

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL - UFRGS**  
**FACULDADE DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS - FCE**  
**DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS E ATUARIAIS - DCCA**

**RECONHECIMENTO E EVIDENCIAÇÃO DAS RECEITAS POR EMPRESAS DE  
CONSTRUÇÃO CIVIL BRASILEIRAS: UM ESTUDO DE SUA ADERÊNCIA AO CPC**

**17**

LEONARDO BORTOLINI

PORTO ALEGRE

2012

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL**  
**FACULDADE DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS**  
**DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS E ATUARIAIS**

**RECONHECIMENTO E EVIDENCIAÇÃO DAS RECEITAS POR EMPRESAS DE  
CONSTRUÇÃO CIVIL BRASILEIRAS: UM ESTUDO DE SUA ADERÊNCIA AO CPC**

**17**

LEONARDO BORTOLINI

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais como trabalho fundamental para obtenção do título de Bacharel do curso de Ciências Contábeis da Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

PORTO ALEGRE

2012

# RECONHECIMENTO E EVIDENCIAÇÃO DAS RECEITAS POR EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL BRASILEIRAS: UM ESTUDO DE SUA ADERÊNCIA AO CPC

17

Leonardo Bortolini<sup>1</sup>

**Resumo:** A construção civil é um dos setores da economia que mais cresce e colabora com o aumento do PIB brasileiro. As companhias que fazem parte deste segmento estão inseridas em um grupo restrito de entidades em que o recebimento pela venda de seu produto necessita mais tempo do que um exercício social. Acredita-se fazer parte da estratégia de empresas bem-sucedidas, a manutenção de sua escrituração contábil de forma consistente e atualizada com as normas vigentes. Este trabalho teve como propósito a busca pelo entendimento a cerca das práticas contábeis das companhias de construção civil com ações listadas na bolsa de valores brasileira, mais precisamente no que tange ao reconhecimento das receitas oriundas de sua atividade principal. A estratégia de pesquisa utilizada foi a pesquisa bibliográfica documental, baseada, substancialmente, nos demonstrativos contábeis das empresas selecionadas para o estudo, dos anos de 2009 e 2010, publicados na CVM. Os resultados do estudo apontam que as entidades deste setor, em sua maioria, utilizam o método de reconhecimento de receita que está amparado nos normativos específicos.

**Palavras-chave:** Contabilidade, Construção civil, CPC, Divulgação.

---

<sup>1</sup> Graduando do curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.  
E-mail: leoborto@hotmail.com

## 1. INTRODUÇÃO

A construção civil está em pleno crescimento no Brasil motivada, em grande parte, pela expansão e consolidação do nosso país no cenário internacional, sendo o crescimento projetado do setor de 6% ainda no ano de 2011 (EXAME, 2011). Esse fato se deve, substancialmente, aos incentivos do governo para obras, através do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento) e pelo incentivo habitacional, o qual é um dos motores da economia brasileira. O crescimento acelerado da indústria da construção civil impõe grandes desafios às áreas técnicas das construtoras e incorporadoras, não apenas com a falta de mão-de-obra qualificada e grande concorrência no mercado, mas também nas áreas de apoio estratégico, onde a contabilidade está inserida.

O panorama de desenvolvimento é oriundo da consolidação do Brasil como uma grande potência no cenário mundial, pois tem assumido medidas para que os investimentos estrangeiros no país sejam cada vez mais seguros. Uma dessas medidas foi a adoção de modelos de demonstrativos contábeis convergentes às normas internacionais, de forma que eles sejam mais transparentes e que permitam a comparabilidade com demonstrativos de outros países. Com isso, a contabilidade deixou de servir somente para atender ao “fisco” (Receita Federal) e passou a atender às necessidades de informação dos *stakeholders*<sup>2</sup>.

A contabilidade brasileira está atravessando um processo de convergência às normas internacionais, visando à utilização de práticas contábeis que sejam universais de forma a facilitar o entendimento da informação publicada e permita a comparabilidade com outras empresas do mesmo setor. Para atingir esse objetivo foi criado o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), através da Lei 11.638/07, que periodicamente, a partir de 2007, emite pronunciamentos contábeis de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IFRS).

