

ASPECTOS CONTÁBEIS DO RESULTADO APURADO NAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL UM ESTUDO DE CASO

Eduardo de Brito
Paulo Roberto de Paiva
Roni Cleber Bonizio

Resumo:

O objetivo deste trabalho é discutir a apuração do resultado em atividades de longo prazo, especificamente, no ramo de incorporações imobiliárias, a luz de três metodologias diferentes para o reconhecimento do resultado: pelo Princípio Contábil do Reconhecimento da Receita, pela Legislação Fiscal e pelo progresso físico da construção dos empreendimentos. Estes estudos foram realizados utilizando-se um estudo de caso desenvolvido a partir de um exemplo extraído de uma construtora de médio porte do interior paulista. O estudo não pretende esgotar o assunto, mas apenas apresentar os problemas enfrentados pelos contadores das empresas que atuam na atividade de incorporação imobiliária, com a utilização das metodologias citadas. O exemplo estudado foi simplificado com a finalidade didática de focar apenas o problema central proposto neste trabalho: o reconhecimento do resultado bruto da atividade de construção durante os períodos de execução de um empreendimento imobiliário. O trabalho examina as limitações de cada metodologia, à luz do estudo de caso apontando os pontos fortes e fracos de cada uma delas e concluindo a respeito daquela que melhor represente o resultado decorrente desta atividade.

Palavras-chave:

Área temática: *Modelos de mensuração e gestão de custos no comércio, serviços, entidades sem fins lucrativos*

ASPECTOS CONTÁBEIS DO RESULTADO APURADO NAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL – UM ESTUDO DE CASO

Eduardo de Brito

Bacharel em Contabilidade pela FEARP.

Contador em empresa de Construção Civil desde 1997.

Paulo Roberto de Paiva

Bacharel em Contabilidade pela FEARP.

Mestrando em Contabilidade e Controladoria pela FEASP.

Roni Cleber Bonizio

Bacharel em Contabilidade pela FEARP.

Mestrando em Contabilidade e Controladoria pela FEASP.

FEASP – Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo – Unidade de São Paulo, Capital

Mestrando em Contabilidade e Controladoria pela FEA-USP-SP

rbonizio@usp.br – Roni Cleber Bonizio

RESUMO:

O objetivo deste trabalho é discutir a apuração do resultado em atividades de longo prazo, especificamente, no ramo de incorporações imobiliárias, a luz de três metodologias diferentes para o reconhecimento do resultado: pelo Princípio Contábil do Reconhecimento da Receita, pela Legislação Fiscal e pelo progresso físico da construção dos empreendimentos. Estes estudos foram realizados utilizando-se um estudo de caso desenvolvido a partir de um exemplo extraído de uma construtora de médio porte do interior paulista.

O estudo não pretende esgotar o assunto, mas apenas apresentar os problemas enfrentados pelos contadores das empresas que atuam na atividade de incorporação imobiliária, com a utilização das metodologias citadas.

O exemplo estudado foi simplificado com a finalidade didática de focar apenas o problema central proposto neste trabalho: o reconhecimento do resultado bruto da atividade de construção durante os períodos de execução de um empreendimento imobiliário.

O trabalho examina as limitações de cada metodologia, à luz do estudo de caso apontando os pontos fortes e fracos de cada uma delas e concluindo a respeito daquela que melhor represente o resultado decorrente desta atividade.

ÁREA TEMÁTICA:

10. Modelos de Mensuração e Gestão de Custos no Comércio, Serviços, Entidades sem Fins Lucrativos e Construção. Casos Aplicados

ASPECTOS CONTÁBEIS DO RESULTADO APURADO NAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL – UM ESTUDO DE CASO

Resumo

O objetivo deste trabalho é discutir a apuração do resultado em atividades de longo prazo, especificamente, no ramo de incorporações imobiliárias, a luz de três metodologias diferentes para o reconhecimento do resultado: pelo Princípio Contábil do Reconhecimento da Receita, pela Legislação Fiscal e pelo progresso físico da construção dos empreendimentos. Estes estudos foram realizados utilizando-se um estudo de caso desenvolvido a partir de um exemplo extraído de uma construtora de médio porte do interior paulista.

O estudo não pretende esgotar o assunto, mas apenas apresentar os problemas enfrentados pelos contadores das empresas que atuam na atividade de incorporação imobiliária, com a utilização das metodologias citadas.

O exemplo estudado foi simplificado com a finalidade didática de focar apenas o problema central proposto neste trabalho: o reconhecimento do resultado bruto da atividade de construção durante os períodos de execução de um empreendimento imobiliário.

