato de construção é definido como: “Um contrato especificamente negociado para a construção de um ativo ou de uma combinação de ativos que estejam diretamente interrelacionados ou interdependentes em função da sua concepção, tecnologia e função ou do seu propósito ou uso final”.

A regulamentação utilizada nos contratos de construção no Brasil apresenta correlação com as normas internacionais de contabilidades editadas pelo IASB e não há diferenças em seu conteúdo, pois as práticas contábeis adotadas pelo Pronunciamento Técnico CPC 17 (Contratos de construção), foram elaboradas com base na Norma IAS 11 (*Construction Contracts*).

O pronunciamento CPC 17 tem como alcance a sua aplicação na contabilização dos contratos de construção nas demonstrações contábeis das contratadas e estabelece o tratamento contábil das receitas, dos custos e das despesas decorrentes dos contratos de construção, que estes por natureza, apresentam períodos contábeis diferentes.

2.1.1 Receitas dos contratos

De acordo com o CPC 17 (2012, p. 4), a receita do contrato deve compreender:

- a) a quantia inicial da receita acordada no contrato; e
- b) as variações decorrentes de solicitações adicionais, as reclamações e os pagamentos de incentivos contratuais:
 - I) na extensão em que for provável que venham a resultar em receita; e
 - II) estejam em condições de serem confiavelmente mensurados.

2.1.2 Custos e despesas dos contratos

Conforme CPC 17 (2012, p. 5) os custos do contrato devem compreender:

- a) os custos que estejam relacionados diretamente com um contrato específico;
- b) os custos que sejam atribuíveis à atividade do contrato de modo geral e possam ser alocados ao contrato; e
- c) outros custos que sejam especificamente imputáveis ao contratante (cliente), de acordo com os termos do contrato.

2.1.3 Reconhecimento das receitas, custos e despesas contratuais

Quanto ao reconhecimento das receitas e das despesas, o CPC 17 (2012, p. 7) orienta que:

Quando a conclusão de um contrato de construção puder ser estimada com confiabilidade, as receitas e os custos associados ao contrato de construção devem ser reconhecidos como receitas e despesas, respectivamente, tomando como referência o estágio de execução (stage of completion) da atividade contratual ao término do período de reporte. A perda esperada com o contrato de construção deve ser reconhecida imediatamente como despesa.

Conforme CPC 17 (2012, p. 7), a conclusão de contrato de construção pode ser estimada com confiabilidade quando estiverem satisfeitas todas as seguintes condições:

a) Contrato de preço fixo:

- a) a receita do contrato puder ser mensurada com confiabilidade;
- b) for provável que os benefícios econômicos associados ao contrato fluirão para a entidade
- c) tanto os custos para concluir o contrato quanto o estágio de execução (stage of completion) da atividade contratual puderem ser mensurados com confiabilidade, ao término do período de reporte; e
- d) os custos atribuíveis ao contrato puderem ser claramente identificados e mensurados com confiabilidade de forma tal que os custos atuais incorridos possam ser comparados com estimativas anteriores.

b) Contrato de custo mais margem:

- a) for provável que os benefícios econômicos associados ao contrato fluirão para a entidade; e
- b) os custos atribuíveis ao contrato, quer sejam especificamente reembolsáveis ou não, puderem ser claramente identificados e mensurados com confiabilidade.

No setor imobiliário há a necessidade de avaliar se um contrato de construção deve ser contabilizado de acordo com o pronunciamento técnico CPC 17 – Contratos de Construção ou com o pronunciamento técnico CPC 30 – Receitas.

Iudícibus et al. (2010, p. 391), explicam quando devem ser adotados tais pronunciamentos técnicos:

a adoção do Pronunciamento técnico CPC 17 somente nos casos em que o contrato de construção possibilita ao comprador definir aspectos estruturais do empreendimento antes do começo da construção ou então, permite que o mesmo solicite alterações significativas após o início das obras. Ou seja, quando fica caracterizado que a construtora é executora de um contrato junto a terceiros, definido por estes; Ela é mera executora dos serviços contratados. Já a adoção do Pronunciamento Técnico CPC 30 somente será aplicável nos casos em que o comprador, de acordo com o contrato, tiver reduzida possibilidade de influenciar no projeto do imóvel ou então, apenas quando puder solicitar pequenas modificações em relação ao projeto original. Nessa última situação o contrato se equiparará a uma venda de bens, e, portanto, o reconhecimento da receita deverá seguir o especificado no pronunciamento técnico que trata de receitas.

As peculiaridades de cada contrato nos trás a necessidade de interpretação e julgamento da essência dos contratos relacionados aos empreendimentos imobiliários, para que sua contabilização seja adequada às especificações dos Pronunciamentos Técnicos referentes ao estudo.

2.2 ANÁLISE DA SITUAÇÃO FINANCEIRA ATRAVÉS DOS ÍNDICES DE LIQUIDEZ

A utilização de índices, que é a relação entre contas ou grupo de contas das Demonstrações Financeiras, para a interpretação da situação econômico-financeira da empresa, se constitui na técnica mais utilizada pelas empresas, pois a característica fundamental dos índices é fornecer visão ampla da situação econômica ou financeira da empresa.

Quando se faz uma análise financeira, relaciona itens do Balanço Patrimonial e da Demonstração do Resultado para obter um cálculo de quocientes. Este cálculo de quocientes apresenta uma grande vantagem que é a dos efeitos da inflação não interferir na interpretação do índice resultante da relação, ou seja, esse método de análise depura os efeitos da inflação, esta situação somente acontece no caso dos Índices Financeiros.

A Liquidez é o principal parâmetro a ser considerado numa empresa, pois de certa forma, a capacidade da empresa de pagar as suas contas em curto prazo, é expressa nestes índices.