Com relação à construção civil, a principal mudança no âmbito contábil advém da normatização do reconhecimento de receitas e despesas, através do Pronunciamento CPC 17 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Ele estabelece a forma como devem ser mensurados, reconhecidos e contabilizados os resultados desse ramo de atividade, visto que no momento da elaboração das demonstrações contábeis, no encerrar de um exercício, há

---

<sup>2</sup> Conforme o Instituto Brasileiro de Governança Corporativa *stakeholders* “são todas as partes interessadas que devem estar de acordo com as práticas de governança corporativa executadas pela empresa. São elas: os empregados, clientes, fornecedores, credores, governos, entre outros, além dos acionistas”.

dificuldades na atribuição das devidas proporções de receitas e despesas, uma vez que as receitas auferidas referem-se geralmente a um componente em fase de elaboração.

Com base no exposto acima, este estudo dispõe-se a verificar como devem ser mensuradas e divulgadas as receitas de acordo com o referido Pronunciamento, e se essas práticas têm sido adotadas pelas empresas de construção civil que possuem ações listadas na Bolsa de Valores brasileira (BMF&Bovespa).

Logo, a pergunta que delimita o foco desta pesquisa é “Qual a aderência das companhias abertas brasileiras do setor de construção civil ao CPC 17?”.

## **2. OBJETIVOS**

### **2.1 OBJETIVO GERAL**

O objetivo geral desta pesquisa é verificar se as 21 (vinte e uma) empresas selecionadas na amostragem, cujo objeto social é a construção civil e que têm suas ações listadas na Bolsa de Valores brasileira (BMF&Bovespa), seguem os preceitos indicados no CPC 17 e na Lei da Sociedade por Ações (Lei 6.404/76 e alterações posteriores<sup>3</sup>). Adicionalmente, identificar de que forma é feito o reconhecimento das receitas obtidas nas empresas que adotarem as práticas do referido CPC. Como objetivo geral, será feito um confronto entre a bibliografia existente e as práticas utilizadas pelas entidades selecionadas.

### **2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

Como objetivo específico desta pesquisa pode-se citar:

- Verificar o que o CPC 17 versa sobre o reconhecimento de receita nas empresas incorporadoras e construtoras civis;

- Averiguar se as empresas incorporadoras e construtoras, selecionadas na amostragem, informam a prática de reconhecimento de receita que utilizam em suas demonstrações financeiras do exercício findo em 31/12/2010;

---

<sup>3</sup> Lei 11.638/07 e Lei 11.941/09

- Constatar se a prática de reconhecimento de receita que as empresas utilizam está de acordo com o que o CPC 17 discorre;

### **3. METODOLOGIA**

#### **3.1 CLASSIFICAÇÃO DA PESQUISA**

A classificação desta pesquisa é descritiva quanto aos objetivos, por apresentar dados, informações e subsídios e qualitativa quanto à forma de abordagem do problema conforme Rodrigues (2007).

Neste estudo foram utilizados conceitos procedidos dos princípios contábeis e das práticas contábeis brasileiras, por meio das Leis 11.638/07 que alterou a Lei das Sociedades Anônimas, 6.404/76, e Resolução Conselho Federal de Contabilidade 963/03, revogada pela Resolução 1.266/09. Com o apoio desta base teórica é feita uma comparação entre as práticas contábeis adotadas nas empresas de construção e incorporação listadas na Bolsa de Valores de São Paulo (BMF&Bovespa) para os exercícios findos em 31/12/2009 e 31/12/2010.

As fontes de consulta utilizadas para atingir os objetivos propostos nesta pesquisa foram as notas explicativas às demonstrações contábeis formuladas pela administração das sociedades analisadas. Assim, foi realizada uma pesquisa documental, para LÜDKE e ANDRE, a qual busca identificar informações factuais nos documentos a partir de questões e hipóteses de interesse.

#### **3.2 UNIVERSO E AMOSTRA**

O universo desta pesquisa são as empresas que atuam no ramo da construção civil no Brasil.

A seleção da amostragem partiu da totalidade das empresas atuantes neste segmento que possuem suas ações listadas na Bolsa de Valores de São Paulo (BMF&Bovespa). Com este critério, foram selecionadas 21 (vinte e uma) empresas que participam da pesquisa. Das entidades selecionadas, vale ressaltar que algumas também são incorporadoras, mas que têm em suas atividades a construção civil, sendo assim elas estão enquadradas nos critérios estabelecidos de seleção de amostra.