O trabalho examina as limitações de cada metodologia, à luz do estudo de caso apontando os pontos fortes e fracos de cada uma delas e concluindo a respeito daquela que melhor represente o resultado decorrente desta atividade.

Introdução

Apesar das restrições impostas pela política econômica vigente no país e a conseqüente escassez de recursos para o desenvolvimento da atividade imobiliária atualmente, este setor apresenta um grande potencial de crescimento nos médio e longo prazos, dado o atual déficit habitacional existente.

Com o aumento dos investimentos neste segmento de mercado esperado no futuro, existe um potencial emergente de necessidade de informações contábeis para fins de avaliação do desempenho desta atividade, o que suscita estudos mais profundos da contabilidade neste setor.

As informações contábeis existentes atualmente não atendem às necessidades básicas para o gerenciamento desta atividade por não apresentar metodologia adequada para a mensuração dos resultados. Isto ocorre porque a atual legislação fiscal restringe a contabilidade à apuração dos resultados de interesse do Fisco. Como conseqüência, a mensuração desempenho de cada entidade envolvida neste ramo de negócios fica prejudicada. Isto ocorre pela carência de pesquisa sobre o assunto, o que constitui-se em vasto campo de pesquisas que se abre proporcionando novos estudos, cuja conseqüência será, certamente, a evolução deste conhecimento.

O que é resultado?

Segundo Ferreira¹, resultado é: “1. Ato ou efeito de resultar. 2. Conseqüência, efeito, seguimento. 3. Produto de uma operação matemática. 4. Deliberação, decisão, resolução. 5. Termo, fim. 6. Lucro, proveito, ganhos, proventos. (...)”, permitindo frisar a primeira definição: “ato de resultar”, além da última: “lucro”. Tais conceitos, intuitivamente, apontam para uma relação primária entre o conceito contábil e o conceito real (físico) de resultado.

¹ FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda, **Dicionário aurélio básico da língua portuguesa**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1988, p. 568.

Partindo destas definições iniciais, pode-se afirmar que as atividades empresárias são formadas por um conjunto de fatores ou elementos, compreendidos por receitas, despesas, aumentos e reduções em ativos e passivos e, conseqüentemente, em variações patrimoniais, que são objetos de atenção da contabilidade e seus estudiosos.

Pode-se dizer que, na empresa, existe uma realidade física de operações:

- a empresa adquire produtos e serviços: matérias-primas, mão-de-obra, energia-elétrica, máquinas etc.;
- a empresa produz novos produtos: automóveis, artigos para vestuário, produtos alimentícios etc.;
- a empresa capta recursos no mercado: venda de ações, emissão de debêntures, contratação de financiamentos, aquisições com prazos de pagamento etc.

E esta realidade física é representada pela contabilidade em uma linguagem única: a linguagem das unidades monetárias (\$), dos valores:

- a aquisição de produtos e serviços, bem como seus reflexos na empresa, está representada nas contas de estoques, fornecedores, custos de produção e de produtos vendidos, despesas etc.;
- a produção de novos produtos, bem como seus reflexos na empresa, está representada na contabilidade nas contas de estoques de produtos acabados, nos mapas de apuração de custos de um período ou de uma determinada ordem de produção, nos custos dos produtos vendidos quando relacionados com as receitas de vendas etc.;
- a captação de recursos no mercado, bem como seus reflexos na empresa, está representada nas contas de capital, passivos de curto e longo prazo, despesas financeiras, lucros distribuídos etc.

Com isso, os resultados decorridos das operações físicas de uma empresa (compras, vendas, produção, captação e aplicação de recursos etc.) são representados na contabilidade, direta ou indiretamente, na demonstração de resultados do exercício, que reflete em termos de valores, o fluxo de resultados decorrentes das operações e atividades da empresa.

Este conceito é já consagrado pelos estudiosos do assunto. Destacamos, para fins de embasamento teórico, algumas definições que corroboram as afirmações aqui construídas:

*“lucro é o que você pode consumir durante uma semana e sentir-se tão bem no final como se sentia no início”*²

*“O conceito de lucro líquido tem uma grande importância para os contadores; muitos acreditam que sua mensuração é o centro da função contábil.”*³

*“Lucro é o excesso do preço pago pelos indivíduos acima das despesas incorridas pela empresa. O excesso representa o valor criado pela empresa durante um determinado período.”*⁴

Como o lucro representa em termos de unidades monetárias o que resulta das operações e atividades de uma entidade (empresa), pode-se concluir que o resultado apurado pela contabilidade na DRE é um importante indicador de mensuração do desempenho da empresa em suas atividades.

A apuração de resultados em atividades de longo prazo

² HICKS, J. R. **Value and capital**. Oxford: Clarendon Press, 1946, citado por KAM, Vernon. **Accounting theory**. California: John Wiley & Sons, 1985, p. 126.