A quantidade de índices de liquidez que deve ser utilizada na análise depende exclusivamente da profundidade que se deseja no estudo, pois varia de acordo com o tipo de relação que o usuário tiver com a empresa. Para o presente estudo, foram abordadas a liquidez corrente, a liquidez geral, a liquidez seca e a Margem Bruta de Contribuição, servindo de embasamento à análise do estudo. Relaciona-se que:

- Liquidez corrente: tem a função de mostrar quanto do ativo circulante está comprometido com as dívidas de curto prazo. É obtida pelo quociente entre o ativo circulante e o passivo circulante.
- Liquidez geral: serve como sinalizador de liquidez futura. É obtido pelo quociente entre a soma do ativo circulante e do ativo realizável de longo prazo e a soma dos passivos circulantes e não circulantes.
- Liquidez seca: visa avaliar a capacidade da entidade de pagar suas dívidas de curto prazo sem considerar os estoques. É obtida pelo quociente entre o ativo circulante, descontando os estoques, e o passivo circulante.
- Margem bruta de contribuição: é a diferença entre as vendas e os respectivos custos e despesas variáveis do período.

Para uma ampla e correta análise de liquidez da empresa é aconselhável o estudo dos índices de forma simultânea e comparativa, sempre observando quais são as necessidades da empresa e quais as respostas que os gestores procuram ao calcular estes índices.

3 METODOLOGIA

O presente estudo, quanto aos objetivos, possui característica descritiva, pois objetivou descrever a influência da utilização dos métodos de reconhecimento da receita utilizados pelo CPC 17 e pelo CPC 30 e o reflexo que sua utilização causa nas demonstrações contábeis de uma incorporadora com situação de risco de liquidez.

Segundo Gil (2010) as pesquisas descritivas têm como objetivo a descrição das características de determinada população. Podem ser elaboradas também com a finalidade de identificar possíveis relações entre variáveis.

Com respeito ao atendimento dos objetivos, esta pesquisa também pode ser classificada como exploratória, pois auxilia no embasamento do estudo quando há pouco conhecimento sobre o assunto em questão. Através desse tipo de estudo, busca-se conhecer o assunto com maior profundidade, tornando-o mais claro. Algumas finalidades da pesquisa exploratória são citadas por Andrade (2010), sobretudo quando bibliográficas, como: proporcionar maiores informações sobre determinado assunto; facilitar a delimitação de um tema de trabalho; definir os objetivos e a formulação das hipóteses; ou, descobrir novo tipo de enfoque sobre o assunto.

Na tipologia de pesquisa, quanto aos procedimentos, é classificada como sendo uma pesquisa bibliográfica e pesquisa documental.

A pesquisa bibliográfica, segundo Rodrigues (2006, p. 58) é aquela “desenvolvida a partir de material já publicado, constituído principalmente de livros, artigos de periódicos e atualmente de material disponibilizado na Internet”. Assim, através da pesquisa bibliográfica buscou-se suporte para o conhecimento e estudo dos métodos de reconhecimento da receita no setor da construção civil.

Quanto à pesquisa documental, Gil (2010) explica que esta é muito semelhante à pesquisa bibliográfica. A principal diferença está na natureza das fontes. A pesquisa documental se caracteriza por ser um material elaborado pelos autores com o propósito específico de ser lido por públicos específicos.

O presente estudo classifica-se como pesquisa de natureza qualitativa em relação à abordagem da problemática, pois não se buscou afirmações através da quantificação por métodos estatísticos para a identificação dos métodos utilizados para o reconhecimento da receita no setor da construção civil e para propor qual o melhor método representaria para os usuários da informação a situação de risco de liquidez da incorporadora em suas demonstrações, mas sim técnicas de coleta típicas de pesquisas qualitativas, tais como: pesquisa documental e bibliográfica.

Segundo Marconi e Lakatos (2011, p. 272), na pesquisa qualitativa:

Primeiramente faz-se a coleta dos dados a fim de poder elaborar a “teoria de base”, ou seja, o conjunto de conceitos, princípios e significados. O esquema conceitual pode ser uma teoria elaborada, com um ou mais constructos. Desse modo, faz-se necessário correlacionar a pesquisa com o universo teórico.

Por último, pode-se classificar o método de pesquisa em dedutivo que, segundo Fachin (2006, p. 32), “parte do geral para o particular, do conhecimento universal para o conhecimento particular”. Assim sendo, utilizou-se a teoria geral dos CPCs 17 e 30 para analisar o caso hipotético.

4 RESULTADOS

Este capítulo tem como objetivo demonstrar o caso hipotético, criado através da aplicação dos métodos de reconhecimento da receita descritos pelos CPC 17 e CPC 30 a uma incorporadora imobiliária e analisar as diferenças que a adoção de cada um dos métodos causa nos resultados e demonstrativos da incorporadora fictícia em situação de risco de liquidez, com a finalidade de obter uma análise crítica do resultado apresentado para o objetivo geral deste estudo. Deste modo, foi apresentada em primeiro momento, uma breve situação inicial da incorporadora e posteriormente a análise dos resultados obtidos pelo caso hipotético.

4.1 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

A Incorporadora Construir S.A., objeto de estudo para a avaliação da hipótese deste caso, é uma incorporadora fictícia, com capital aberto, que atua no setor de incorporação imobiliária brasileiro. Para a análise do caso da Incorporadora Construir S.A., foi necessário entender o negócio da empresa, o que é incorporação imobiliária, e quais os processos envolvidos nessa atividade.