### 3.3 PROCEDIMENTOS DE COLETA DE DADOS

O procedimento de coleta de dados utilizados nesta pesquisa foi o da observação. De acordo com Gil (1999), a forma de observação feita foi a sistemática, pois possui planejamento, realiza-se em condições controladas para responder aos propósitos preestabelecidos, e individual, visto que foi realizada por apenas um pesquisador.

A coleta de dados se deu com base nas notas explicativas das demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31/12/2010 e 31/12/2009 de cada uma das empresas analisadas. As notas explicativas foram adquiridas através do *site* da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

### 3.4 PROCEDIMENTOS DE ANÁLISE DE DADOS

Após a coleta de dados, deve-se proceder a análise e a interpretação dos dados com o objetivo de

Organizar e resumir os dados de forma tal que possibilitem o fornecimento de respostas ao problema proposto para investigação (...) e a interpretação (...) procura do sentido mais amplo das respostas (...) feito mediante sua ligação a outros conhecimentos anteriormente obtidos. (GIL, 1999, p.166)

Segundo Mattar (1998), há dois tipos básicos de análises que podem ser feitas: descrição dos dados e inferências a partir dos dados. Neste trabalho foi utilizada a metodologia de descrição dos dados obtidos através da aplicação de um *checklist* construído com base na legislação que trata do reconhecimento e evidenciação das receitas e despesas em empresas de construção civil brasileiras.

## 4. REVISÃO DA BIBLIOGRAFIA

### 4.1 CONSTRUÇÃO CIVIL

Para a Receita Federal do Brasil, obra de construção civil “é a construção, a demolição, a reforma, a ampliação de edificação ou qualquer outra benfeitoria agregada ao solo ou ao

subsolo”. De acordo com Costa citado por Zúniga *et al* (2007, p. 2) “As empresas de engenharia e construção civil executam obras para terceiros sob administração ou sob empreitada”.

A construção por empreitada é feita quando o incorporador – sendo esta pessoa física ou jurídica que embora não efetue a construção, responsabiliza-se pela mesma – contrata a construtora para realizar uma obra a preço fixo ou reajustável, com prazo determinável para entrega (BRASIL, Lei 4.591/64). Já a construção sob regime de administração é também conhecida por construção a preço de custo, onde o adquirente é responsável por todo o custeio da obra, sem interferência de capital empresarial ou crises econômicas que o incorporador possa vir a sofrer.

Existem diversos formatos de contratos de construção civil, mas é necessário especificar quais os tipos mais comumente utilizados para que seja claro e de fácil compreensão quando citados no decorrer da pesquisa.

Conforme o CPC 17 um contrato de construção é utilizado para a negociação de

Construção de ativo ou de combinação de ativos que sejam inter-relacionados ou interdependentes em função da sua concepção, tecnologia e função ou do seu propósito ou uso final. (CPC 17; 2009)

Ainda segundo o CPC 17, um contrato de construção pode ser utilizado para a negociação de um ativo único (uma ponte, um edifício, uma estrada e etc.) ou de diversos ativos que devem estar interrelacionados ou interdependentes, como a construção de refinarias e outras partes complexas de fábricas ou equipamentos. Entretanto, quando o contrato trata da construção de diversos ativos, cada um deles deve ser tratado como um contrato de construção individual se:

(a) propostas separadas tiverem sido preparadas para cada ativo;

(b) cada ativo tiver sido objeto de negociação em separado e o contratado e contratante puderam aceitar ou rejeitar a parte do contrato relacionada a cada ativo;

(c) custos e receitas de cada ativo puderem ser identificados.

Já um grupo de contratos seja de um ou vários clientes deve ser tratado como contrato de construção único, quando os seguintes critérios estiverem sendo atendidos:



(a) o grupo de contratos for negociado como um pacote único;

(b) os contratos estiverem tão diretamente interrelacionados que sejam, com efeito, parte de projeto único com margem de lucro global; e

(c) os contratos forem executados simultaneamente ou em sequência contínua.

Existem as seguintes modalidades de contrato, de acordo com o CPC 17: à base de preço fixo ou de custo mais margem (“*cost plus*”) ou de ambas as modalidades.