³ MOST, Kenneth S. **Accounting theory**. 2nd. Ed., Columbus: Grid, 1981, p. 203.

⁴ KAM, Vernon. Op. Cit., p. 126.

Ciclo Operacional

Segundo Assaf Neto⁵:

“...ciclo operacional se inicia na aquisição da matéria prima [...] e se finaliza no recebimento pelas vendas do produto final.”

Marion⁶, define ciclo operacional como sendo:

“o período desde a aquisição da matéria prima (que entra no processo produtivo) até o recebimento...”

Devido ao fato de que a grande maioria das empresas possui seu ciclo operacional compreendido em um intervalo menor que um ano, convencionou-se esse último como o prazo que deve ser seguido, não significando que todas as empresas possuam um ciclo com iguais dimensões de tempo. Ocorre que, em alguns casos, o ciclo operacional ou mesmo o ciclo de produção é maior que o período fiscal convencionado.

Situações onde o ciclo operacional excede ao ano fiscal

Existem áreas, como a da construção civil, nas quais as atividades são executadas em períodos superiores ao exercício convencionado, ou seja, no longo prazo. Com isso, pode não existir receitas enquanto existem despesas (incluem-se aqui, os custos dos produtos vendidos), o que pode levar a distorções na apuração dos resultados obtidos com essas operações e, conseqüentemente, prejudicar a avaliação do desempenho de empresas que atuam nestes segmentos de mercado.

Isto ocorre devido aos Princípios Contábeis Geralmente Aceitos que, quando tratam do Reconhecimento da Receita, determinam que esta deva ser reconhecida pela contabilidade quando da entrega do bem, porém, segundo Martins⁷,

“Do ponto de vista econômico, o lucro já surge durante a elaboração do produto, pois há agregação de valores nessa fase, inclusive do próprio resultado, mesmo que ainda numa forma potencial, sem se concretizar em dinheiro, direitos a recebimento futuro ou outros ativos.”

A interpretação sobre esta afirmação é que o lucro resultante da agregação de valor, o que se efetiva, em essência, como decorrência da atividade produtiva da empresa, surge no momento em que esta atividade produtiva estiver ocorrendo. Assim, se um imóvel é construído durante 3 anos e o valor de venda é maior que a soma dos valores gastos para sua construção, pode-se afirmar que a atividade produtiva de construir o imóvel agregou valor ao mesmo, o que resulta em lucro (soma dos valores de venda menos soma dos valores de custo), lucro este representado na contabilidade pelo lucro bruto, na demonstração de resultados **do exercício**.

O Manual das Sociedades por Ações⁸, sugere que:

“Nas entidades em que a produção demanda largo espaço de tempo, deve ocorrer o reconhecimento gradativo da receita, proporcionalmente ao avanço da obra, quando ocorre a satisfação concomitante dos seguintes requisitos:

- *preço do produto é estabelecido mediante contrato, inclusive quanto à correção dos preços, quando houver;*
- *não há riscos maiores de descumprimento do contrato, tanto de parte do vendedor, quanto do comprador;*

⁵ ASSAF NETO, Alexandre, SILVA, César A. Tibúrcio. **Administração do capital de giro**. São Paulo: Atlas, 1995, p. 19.

⁶ MARION, José Carlos. Contabilidade empresarial. 6.ed. São Paulo: Atlas, 1997, p. 69.

⁷ MARTINS, Eliseu. **Contabilidade de custos**. 6. Ed. São Paulo: Atlas, 1998, p. 35.

⁸ IUDÍCIBUS, Sérgio de, MARTINS, Eliseu, GELBCKE, Ernesto R. **Manual de contabilidade das sociedades por ações**. 4.ed. São Paulo: Atlas, 1995. p.113.

- *existe estimativa, tecnicamente sustentada, dos custos a serem incorridos.*

Assim, no caso de obras de engenharia, em que usualmente estão presentes os três requisitos nos contratos de fornecimento, o reconhecimento da receita não deve ser postergado até o momento da entrega da obra, pois o procedimento redundaria num quadro irreal da formação do resultado, em termos cronológicos. O caminho correto está na proporcionalização da receita aos esforços despendidos, usualmente expressos por custos – reais ou estimados – ou etapas vencidas.”

Se esta agregação de valor ou a consecução do lucro, em essência, ocorreu durante o processo de construção, por que não reconhecer contabilmente este lucro no exercício social em que realmente ocorreu? Assim, a contabilidade não seria mais fiel à realidade que representa do que aos princípios e normas que a regem?