A Incorporadora Construir S.A. está com um novo empreendimento imobiliário, porém não dispõem de capital social próprio para integralizar e dar início à obra. Não havendo esta condição, foi necessário recorrer a uma instituição financeira em busca de recursos para cobrir os custos iniciais do empreendimento imobiliário. O montante solicitado ao financiador foi de R\$600.000,00 que após sua aprovação correspondeu à compra do terreno no valor de R\$ 380.000,00, aos custos com projeto de engenharia no valor de R\$ 120.000,00 e R\$ 100.000,00 para capital de giro. O empréstimo foi acordado para pagamento em 72 parcelas iguais, ou seja, o prazo da dívida foi de seis anos.

O empreendimento é composto por dez unidades idênticas, com preço de venda por unidade de R\$ 250.000,00 e com custo de construção e acabamento previsto de R\$180.000,00 por unidade imobiliária. Os dados iniciais citados estão demonstrados na Tabela 1.

Tabela 1 – Dados iniciais da incorporadora

Quantidade de unidades imobiliárias = 10 unid. idênticas	
Capital Social	R\$ 0,00
Terreno	R\$ 380.000,00
Projeto de engenharia	R\$ 120.000,00
Preço de venda por unidade	R\$ 250.000,00
Custo por unidade	R\$ 180.000,00
Empréstimo/Financiamento	R\$ 600.000,00

Fonte: Autores

Importante salientar que neste estudo foi desconsiderada a inflação, taxa de juros e a questão tributária para fins de simplificação das simulações e análises, visto que uma incorporadora imobiliária pode optar por diferentes regimes tributários e possuem empreendimentos afetados pelo RET (Regime Especial de Tributação).

Para realizar a análise dos métodos utilizados para o reconhecimento da receita de acordo com o CPC 17 e o CPC 30, é fundamental conhecer a data de entrega dos empreendimentos imobiliários.

A Tabela 2 apresenta o cenário da incorporadora, a quantidade de unidades imobiliárias, datas das vendas e respectivo prazo de entrega do empreendimento imobiliário:

Tabela 2 – Cenário das unidades imobiliárias.

Período da obra			
Data inicial 21/03/2011 e Conclusão da obra 28/02/2014			
	DATA DA VENDA	% ENTRADA	Nº PARCELAS
UNIDADE 1	31/03/11	100,00%	-
UNIDADE 2	30/06/11	50,00%	2
UNIDADE 3	31/08/11	30,00%	15
UNIDADE 4	30/11/11	34,00%	2
UNIDADE 5	21/01/12	20,00%	10
UNIDADE 6	30/06/12	30,00%	24
UNIDADE 7	30/11/12	0,00%	16
UNIDADE 8	31/12/12	10,00%	12
UNIDADE 9	31/12/13	40,00%	24
UNIDADE 10	31/03/14	60,00%	2

Fonte: Autores

A partir dessas informações, o procedimento adotado para simulação das demonstrações do resultado e dos balanços patrimoniais de acordo com o CPC 30, onde a receita deve ser reconhecida quando for provável que benefícios econômicos futuros fluam para a entidade e esses benefícios possam ser confiavelmente mensurados (método pela conclusão da obra), foi:

1. Para as parcelas recebidas das unidades imobiliárias vendidas, incluindo a unidade vendida à vista, os valores recebidos devem ser tratados como adiantamento de clientes gerando uma obrigação para a empresa que assume o risco total do empreendimento;

2. Na conclusão da obra prevista para 2014 deve-se reconhecer a receita total do empreendimento, ou seja, acumular os adiantamentos de clientes e reconhecer como receita total em uma única vez;

3. O valor contido nos estoques de unidades à venda, somente foi transferido para custos, no momento do reconhecimento da receita;

4. Os custos das unidades imobiliárias vendidas foram reconhecidos na data de conclusão da obra.

Para estarem em conformidade com CPC 17, os dados do cenário das unidades imobiliárias (Tabela 2), foi complementado com a Tabela 3, que apresenta um cronograma de evolução física da obra. Com este cronograma foi possível obter os percentuais de execução da obra que devem integrar os estoques, os custos das unidades imobiliárias, os adiantamentos dos clientes e o reconhecimento das receitas decorrentes do empreendimento ao longo dos 33 meses que a incorporadora designou para a conclusão da obra.

Tabela 3 – Cronograma de evolução física da obra.

DATA INICIAL	DATA FINAL	% PERÍODO	% ACUMULADO	QUANT. DE MESES
21/03/2011	31/03/2011	27,78%	27,78%	1
01/07/2011	31/12/2011	7,22%	35,00%	6
01/01/2012	31/12/2012	30,00%	65,00%	12
01/01/2013	31/12/2013	25,00%	90,00%	12
01/01/2014	28/02/2014	10,00%	100,00%	2

Fonte: Autores

O CPC 17, o qual aborda o método da porcentagem completada, determina que a receita contratual deva ser proporcional aos custos contratuais incorridos em cada fase de conclusão, resultando no reporte de receita, despesas e lucro que possam ser atribuídos à proporção do trabalho finalizado. Deste modo os procedimentos adotados para a simulação conforme o CPC 17 foi:

1. O cálculo para determinar o percentual de evolução física da obra foi obtido através da soma dos custos com terreno e projeto, dividindo-se pelo número de unidades imobiliárias e por fim dividido pelo custo previsto por unidade;

2. Os valores referentes ao projeto da obra, compra do terreno e dos custos para construção das unidades imobiliárias foram apropriados aos estoques até a data da venda das unidades;

3. Os valores que compõem os estoques, a partir da data da venda das unidades, passaram a ser determinados como custos das unidades imobiliárias vendidas, onde o percentual de evolução da obra continuou sendo utilizado;

4. Fez-se um adiantamento de clientes para os valores das entradas e posteriores parcelas recebidas da venda das unidades que conforme a evolução da obra foi alocada em curto e longo prazo e sujeitos ao percentual da evolução física para o reconhecimento da receita;

5. As receitas e os custos da obra são reconhecidos e confrontados mensalmente, determinados pelo valor do percentual de evolução física da obra até a sua conclusão.