- Contrato de preço fixo é um contrato pelo qual é estabelecido o valor para uma unidade terminada ou fixando uma taxa pré-determinada que corrija os montantes envolvidos ao longo do período contratado.

- Já o contrato de custo mais margem (“*cost plus*”) é um contrato pelo qual o contratado (incorporadora ou construtora) é pago pela soma da projeção dos custos (aceito pelos envolvidos) mais um valor percentual sobre os mesmos ou mesmo uma quantia pré-fixada.

A diferença primordial entre os dois tipos de contrato repousa na possibilidade de estar segurado com maiores ganhos, na segunda opção, se o preço de um insumo subir, pois este será alocado diretamente ao preço do contrato.

## 4.2 RECONHECIMENTO DE RECEITA NAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Conforme o CPC 30 que trata da contabilização das receitas

Receita é o ingresso bruto de benefícios econômicos durante o período proveniente das atividades ordinárias da entidade que resultam no aumento do seu Patrimônio Líquido, exceto as integralizações dos proprietários (CPC, 2008).

A contabilidade das construtoras civis enfrenta certa dificuldade para reconhecimento e contabilização das receitas devido ao princípio contábil da competência, visto que o ciclo operacional de uma construtora é maior que o exercício social. Assume-se que o ciclo operacional é o tempo decorrido desde a aquisição de matéria-prima até o efetivo recebimento do valor de venda e o exercício social é o prazo estipulado pela empresa de no máximo 12 (meses), onde deve ser feita a apuração dos resultados, de acordo com o que estabelecer o estatuto ou o contrato social.

Conforme a Resolução do Conselho Federal de Contabilidade Nº 1.282/10 – Princípios da Contabilidade, no que tange o princípio da competência, em seu Art. 9º diz que:

O Princípio da Competência determina que os efeitos das transações e outros eventos sejam reconhecidos nos períodos a que se referem, independentemente do recebimento ou pagamento.

Parágrafo único. O Princípio da Competência pressupõe a simultaneidade da confrontação de receitas e de despesas correlatas.

Dessa forma, percebemos que o mesmo tratamento contábil que é dado às receitas, deve ser igualmente utilizado na contabilização das despesas. O princípio acima mencionado atinge diretamente às construtoras, devido ao fato de que a duração das obras, em geral, possui prazo maior do que o exercício social das empresas.

A partir de 2003, o Conselho Federal de Contabilidade (CFC) definiu regras para as entidades imobiliárias no que tange ao reconhecimento de receitas, custos e despesas dos contratos de construção civil, emitindo a Resolução nº 963, a qual fora posteriormente substituída pela Resolução nº 1.266 em dezembro de 2009. Em maio de 2009, o CFC emitiu a Resolução nº 1.171 aprovando a NBC T (Norma Brasileira de Contabilidade Técnica) 19.21, e, paralelamente a esta, foi aprovado o CPC 17, que versa sobre os contratos de construção, aprovado no mesmo período. Tanto a Resolução nº 1.266 quanto a NBC T 19.21, ratificaram o entendimento estabelecido pela Resolução nº 963/03 sobre o reconhecimento de receitas, custos e despesas dos contratos de construção, ficando em linha com o Pronunciamento CPC nº 17. Resumidamente, a Resolução nº 963 introduziu o método de percentagem completada (POC) para o reconhecimento da receita dos contratos de construção de unidades imobiliárias em fase de construção, conforme redação a seguir:

*Nas vendas de unidades imobiliárias em fase de construção, mesmo não iniciadas, ou de unidades de loteamento com obras de infraestrutura em andamento, de que tratam as alíneas b e c do item 10.5.1.2, a receita deve ser reconhecida pela produção, como se aplica nos contratos de longo prazo para o fornecimento de bens ou serviços, observando-se o disposto nos subitens 10.5.2.3 e 10.5.2.4, e de acordo com as seguintes regras:*

[...]

*b) deve ser encontrada a proporção dos custos incorridos até o momento da apuração, em relação ao custo total previsto até a conclusão da obra; (CFC, 2003, p. 3, grifo do autor)*

Verificou-se, então, que, independente da normatização vigente, as empresas de capital aberto analisadas neste estudo, devido ao seu porte, já adotavam o que veio a ser regra com as mudanças para o CPC.