A esse respeito, Martins⁹ comenta:

“A Contabilidade tem que servir sempre para esclarecer uma situação, e não para confundir ou produzir avaliações distorcidas do patrimônio e do resultado. E quando isso pode ocorrer, abre-se mão das regras normais.”

Ao omitir o princípio contábil da realização da receita em busca da fidelidade com a realidade ocorrida, o contador, quando do fechamento de um balanço, se o mesmo for concomitante com o momento em que a construção está em andamento, depara-se com a seguinte questão: qual é indicador que mede o “quanto” de valor já foi agregado até então? Ou: “quanto” de lucro pode-se afirmar ter ocorrido até agora?

Afirmar que o lucro é gerado durante a construção é quase que intuitivo e facilmente comprovado, conforme já visto, porém é difícil (ou virtualmente impossível) identificar as fases em que o valor foi agregado e o quanto deste valor foi gerado em cada uma delas. Com isso, a proposta mais objetiva encontrada é a do reconhecimento deste lucro com base em alguma medida física, que pode ser o número de metros quadrados construídos, o volume de material ou mão-de-obra aplicados, ou ainda os custos incorridos, dentre outros.

Por tratar-se de um indicador facilmente identificado e por ser julgado pelos autores como um “bom indicador” dentre os demais indicadores citados, além de o objetivo do presente artigo não ser o de esgotar os indicadores para esta mensuração, os custos incorridos serão utilizados neste sentido para fins do estudo de caso a ser desenvolvido neste trabalho.

A apuração dos resultados em empresas de construção civil segundo a legislação fiscal vigente

Na exposição de motivos da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal número 84/79 é explicado que o secretário da Receita Federal resolve:

“Estabelecer normas para a apuração e tributação dos resultados operacionais do contribuinte cuja atividade econômica seja compra e venda de imóveis, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de prédio para venda.”¹⁰ (grifo nosso).

Nesta citação, pode-se observar que o caso prático a ser desenvolvido neste trabalho está sujeito a esta Instrução Normativa, que, por sinal, “ousa” em “estabelecer normas para a apuração dos resultados operacionais” destas atividades, sendo que o mesmo é

⁹ MARTINS, Eliseu. Op. Cit., p. 160.

¹⁰ IOB – Informações Objetivas, Boletim 2/80, Caderno Textos Legais, p. 65.

feito na Lei 6.404/76 (determinação hierarquicamente superior à referida Instrução Normativa).

Primeiramente, é importante salientar que a empresa **poderá** optar pelo uso dos custos orçados quando ocorrerem vendas de unidades imobiliárias anteriormente à conclusão das obras. Isto está implícito no subitem 9.4 da referida Instrução:

“9.4 – A opção para computar o custo orçado deverá ser feita na data em que se der a efetivação da venda de unidade isolada ou da primeira unidade de empreendimento que compreenda duas ou mais unidades distintas.”¹¹

Segundo a referida Instrução:

“10.1 - Considera-se efetivada ou realizada a venda de uma unidade imobiliária quando contratada a operação de compra e venda, ainda que mediante instrumento de promessa, ...”¹².

Dessa maneira, ocorrendo uma venda antes ou durante a construção do imóvel, a venda deste deve ser reconhecida pela contabilidade.

No subitem 10.3 é ainda determinado que:

“10.3 - No caso de venda sujeita a condição suspensiva, as quantias recebidas pelo contribuinte, a qualquer título, na fase que anteceder ao implemento da condição, poderão ser contabilizadas em conta de antecipação de clientes, classificável no passivo circulante.”¹³

No subitem seguinte, a Instrução determina que:

“10.4 – Uma vez implementada a condição suspensiva convencionada, as quantias antecipadas pelo comprador do imóvel serão convertidas em receita do exercício social da efetivação da venda, com o conseqüente reconhecimento do lucro bruto a elas correspondentes.”¹⁴

Não está claro neste parágrafo, a qual exercício social compete o lucro bruto quando é implementada a condição suspensiva: se no exercício em que foi firmado o contrato ou se no exercício em que foi implementada a condição suspensiva. Entendemos que o problema é semântico, pois no contexto, a interpretação de “implementada a condição suspensiva” é a de “satisfeita a condição que pode invalidar o contrato” e “serão convertidas em receitas do exercício social da efetivação da venda” é entendida como “o momento em que a condição suspensiva é satisfeita”.

Isto ocorre porque, quando se imagina um caso prático, do ponto de vista do contador que está diante desta questão, a condição suspensiva é, em geral, a quitação das parcelas por parte do cliente e/ou a entrega do imóvel por parte da empresa construtora.