Após as simulações realizadas, os efeitos da alteração do método de reconhecimento da receita nos valores dos custos previstos para as unidades imobiliárias, no total da obra, estão apresentados no Gráfico 1.

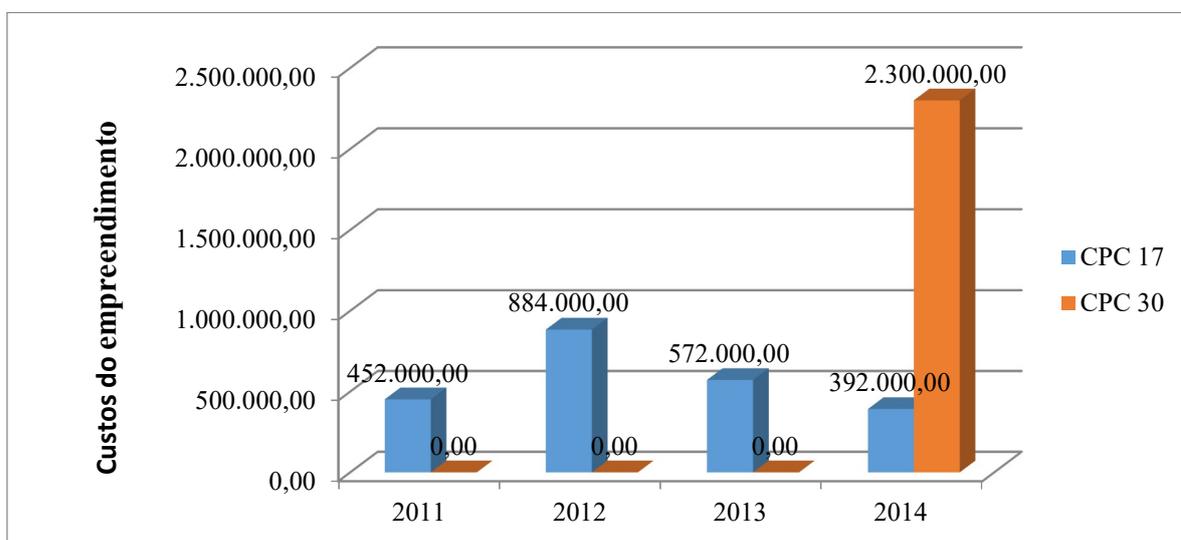


Gráfico 1 – Reconhecimento dos custos do empreendimento.

Os custos e as receitas possuem o mesmo tratamento de reconhecimento, onde pelo CPC 17 é aplicado o percentual para apropriação conforme a evolução da obra e através do CPC 30 o reconhecimento total dos custos e receitas só ocorre na data de conclusão da obra.

O reconhecimento do valor total de R\$ 2.300.000,00 dos custos para execução da obra, correspondeu a 19,65% em 2011, a 38,43% em 2012, a 24,86% em 2013 e a 17,06% em 2014. Estes percentuais representam a apropriação dos custos durante o período de evolução da obra, adotado através do CPC 17. Quando adotado o CPC 30, tem-se 100% do valor dos custos para execução do empreendimento reconhecidos em ano de 2014, ano que ocorreu a conclusão da obra.

Os estoques, no setor de incorporação imobiliária, estão intimamente ligados aos custos incorridos com a construção das unidades imobiliárias ainda não comercializadas. Pode-se notar no Gráfico 2, referente ao estoque de unidades imobiliárias, que há uma grande diferença de valores nos estoques dos métodos referidos pelo CPC 17 e pelo CPC 30. No ano de 2011 os custos com terreno e projeto de engenharia foram apropriados ao estoque das unidades em construção, em ambos os métodos adotados.

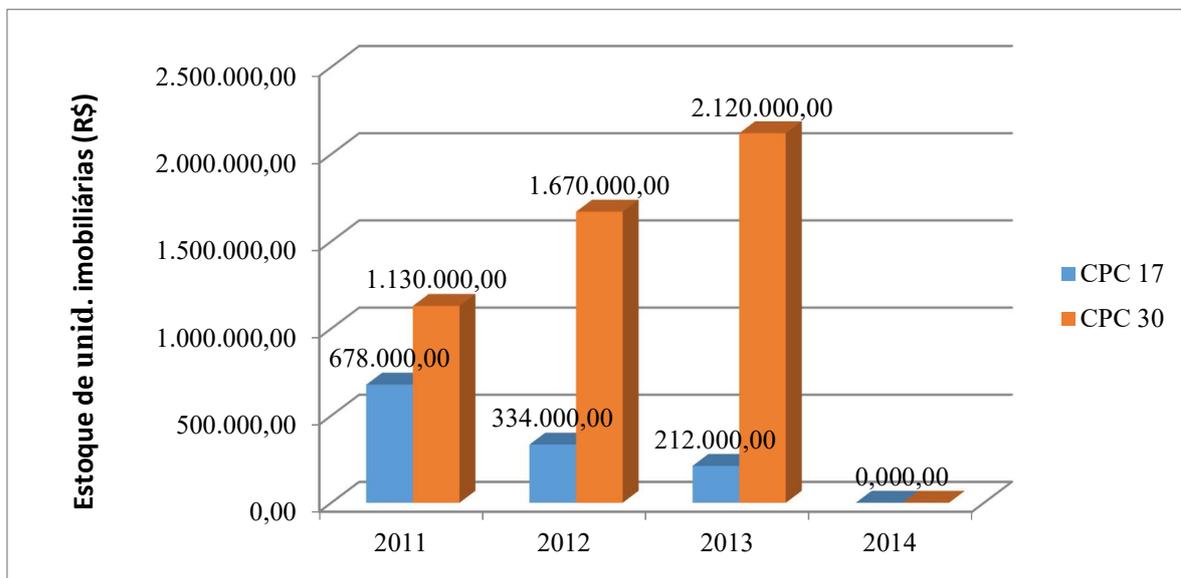


Gráfico 2 – Estoque total de unidades imobiliárias.