O CPC 17 estabelece “o tratamento contábil das receitas e despesas associadas a contratos de construção” (CPC, 2009) e normatiza a forma e as informações obrigatórias que as construtoras devem divulgar para demonstrar os critérios utilizados na mensuração do resultado.

De acordo com o Pronunciamento Contábil, a receita de um contrato de construção é originária da quantia inicial acordada no contrato e suas eventuais variações decorrentes de solicitações adicionais por parte do contratante, reclamações ou pagamentos de incentivos contratuais.

O reconhecimento da receita oriunda desses contratos pode ser influenciado por incertezas naturais de acontecimentos futuros, para tanto deve ser mensurada através de estimativas as quais devem ser revistas conforme os acontecimentos forem ocorrendo e as incertezas se resolvendo. O CPC 17 orienta que o reconhecimento da receita deve ser feito quando houver prazo de finalização do contrato confiavelmente estimado de acordo com a proporcionalidade do trabalho executado. De forma simplificada, deve-se determinar a percentagem do andamento da obra e reconhecer a receita correspondente. Neste método, segundo o Pronunciamento, “a receita contratual deve ser proporcional aos custos contratuais incorridos em cada etapa de medição” de forma que proporcione conhecimento sobre a real extensão da obra e a execução do contrato.

O referido Pronunciamento, contudo, normatiza que caso seja previsto prejuízo, deve haver reconhecimento da totalidade do valor de forma imediata, mesmo que a execução do projeto não esteja completa.

Conforme a modalidade do contrato estabelecido – de preço fixo ou de custo mais margem – ficam constituídos alguns parâmetros importantes e a forma específica para a mensuração da receita.

Entretanto, para ambas as modalidades de contrato o CPC 17 rege que

O reconhecimento ao longo da execução ocorre se a receita puder ser mensurada confiavelmente, se o recebimento futuro for dado como virtualmente certo e se os custos para concluir o contrato puderem ser confiavelmente identificados e mensurados de forma que possam ser comparados com estimativas anteriores.

Para os contratos de preço fixo, segundo o Pronunciamento, a finalização da construção pode ser confiavelmente estimada quando:

(a) a receita do contrato puder ser mensurada confiavelmente;

(b) for provável que os benefícios econômicos associados ao contrato fluirão para a empresa;

(c) os custos para concluir o contrato, tanto quanto a proporção executada até a data do balanço, puderem ser confiavelmente mensurados; e

(d) os custos atribuíveis ao contrato puderem ser claramente identificados e confiavelmente mensurados de forma que possam ser comparados com estimativas anteriores.

Já para os contratos da modalidade de custo mais margem, a finalização da construção pode ser confiavelmente estimada quando:

(a) for provável que os benefícios econômicos associados ao contrato fluirão para a entidade; e

(b) os custos atribuíveis ao contrato, sejam ou não reembolsáveis, puderem ser claramente identificados e confiavelmente mensurados.

Conforme exposto acima, fica claro que a construtora deve conduzir a obra mantendo um controle sobre o andamento e sobre seus custos, de forma que possa identificar contabilizar e divulgar de forma clara o quanto de fato é sua receita.

#### 4.2.1 MÉTODO DA PERCENTAGEM COMPLETADA (POC)

O método de reconhecimento de receita que o CPC 17 indica é uma forma estimada de chegar ao valor da receita com base nos custos incorridos até a data do cálculo. Apresenta-se a seguir a equação simplificada, a fim de elucidar o conceito estudado.

$$Receita_n = \left[ \frac{\sum Custos_n}{\sum Custos_t} \right] \cdot \sum receita_t$$

Onde

*n*: data-base

*t*: período estimado para o final do contrato

Em síntese, para o cálculo da receita proporcional, devem-se levar em conta os custos incorridos até a data, em proporção aos custos totais orçados no contrato de construção. Verificada a proporcionalidade, deve-se multiplicar este índice pela receita total, também orçada no contrato de construção. O resultado da equação é o valor da receita a ser reconhecido até o momento, conforme Deliberação CVM nº 576:

Pelo método da percentagem completada, a receita do contrato é reconhecida na Demonstração do Resultado nos períodos contábeis em que o trabalho for executado, o mesmo ocorrendo com os custos do trabalho com os quais se relaciona.