Desta forma, a condição suspensiva é implementada quando uma ou ambas são satisfeitas e elas ocorrem posteriormente ao momento da venda (momento do contrato) e isto pode ocorrer em exercício social posterior.

Portanto, quando existe condição suspensiva gravada no contrato, a empresa construtora pode optar por não reconhecer os resultados ao longo da construção ou do recebimento das parcelas, fazendo este reconhecimento no momento da “implementação” da condição (em geral, a quitação das parcelas e a entrega das chaves – o que culmina com a transferência da propriedade por meio da escritura pública). Se a empresa utiliza cláusula suspensiva em seus contratos de venda, ela pode reconhecer o resultado no momento da transferência da propriedade, seguindo assim, o princípio contábil da

¹¹ IOB – Informações Objetivas, Boletim 2/80, Caderno Textos Legais, p. 62.

¹² IOB – Informações Objetivas, Boletim 2/80, Caderno Textos Legais, p. 62.

¹³ IOB – Informações Objetivas, Boletim 2/80, Caderno Textos Legais, p. 62.

¹⁴ IOB – Informações Objetivas, Boletim 2/80, Caderno Textos Legais, p. 62.

realização da receita e, por conseqüência, ocorreriam as distorções já comentadas por este trabalho.

Optando por reconhecer os resultados ao longo do processo de construção, na hipótese de venda a prazo de unidade não concluída, a empresa encontrará, no subitem 14.4 a seguinte determinação:

“14.4 – Na hipótese de venda a prazo ou a prestação de unidade não concluída, com pagamento restante ou pagamento total contratado para depois do período-base da venda, quando optar pela inclusão do custo orçado no custo do imóvel vendido e pelo reconhecimento do lucro bruto proporcionalmente à receita da venda recebida, o contribuinte deverá observar as normas dispostas nas divisões do presente subitem.

[...] 14.4.2 – Com referência ao reconhecimento do lucro bruto:

1 – o reconhecimento do lucro bruto poderá ser feito proporcionalmente à receita da venda recebida em cada exercício social, mediante a utilização de conta ou contas do grupo de resultados de exercícios futuros, em que se registrarão a receita bruta da venda e o custo da unidade, inclusive o orçado;

2 – as transferências parciais do lucro bruto, do grupo de resultados de exercícios futuros para o resultado de cada exercício social, serão feitas sempre com base na relação atualizada entre o lucro bruto e a receita de bruta da venda.”¹⁵

Seguindo as recomendações da referida Instrução Normativa, a empresa deverá efetuar os seguintes lançamentos:

- quando da venda à prazo do imóvel:
 - débito de contas a receber;
 - crédito de resultados de exercícios futuros (subconta de receitas);
 - pelo valor bruto da venda.
 - débito de resultados de exercícios futuros (subconta de custos);
 - crédito de custo orçado (passivo – circulante ou exigível a longo prazo, dependendo do prazo para conclusão das obras);
 - pelo valor dos custos orçados para a execução da obra.
- quando do recebimento das parcelas:
 - débito de disponibilidades;
 - crédito de contas a receber;
 - débito de resultados de exercícios futuros (subconta de receitas);
 - crédito de resultado do exercício (receita de vendas);
 - pelo valor da parcela recebida.
 - débito de resultado do exercício (custo das unidades vendidas);
 - crédito de resultados de exercícios futuros (subconta de custos);
 - pelo valor do custo proporcional ao valor recebido.
- quando da incorrência dos custos :
 - débito de custo orçado (passivo circulante);
 - crédito de disponibilidades (ativo circulante) ou fornecedores (passivo circulante);
 - pelo valor dos custos incorridos.

Além disso, deverão ser feitas as devidas correções entre custos orçados e ocorridos até o final de cada exercício social, ajustando-se assim:

- as contas de custos orçados, no passivo;

¹⁵ IOB – Informações Objetivas, Boletim 2/80, Caderno Textos Legais, p. 61.

- as contas de custos no resultado do exercício futuros; e
- as contas de resultado, nas contas de resultados de exercícios anteriores.

Com isso, os resultados de exercícios futuros (lucros brutos) serão transferidos para o resultado do exercício à medida que os valores dos contratos sejam recebidos.

A metodologia parece bastante coerente com a contabilidade, apesar de não estar de acordo com o princípio da realização da receita, pois representa a realidade física existente até o presente momento:

- resultados (lucros brutos) a serem realizados em exercícios futuros; e
- obrigações a serem cumpridas no valor do custo das obras a serem incorridos (custos orçados, no passivo).