Conforme o CPC 17, o estoque é calculado através do percentual de evolução física da obra e correspondem as unidades imobiliárias ainda não vendidas. Ao longo do período de construção do empreendimento o valor do estoque diminui até chegar a zero em 2014, pois no momento em que uma unidade é vendida o estoque torna-se custo, que é confrontado com a receita gerada no momento que aconteceu a venda.

Este fato ocorre de forma inversa, quanto utilizado o método referido pelo CPC 30, pois os estoques no período de construção das unidades imobiliárias apresentam valores crescentes ao longo dos anos de 2011 a 2013. Isto é justificado devido aos custos incorridos no período agregarem valores aos estoques e somente serem reconhecidos na sua totalidade no momento de conclusão da obra e entrega efetiva do bem.

A receita bruta de venda da obra reconhecida para os anos de execução do empreendimento estão apresentadas no Gráfico 3.

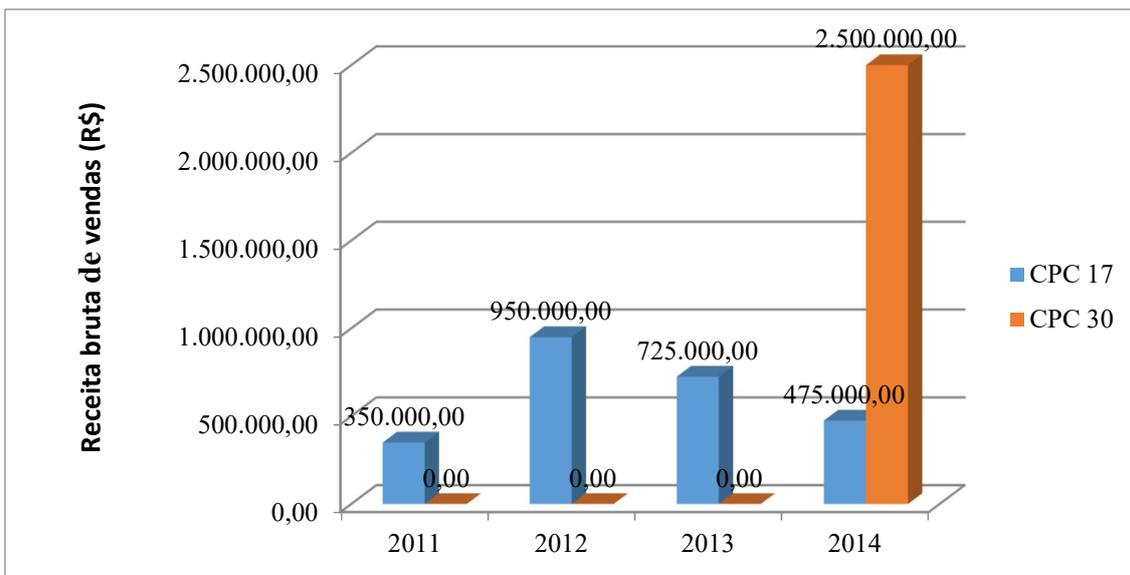


Gráfico 3 - Reconhecimento da receita bruta de vendas da obra.

Diante dos resultados apresentados, é retratada durante os anos a diferença de valores da receita reconhecida pelos dois métodos. Considerando o reconhecimento de receita pelo CPC 30, pode-se perceber que no intervalo de 2011 a 2013 as receitas brutas são iguais a zero, pois todos os empreendimentos nesse período serão entregues somente em 2014, onde ocorre a conclusão da obra e o respectivo reconhecimento total da receita. Os valores apresentados conforme CPC 17 seguem o percentual de evolução da obra, que no final do período corresponderá a apenas 19% da receita total, pois o restante já havia sido reconhecido anteriormente.

Os valores apresentados nos Gráficos 1 e 2 foram utilizados para a composição da margem bruta de contribuição no Gráfico 4 e do lucro bruto na Tabela 4.