No que tange à evidenciação das informações relativas à aplicação do método de percentagem completada pelas companhias, o CPC 17 estabelece que:

A entidade deve divulgar:

- (a) o montante do contrato reconhecido como receita do período;
- (b) os métodos usados para determinar a receita do contrato reconhecida no período; e
- (c) os métodos usados para determinar a fase de execução dos contratos em curso.

Para fins do estudo, portanto, utilizaremos essas informações como base para a *checklist*,

## 5. RESULTADOS

Foram objetos deste Estudo de Caso, 21 empresas de construção e/ou incorporação civil com ações listadas na BMF&Bovespa e seu objetivo foi identificar se as mesmas seguiam as orientações do CPC 17 no que tange ao reconhecimento de receita dos seus contratos de construção, através da análise de seus demonstrativos contábeis, principalmente as notas explicativas.

Abaixo identificamos as empresas selecionadas para fins deste estudo:

### **Quadro 1:** Lista de empresas selecionadas para o estudo

**Fonte:** elaborado pelo autor

Empresas	
1	Brookfield Incorporações S.A.
2	Camargo Correa Desenv. Imobiliário S.A.
3	Cimob Participações S.A.
4	Construtora Adolpho Lindenberg S.A.
5	Cr2 Empreendimentos Imobiliários S.A.
6	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend E Part
7	Direcional Engenharia S.A.
8	Even Construtora E Incorporadora S.A.
9	Ez Tec Empreend. E Participações S.A.
10	Gafisa S.A.
11	Helbor Empreendimentos S.A.
12	Jhsf Participações S.A.
13	Joao Fortes Engenharia S.A.
14	Mrv Engenharia E Participações S.A.
15	Pdg Realty S.A. Empreend E Participações
16	Rodobens Negócios Imobiliários S.A.
17	Rossi Residencial S.A.
18	Sergen Serviços Gerais De Eng S.A.
19	Tecnisa S.A.
20	Trisul S.A.
21	Viver Incorporadora E Construtora S.A. (INPAR)

As tabelas a seguir apresentam os resultados obtidos com a análise das demonstrações financeiras de cada uma das empresas selecionadas para o estudo.

O método de reconhecimento de receita das empresas, aqui mencionado, foi retirado das notas explicativas referentes às práticas contábeis adotadas pelas mesmas.

As análises foram feitas, para os dois anos, com embasamento por dois regulamentos diferentes. Ressalta-se que o CPC 17 entrou em vigor para o exercício iniciado em 01/01/2010 e, portanto, o exercício de 2009 foi analisado com base na Resolução nº 963/03, a qual estava vigente no período. Apesar da divergência de normativos, ambos, entretanto, definiam o método POC como o aplicável para essas entidades para fins de reconhecimento de receita.

**Tabela 1:** Análise da amostra

**Fonte:** Demonstrações Financeiras obtidas junto à CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e em *websites* próprios

Data base		Exercício findo em 31/12/2009		Exercício findo em 31/12/2010	
		De acordo com Resolução CFC nº 963/03	Método de reconhecimento da receita <sup>(a)</sup>	De acordo com CPC	Método de reconhecimento da receita <sup>(a)</sup>
Empresas					
1	Brookfield Incorporações S.A.	✓	POC	✓	POC
2	Camargo Correa Desenv. Imobiliário S.A.	✓	POC	✓	POC
3	Cimob Participações S.A.	✓	POC	N/A	Não foi possível avaliar
4	Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	✓	POC	✓	POC
5	Cr2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	✓	POC	✓	POC
6	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend E Part	✓	POC	✓	POC
7	Direcional Engenharia S.A.	✓	POC	✓	POC
8	Even Construtora E Incorporadora S.A.	✓	POC	✓	POC
9	Ez Tec Empreend. E Participações S.A.	✓	POC	✓	POC
10	Gafisa S.A.	✓	POC	✓	POC
11	Helbor Empreendimentos S.A.	✓	POC	✓	POC
12	Jhsf Participações S.A.	✓	POC	✓	POC
13	Joao Fortes Engenharia S.A.	✓	POC	✓	POC
14	Mrv Engenharia E Participações S.A.	✓	POC	✓	POC
15	Pdg Realty S.A. Empreend E Participações	✓	POC	✓	POC
16	Rodobens Negócios Imobiliários S.A.	✓	POC	✓	POC
17	Rossi Residencial S.A.	✓	POC	✓	POC
18	Sergen Serviços Gerais De Eng S.A.	✓	NI	✓	NI
19	Tecnisa S.A.	✓	POC	✓	POC
20	Trisul S.A.	✓	POC	✓	POC
21	Viver Incorporadora E Construtora S.A. (INPAR)	✓	POC	✓	POC