Os problemas contábeis existentes nesta metodologia são:

- a mensuração do “quanto” da receita deve ser apropriado a cada exercício social, sendo recomendável a utilização de um indicador da evolução da construção das unidades imobiliárias, seja ele um indicador físico (metros quadrados, volume de material, horas trabalhadas etc.) ou o próprio percentual de custos incorridos;
- a utilização indevida das contas de resultados de exercícios futuros, que compreendem resultados para os quais não há obrigatoriedade da devolução dos valores recebidos, sendo que geralmente, nos contratos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias, existe esta obrigação.

Estudo de caso prático retirado da realidade de uma construtora

Com o caso objeto deste trabalho, será suscitado o seguinte questionamento: em que período devem ser apurados os resultados do empreendimento?

Serão apresentados os reconhecimentos dos resultados de três formas diferentes, sem qualquer pretensão de esgotar o assunto, mas sim de levantar algumas discussões e fundamentalmente proporcionar a comparação entre eles e, com isso, a evidenciação das discrepâncias dos resultados obtidos.

Outra observação a ser feita é a de que o resultado global do empreendimento (lucro ou prejuízo) será sempre o mesmo, independente da maneira de apuração¹⁶. O que se pretende evidenciar são as diferenças intertemporais existentes em cada uma delas.

As maneiras (ou regras) para apuração dos resultados são as seguintes:

1. reconhecimento do resultado segundo o princípio contábil da realização da receita:

De acordo com esta metodologia, todos os valores de vendas recebidos antes que a unidade imobiliária seja entregue, são classificados no passivo da empresa e todos os valores gastos para a construção das unidades imobiliárias são registrados na conta de estoques (de imóveis em construção e, posteriormente, de imóveis acabados). Quando a empresa entrega estas unidades ao cliente, os respectivos valores são transferidos para resultado (tanto os referentes às receitas, quanto os referentes aos custos de produção).

2. reconhecimento do resultado à medida que os valores das vendas são recebidos:

Esta é a recomendação feita pelo Fisco na Instrução Normativa da Receita Federal número 84/79.

Entende-se que a intenção do órgão arrecadador do Governo Federal seja a de recolher os tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social) no período em que a empresa dispõe do dinheiro necessário. Confunde-se, porém, o conceito de lucro nesta instrução, pois os tributos devidos referentes a esse lucro, deveriam ser apurados e seus pagamentos

¹⁶ Para efeito didático, neste exemplo não foram considerados os efeitos dos encargos financeiros.

diferidos, realizando-se à medida em que os valores fossem recebidos. Vale ressaltar que o controle destes impostos diferidos devem ser feitos separadamente em livro adequado para tal, o LALUR (Livro de Apuração do Lucro Real).

3. reconhecimento do resultado à medida que a construção evolui:

Com esta metodologia, as receitas e os custos orçados para a edificação são reconhecidos à medida que o imóvel é construído. A mensuração de “quanto” da obra foi construído até o final do exercício é muito subjetiva e, neste trabalho, foi utilizado como critério custos incorridos por ser um dos indicadores de evolução da construção e por evitar o problema das variações entre custos orçados e incorridos por período, o que ofuscaria a idéia principal do artigo: a apuração do resultado nos períodos de construção do imóvel.

O caso foi desenvolvido a partir de dados retirados de edificação realizada por uma construtora de médio porte que atua basicamente com incorporações imobiliárias¹⁷ no interior paulista.

Os resultados apurados consideram que apenas um empreendimento foi executado durante o período de tempo em questão, que é de quatro anos.

O empreendimento é um edifício, o edifício Alpha. Os dados sobre o empreendimento estão na tabela a seguir:

EMPREENDIMENTO: EDIFÍCIO ALPHA			
95 APARTAMENTOS			
CUSTO TOTAL DA OBRA			3.515.000
PREÇO TOTAL DE VENDA			4.275.000
LUCRO BRUTO ESPERADO			760.000
PREÇO MÉDIO UNITÁRIO DE VENDA			45.000
CUSTO UNITÁRIO			37.000
PRAZO DE CONSTRUÇÃO: 02 ANOS			
PRAZO DE RECEBIMENTO: 06 ANOS			
PRAZO MÉDIO DE VENDA : 04 ANOS			
PRAZO MÉDIO DE RECEBIMENTO DE CADA CONTRATO DE VENDA : 04 ANOS			
VENDAS			
30 unidades na planta			
30 unidades durante a construção			
35 unidades após a conclusão da obra			
Início da Construção			Jul/91
Término da Construção			Jun/93
Entrega das Chaves a partir de			Ago/93
Início das Vendas			Abr/91

¹⁷ A incorporação imobiliária é uma das modalidades de atuação da construção civil na qual a empresa construtora adquire o terreno e os materiais, contrata a mão-de-obra, constrói as unidades imobiliárias e as vende (antes, durante ou após a construção).