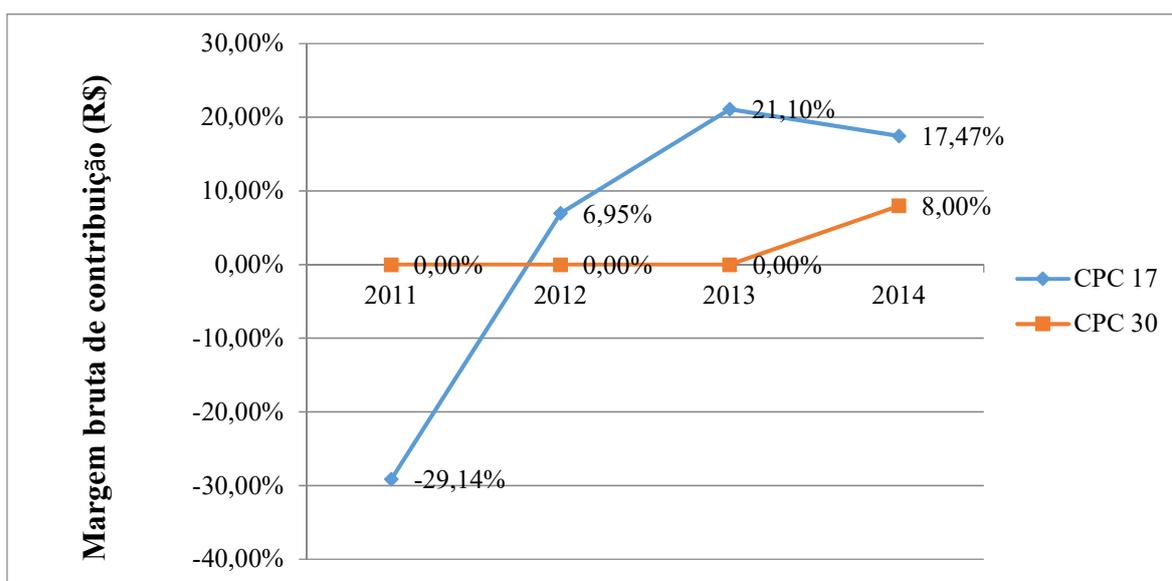


Gráfico 4 – Margem bruta de contribuição do empreendimento.

Tabela 4 – Valor monetário do lucro bruto da obra.

ANOS	CPC 17		CPC 30	
	(R\$ MIL)	M. bruta (%)	(R\$ MIL)	M. bruta (%)
2011	-102.000,00	-29,14	0,00	-
2012	66.000,00	6,95	0,00	-
2013	153.000,00	21,10	0,00	-
2014	83.000,00	17,47	200.000,00	8,00

Fonte: Autores

Como a margem bruta representa o quanto à empresa tem de lucro após a dedução dos custos do empreendimento, no caso da incorporadora Construir S.A o valor da margem sofreu alterações, pois os critérios adotados tanto pelo CPC 17 como pelo CPC 30 mudam a forma de como os custos são apurados e o valor da receita é reconhecido.

Nos anos de 2011 a 2013 a margem bruta de contribuição foi nula para o método do CPC 30, pois conforme já exposto, os valores de receita e dos custos somente foram confrontados no ano de conclusão da obra. No ano de 2011, pelo método do CPC 17, a incorporadora apresentou um prejuízo bruto e conseqüentemente não houve margem de contribuição.

Conforme mostrado na Tabela 4, uma margem bruta negativa não existe, mas sinaliza a existência de algum problema e demonstra uma situação de risco de liquidez da incorporadora. Esta situação já era prevista em função do empréstimo obtido que virou ativo caixa sendo utilizado para a compra do terreno e pagamento do projeto de engenharia, onde foi revertido ao estoque no momento que se transformou em custo das unidades imobiliárias em construção, no início da obra em 2011. Com custos superiores à receita bruta obtida no ano, o lucro bruto não poderia dar positivo.

Em 2012 o percentual de 6,95% de margem bruta de contribuição traduz uma baixa rentabilidade no período, pois após considerar os custos do período da obra é obtido um resultado de R\$ 66.000,00 para as dez unidades imobiliárias. Este valor aumenta em 2013, pois a margem bruta apresentada é de 21,10% de contribuição. Houve uma diferença positiva de R\$ 8.700,00 por unidade, totalizando um lucro bruto de R\$ 153.000,00 no ano.

A maior diferença em relação aos métodos adotados pelos CPCs aconteceu no ano de conclusão da obra, em 2014. Com o reconhecimento total da receita e confronto com os custos, conforme CPC 30, a margem bruta de contribuição corresponde a 8% do total da obra. Já com a aplicação do método da evolução física pelo CPC 17, o percentual apresentado foi de 17,47% de margem de contribuição, mas este valor só está relacionado com o confronto dos custos e receitas deste ano e não com o valor total do empreendimento.

Assim, nota-se que com o passar dos períodos analisados, considerando os extremos e os métodos utilizados para o reconhecimento da receita, a margem bruta de contribuição apresentou um crescimento em ambos os métodos adotados apesar da situação de risco de liquidez da empresa.

Na análise das demonstrações contábeis, o balanço apresentou a posição financeira e patrimonial da incorporadora Construir S.A. nos anos de execução e conclusão do empreendimento imobiliário.

Foram elaborados os balanços patrimoniais seguindo os métodos de reconhecimento da receita adotados pelo CPC 17 e pelo CPC 30, utilizando estes dados como base para a obtenção dos índices de solvência da incorporadora Construir S.A., fornecendo informações do reflexo que a adoção de um dos métodos causa nas demonstrações e como é exposta aos usuários da informação a situação de risco de liquidez da incorporadora.

Os índices de solvência da incorporadora Construir S.A. foram calculados e estão demonstrados na Tabela 5.

Tabela 5 – Valores obtidos através dos índices de liquidez.

		Evolução Física (CPC 17)	Conclusão da Obra (CPC 30)
Liquidez Geral	2011	0,45	0,5
	2012	0,481	0,5
	2013	0,597	0,5
	2014	0,807	0,807
Liquidez Seca	2011	1,089	3,45
	2012	1,468	2,643
	2013	1,654	0,149
	2014	5,25	5,25
Liquidez Corrente	2011	3,938	18,52
	2012	2,278	19,343
	2013	2,425	1,154
	2014	5,25	5,25

Fonte: Autores

O confronto dos ativos com as obrigações da incorporadora propiciou a análise dos índices de solvência e com os valores obtidos, teve-se uma visão da situação financeira da incorporadora diante da aplicação de um dos métodos de reconhecimento da receita.