VENDAS		FINAL DOS RECEBIMENTOS	
1991	48	Dez/95	
1992	12	Dez/96	
1993	10	Dez/97	
1994	25	Dez/98	
TOTAL	95		
POLÍTICA DE VENDAS A PRAZO			
ENTRADA DE	9.000		
48 VEZES DE	750		

Para efeitos didáticos todos os apartamentos foram vendidos pelo mesmo preço.

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
UNIDADES VENDIDAS	48	12	10	25						95
RECEBIMENTOS	657.000	590.250	671.250	957.000	630.000	372.750	273.750	123.000	-	4.275.000
										-
CUSTOS EFETIVOS	1.124.800	1.441.150	949.050	-	-	-	-	-	-	3.515.000
										-
APTOS ENTREGUES	-	-	70	25	-	-	-	-	-	95

Apuração dos resultados considerando-se o princípio contábil da Realização da Receita.

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
RECEITAS	-	-	3.150.000	1.125.000	-	-	-	-	-	4.275.000
CUSTOS*	-	-	2.590.000	925.000	-	-	-	-	-	3.515.000
LUCRO BRUTO	-	-	560.000	200.000	-	-	-	-	-	760.000

* Custos das unidades vendidas

Neste caso, os valores recebidos de clientes durante o período de construção são considerados como adiantamento de clientes, classificados no passivo circulante da empresa, pois trata-se de uma obrigação líquida e certa a entrega do imóvel ao cliente ou a devolução dos valores recebidos em caso de rescisão do contrato. O resultado é totalmente reconhecido no momento da transferência do bem.

Apuração dos resultados considerando-se a recomendação da Instrução Normativa nº 84/79 (a medida que os valores são recebidos)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
RECEITAS	657.000	590.250	671.250	957.000	630.000	372.750	273.750	123.000	-	4.275.000
CUSTOS	540.200	485.317	551.917	786.867	518.000	306.483	225.083	101.133	-	3.515.000
LUCRO BRUTO	116.800	104.933	119.333	170.133	112.000	66.267	48.667	21.867	-	760.000

Com esta metodologia, as receitas, os custos e, conseqüentemente, o lucro bruto, são reconhecidos à medida que os valores são recebidos.

Apuração dos resultados considerando-se a evolução da construção do imóvel

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
% DE CONCLUSÃO	32,00%	41,00%	27,00%	0,00%						
% DE CONCLUSÃO ACUM.	32,00%	73,00%	100,00%	100,00%						
VENDAS EM \$	2.160.000	540.000	450.000	1.125.000						
VENDA EM \$ ACUM.	2.160.000	2.700.000	3.150.000	4.275.000						
CUSTOS INCORRIDOS	1.124.800	1.441.150	949.050	-						
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
RECEITAS	691.200	1.279.800	1.179.000	1.125.000	-	-	-	-	-	4.275.000
RECEITAS ACUMULADAS	691.200	1.971.000	3.150.000	4.275.000	-	-	-	-	-	
% RECONHEC. RECEITAS	16,17%	29,94%	27,58%	26,32%	-	-	-	-	-	
CUSTOS	568.320	1.052.280	969.400	925.000	-	-	-	-	-	3.515.000
CUSTOS ACUMULADOS	568.320	1.620.600	2.590.000	3.515.000						
LUCRO	122.880	227.520	209.600	200.000	-	-	-	-	-	760.000

Neste caso, o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro devem ser apurados com base nestes resultados e, quando necessário, diferidos para que o pagamento ocorra à medida que os valores das receitas são recebidos, evitando-se que a empresa tenha que recolher impostos apurados sobre lucros que ainda não se realizaram financeiramente (em caixa ou equivalente) para a empresa.

Comparação dos resultados

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
Lucro Bruto 1	-	-	560.000	200.000	-	-	-	-	-	760.000
Lucro Bruto 2	116.800	104.933	119.333	170.133	112.000	66.267	48.667	21.867	-	760.000
Lucro Bruto 3	122.880	227.520	209.600	200.000	-	-	-	-	-	760.000

Lucro Bruto 1 – apurado segundo o princípio da Realização da Receita.

Lucro Bruto 2 – apurado segundo a recomendação da Instrução Normativa 84/79 da Receita Federal.

Lucro Bruto 3 – apurado à medida que a construção do imóvel evolui.

Comparando-se os resultados pode-se concluir que com a utilização do Princípio Contábil da Realização da Receita, deixa-se de reconhecer lucros nos anos em que o imóvel está em construção (1991 e 1992), porém, nestes anos, foram incorridas despesas operacionais (administrativas, comerciais e financeiras). Além do mais, parte da construção ocorreu neste período e, com isso, o valor agregado pela atividade de construção (preço menos custo) surge também neste período, devendo portanto, ser reconhecido.