A liquidez geral indica o quanto a empresa dispõe de bens e direitos realizáveis a curto e longo prazo, relacionando-os com tudo o que já assumiu como dívidas (a curto e a longo prazo). Neste índice de liquidez, independente do método adotado, os índices obtidos ao longo dos anos foram inferiores a 1,0 (um), demonstrando que mesmo com a venda das suas unidades imobiliárias a incorporadora não pagaria suas obrigações totais do período. Nota-se que com o passar dos períodos analisados, os mesmos aumentam, mas não a ponto de dispor de bens e direitos de curto prazo, comprovando o mau desempenho financeiro da incorporadora. Isso se dá principalmente em virtude do significativo aumento das obrigações do passivo.

O índice de liquidez seca indica o quanto a empresa dispõe de bens e direitos realizáveis em curto prazo, eliminando os estoques, comparando com as dívidas a serem pagas no mesmo período. Esse índice em 2011, pelo CPC 17, era de 1,09 (um inteiro e nove centésimos) e 5,25 (cinco inteiros e vinte e cinco centésimos) em 2014. Este quociente possui uma forte relação com o de liquidez corrente, e através dele observou-se que nos quatro períodos consecutivos analisados, tiveram-se valores superiores a 1,00 (um), demonstrando que os estoques da empresa estão totalmente livres de dívidas com terceiros, ou seja, ao negociar o ativo circulante sem os estoques, a empresa paga as dívidas de curto prazo e resta o estoque livre de dívidas para a empresa trabalhar. Todavia é importante observar que com o decorrer dos períodos este índice veio aumentando progressivamente em função do método de evolução da obra. Para o CPC 30, os índices apresentaram um desempenho melhor do que os tratados pelo CPC 17, porém no ano de 2013 o baixo índice de 0,15 (quinze centésimos) apresentou-se assim em virtude dos adiantamentos em curto prazo e a não adição do alto valor de R\$ 2.120.000,00 do estoque nesse período.

Como último índice de solvência foi analisado a liquidez corrente, a qual indica o quanto a empresa dispõe de bens e direitos realizáveis em curto prazo, relacionando-os com as

dívidas a serem pagas no mesmo período. Em 2011 esse índice era 3,94 (três inteiros e noventa e quatro centésimos), evidenciando que para cada R\$ 3,94 que receber paga R\$ 1,00 e sobram R\$ 2,94. Enquanto que em 2014 o índice foi 5,25 (cinco inteiros e vinte e cinco centésimos), demonstra que, para cada real (R\$) de dívidas de curto prazo a incorporadora dispõe de R\$ 4,25 de bens e direitos de curto prazo, ou seja, ao negociar o ativo circulante na sua totalidade, para cada R\$5,25 que receber paga R\$ 1,00 e sobram R\$ 4,25.

Assim, observou-se que pelo CPC 30 houve um grande aumento dos índices no mesmo período de 2011 e 2012 tratados pelo CPC 17, devido ao valor de adiantamento de clientes estarem alocado no longo prazo e não participar do ativo circulante, diminuindo assim, o denominador da equação. No decorrer dos períodos analisados o índice de liquidez corrente diminuiu, representando uma diminuição da folga financeira da incorporadora no curto prazo. A maior variação foi do ano de 2012 para o ano 2013, onde o índice passou de 19,34 (dezenove inteiros e trinta e quatro centésimos) para 1,15 (um inteiro e quinze centésimos) como consequência da passagem do adiantamento de clientes de longo para curto prazo.

Os resultados apresentados no presente capítulo serviram como base para o alcance dos objetivos delimitados e para a conclusão do estudo realizado, os quais foram expostos no capítulo a seguir.

5 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

A contabilidade da construção civil possui peculiaridades inerentes a sua atividade, pois requer de um longo prazo para a conclusão de um empreendimento imobiliário e a forma de reconhecimento das receitas e dos custos difere bastante das demais atividades. Para ter ciência da metodologia de apuração e reconhecimento da receita torna-se necessário ao usuário da informação entender as demonstrações contábeis e fazer a correta comparação entre os índices de desempenho econômico-financeiro da empresa, proporcionando-lhe uma base segura para as suas decisões. Assim, torna-se importante entender como a aplicação do CPC 17 e do CPC 30 reflete no reconhecimento das receitas em uma incorporadora com situação de risco de liquidez.

O presente estudo teve como objetivo comparar os métodos de reconhecimento da receita através da elaboração de um caso hipotético para uma incorporadora imobiliária em situação de risco de liquidez, de forma a obter uma análise crítica, por meio das informações contidas nas demonstrações contábeis e nos índices de solvência obtidos no período de execução do empreendimento.

Executados os procedimentos metodológicos, o objetivo deste estudo foi alcançado satisfatoriamente, pois foram obtidos respostas e argumentos capazes de sustentar as hipóteses levantadas para entender e esclarecer melhor o tema que trata dos diferentes métodos de reconhecimento de receita, adotados pelos CPC 17 e CPC 30 no setor da construção civil.

Portanto, os resultados obtidos através de uma análise, dos índices de solvência da incorporadora, evidenciam a alteração nos valores dos demonstrativos devido à adoção dos diferentes métodos de reconhecimento de receita, principalmente nos anos de 2011 a 2013. A liquidez geral reafirma o risco de liquidez que a empresa apresenta, observado nos valores das variações de 0,40 a 0,60 nos índices de ambos os métodos dos CPCs. Porém não se mostrou relevante para demonstrar o reflexo da adoção de um dos métodos estudados.

Quando analisados os métodos através da liquidez seca e da liquidez corrente da incorporadora, constatou-se que ao se adotar o método do CPC 30 os índices obtidos acabam mascarando a situação de liquidez da incorporadora com seus valores maiores em relação ao método de evolução física do CPC 17.