Com a apuração dos resultados segundo a metodologia proposta pelo fisco, parte dos lucros são apurados em períodos posteriores aos da construção e da entrega das unidades imobiliárias.

A apuração dos resultados segundo a evolução da construção do imóvel reconhece os lucros à medida que o valor é agregado ao produto. A mensuração do mesmo pode ser feita segundo vários critérios¹⁸ que certamente carregam consigo diferentes graus de subjetividade, até mesmo o critério utilizado: os custos incorridos, porém, mesmo ocorrendo esta subjetividade, evita-se as distorções ocorridas nas duas metodologias citadas e evidenciando os resultados nos períodos ou exercícios financeiros em que realmente ocorreram.

¹⁸ Metros quadrados de obra concluída, volume de materiais utilizados, número de horas trabalhadas etc.

Conclusões

A Instrução Normativa número 84/79, que regulamenta a apuração do resultado contábil e fiscal das atividades imobiliárias, dentro das quais se inclui a atividade de incorporação, como é o caso do exemplo estudado neste trabalho, limita-se a dois extremos:

- por um lado, atende, em alguns casos, ao Princípio Contábil da Realização da Receita quando recomenda o reconhecimento do lucro bruto da venda das unidades imobiliárias, cujos contratos têm cláusula suspensiva, no momento da satisfação das condições nela prescritas (normalmente a entrega do bem) e, com isso, permite distorções nos resultados que deveriam ser apurados durante a construção do imóvel;
- por outro lado, apresenta dois problemas conceituais:
 - 1º. recomenda, em alguns casos, o reconhecimento do lucro bruto (receitas e custos) à medida que os valores são recebidos, o que além de desconsiderar o Princípio Contábil da Competência, também distorce os resultados ao reconhecer de acordo com os recebimentos e não de acordo com o progresso físico da construção;
 - 2º. recomenda também a utilização das contas de Resultados de Exercícios Futuros para o controle das Receitas e Custos de Vendas cujos contratos, geralmente contêm cláusula que permite a devolução dos valores de receitas, possibilitando que sejam consideradas como Receitas de Exercícios Futuros vendas que podem não ser realizadas.

O reconhecimento do lucro bruto com base no Princípio Contábil da Realização da Receita, mesmo estando formalmente correto, traria distorções na apuração dos resultados parciais ao longo dos períodos em que ocorre a construção. Com isso, surge a seguinte questão: a quem deve ser mais fiel a contabilidade: aos Princípios Contábeis Geralmente Aceitos, ao Fisco ou à realidade física e operacional da empresa?

Entendendo a contabilidade como um instrumento de geração de informações de cunho econômico e financeiro acerca de entidades, sugere-se que deva ser mais fiel à qualidade de sua informação, ou seja, a representação da realidade física e operacional da empresa.

Do ponto de vista contábil, para que haja uma maior fidelidade à realidade física e operacional da atividade ocorrida durante os períodos, o indicador ideal para a determinação do momento de reconhecimento da receita deveria ser aquele que apontasse para o progresso físico da edificação, pois é esta atividade (a de construção) que agrega valor às unidades imobiliárias, na contabilidade representado pelas receitas menos os custos para a construção.

Quanto ao critério para mensuração da parte do resultado bruto que compete a cada exercício financeiro durante a edificação do imóvel, não existe, até então, um que não carregue consigo certo grau de subjetividade, o que abre um vasto campo de estudos no ramo da mensuração contábil.

Apesar da utilização de critérios que tenham um certo grau de subjetividade para sua mensuração, consideramos a utilização do progresso físico da construção o melhor indicador para a apuração dos resultados parciais nos períodos de construção.

Bibliografia

- ASSAF NETO, Alexandre, SILVA, César A. Tibúrcio. **Administração do capital de giro**. São Paulo: Atlas, 1995.
- FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Dicionário aurélio básico da língua portuguesa**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1988.
- IOB – Informações Objetivas, Boletim 2/80, Caderno Textos Legais.
- IUDÍCIBUS, Sérgio de, MARTINS, Eliseu, GELBCKE, Ernesto R.. **Manual de contabilidade das sociedades por ações**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 1995.
- KAM, Vernon. **Accounting theory**. California: John Wiley & Sons, 1985.
- MARION, José Carlos. Contabilidade empresarial. 6. ed. São Paulo: Atlas, 1997.
- MARTINS, Eliseu. **Contabilidade de custos**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 1998.
- MOST, Kenneth S. **Accounting theory**. 2nd. ed. Columbus: Grid, 1981.