A utilização do método do CPC 30 nos demonstrativos da empresa, para uma análise de liquidez, gera outros casos em que o índice não reflete o risco de liquidez que a incorporadora apresenta, por exemplo, caso a incorporadora necessite de um novo empréstimo para a conclusão do empreendimento, o mesmo apresenta possibilidade de ser concedido, pois com uma visão mascarada das informações disponíveis aos usuários, o risco de não conseguir concluir a obra por falta de liquidez está baseado em contas que não seguem a evolução física do bem e não o representa fidedignamente.

Os resultados dos três índices de liquidez no ano de 2014 estão iguais e desta forma não poderão confirmar o reflexo que a adoção de um dos métodos do CPCs causa nas demonstrações. A igualdade ocorreu porque neste ano o empreendimento foi concluído e não há mais nenhum custo e recita a ser confrontado neste caso hipotético.

Tomando-se como base os princípios da contabilidade e a estrutura conceitual para elaboração e divulgação de relatório contábil-financeiro, a incorporadora estando com risco de liquidez e gerando seus demonstrativos conforme os dados obtidos, ao entendimento de um usuário da informação com características de prudência e conservadorismo a adoção do método de reconhecimento da receita pelo CPC 30 seria a melhor opção. Esta escolha acontece em virtude dos valores das receitas de venda ser tratadas como adiantamento de clientes e tornando-se assim uma obrigação para a incorporadora que assume, com isto, o risco total do empreendimento.

Ainda sobre a ótica dos princípios contábeis, o método do CPC 30 para o setor da construção civil fere o princípio da competência, pois a confrontação das receitas com os custos deveriam ser reconhecidas no período a que se referem e não somente na conclusão da obra, principalmente porque a duração do empreendimento, em geral, possui prazo maior do que o exercício social da incorporadora.

Por sua vez, o método utilizado pelo CPC 17 está em consonância com o princípio da competência, pois tem base no método da porcentagem completada, ou seja, as receitas e os custos são reconhecidos na contabilidade proporcionalmente à execução da obra, a simultaneidade da confrontação nos períodos a que se referem as receitas e os custos consegue ser obedecida. Como neste método os pagamentos efetuados pelos clientes somente compõem a conta de adiantamento de clientes enquanto não chegar o período evolutivo de ser reconhecida receita, o risco do empreendimento é transferido ainda durante a construção para o comprador. Este fato não será um fator negativo caso o usuário interessado na informação tenha um perfil disposto a correr risco nos negócios.

O método utilizado pelo CPC 17 permite aos usuários da informação uma visão mais ampla e realista da situação da empresa. Por meio dos dados que a incorporadora divulga, torna-se possível identificar o estágio de execução das obras, os custos já incorridos e os que ainda faltam incorrer e a projeção do lucro bruto ao longo dos períodos de construção.

Deste modo, com base nos dados criados para o caso hipotético e simulações obtidas nos anos de execução do empreendimento, pode-se concluir que o método utilizado para o reconhecimento das receitas e dos custos, associados aos contratos de construção pelo CPC 17, traz informações mais seguras não só para os administradores, mas também para futuros investidores e clientes da incorporadora, proporcionando maior confiabilidade e transparência nas suas demonstrações contábeis mesmo a incorporadora estando em um cenário onde apresenta risco de liquidez.

A relevância do estudo é demonstrada pela evidencia de que os métodos de reconhecimento da receita, conforme CPC 17 ou CPC 30, geram diferentes demonstrações financeiras para um mesmo empreendimento. Como a construção civil é um dos importantes setores que movimenta a economia nacional, suas demonstrações contábil-financeiras devem refletir com confiabilidade a situação em que a empresa se apresenta, influenciando na tomada de decisão dos usuários da informação.

Como recomendações, sugere-se a continuação da pesquisa sobre o reconhecimento de receitas no setor da construção civil sob uma perspectiva fiscal e discussões quanto ao método mais adequado para o reconhecimento de receita no ramo de incorporação imobiliária. Outro possível estudo pode ser o conhecimento e aprofundamento da nova norma proposta de 14 de novembro de 2011 pelo IASB e pelo FASB para receita: Revenue from Contracts with Customers, que irá substituir a IAS 18 (CPC 30), a IAS 11 (CPC 17) e a IFRIC 15 (ICPC 02) que foram consideradas de difícil entendimento e aplicação. Investigando, por exemplo, as principais mudanças propostas, quais os possíveis reflexos em empresas brasileiras e os possíveis impactos no método de reconhecimento de receita de incorporação imobiliária, dentre outros.

REFERÊNCIAS

- ANDRADE, M. M. de. Introdução à metodologia do trabalho científico. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.
- COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. CPC 17(R1)ⁱ – Contratos de construção. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/pronunciamentosIndex.php>>. Acesso em: 24 abr. 2015.
- COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. CPC 30 (R1) – Receitas. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/pronunciamentosIndex.php>>. Acesso em: 24 abr. 2015.
- FACHIN, O. Fundamentos de metodologia. São Paulo: Saraiva, 2006.
- GIL, Antônio Carlos. Como elaborar projetos de pesquisa. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2010.
- IUDÍCIBUS, Sérgio de.; GELBCKE, Ernesto Rubens.; MARTINS, Eliseu.; SANTOS, Ariovaldo dos. Manual de contabilidade societária, aplicável a todas as sociedades. São Paulo: Atlas, 2010.
- MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. Técnicas de pesquisa. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2011.
- RODRIGUES, Auro de Jesus. Metodologia científica. São Paulo: Avercamp, 2006.
- SAMPAIO, José Carlos de Arruda. PCMAT - programa de condições e meio ambiente do trabalho na indústria da construção. São Paulo: Pini, 1998.

ⁱ O indicador R1 informa que referido CPC foi revisado uma vez.