(a) Conforme notas explicativas

**Legenda**

- ✓ Está de acordo
- × Não está de acordo
- NI - Não identificado

Através da análise dos resultados, é perceptível que fora quase total a quantidade de empresas da amostra que seguiram os preceitos oriundos do Pronunciamento Contábil CPC 17 e Resolução CFC nº 963/03.

Não foi possível avaliar as demonstrações financeiras da empresa Cimob Participações S.A., do exercício findo em 31/12/2010, pois seu registro foi suspenso pela CVM e o direito de negociação dos seus papéis no mercado aberto, cancelado. A última divulgação desta companhia foi a do exercício findo em 2009, não havendo apresentações posteriores de demonstrações financeiras.

Ressalta-se que a empresa Sergen Serviços Gerais de Engenharia S.A., apesar de informar em suas notas explicativas que as suas demonstrações financeiras estavam de acordo com as normas vigentes, não citou a prática utilizada para reconhecimento das receitas oriundas dos contratos de construção. O procedimento para reconhecimento de receita foi, portanto, marcado como “Não Identificado”.

Ainda com base nas notas explicativas divulgadas pelas vinte e uma entidades de construção civil brasileiras, efetuou-se uma análise mais aprofundada, através de *checklist* de verificação, com base nos requisitos de divulgação requeridos pelo CPC 17. O primeiro exercício em que o referido Pronunciamento entrou em vigor foi o de 2010, sendo esta a base utilizada para a averiguação.

A Tabela 2, apresentada abaixo, exhibe o resultado desta análise.



**Tabela 2:** Análise da amostra

**Fonte:** Demonstrações Financeiras obtidas junto à CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e em *websites* próprios

Demonstrações financeiras do exercício findo em 31/12/2010	Montante do contrato reconhecido como receita do período	Métodos usados para determinar a receita do contrato reconhecida no período	Métodos usados para determinar a fase de execução dos contratos em curso
Brookfield Incorporações S.A.	S	S	S
Camargo Correa Desenv. Imobiliário S.A.	S	S	S
Cimob Participações S.A.	N/A	N/A	N/A
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	S	S	S
Cr2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	S	S	S
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend E Part	S	S	S
Direcional Engenharia S.A.	S	S	S
Even Construtora E Incorporadora S.A.	S	S	S
Ez Tec Empreend. E Participações S.A.	S	S	S
Gafisa S.A.	S	S	S
Helbor Empreendimentos S.A.	S	S	S
Jhsf Participações S.A.	S	S	S
Joao Fortes Engenharia S.A.	S	S	S
Mrv Engenharia E Participações S.A.	S	S	S
Pdg Realty S.A. Empreend E Participações	S	S	S
Rodobens Negócios Imobiliários S.A.	S	S	S
Rossi Residencial S.A.	S	S	S
Sergen Serviços Gerais De Eng S.A.	N	NI	N
Tecnisa S.A.	S	S	S
Trisul S.A.	S	S	S
Viver Incorporadora E Construtora S.A. (INPAR)	S	S	S

**Legenda**

N/A - Não aplicável

NI - Não identificado

Percebeu-se, com a análise dos resultados da Tabela 2, que as entidades adotam os critérios de divulgação exigidos pelo CPC 17 no que tange aos aspectos qualitativos (métodos utilizados) e quantitativos (montante de receita reconhecida). Os valores das receitas divulgados pelas companhias não incorporam, no entanto, a informação da representatividade deste montante já reconhecido frente às receitas totais esperadas dos contratos administrados.

Com a análise dos demonstrativos contábeis e notas explicativas, identificou-se que o ano de 2010 foi de adaptação contábil para as companhias selecionadas, por tratar-se de um período em que novas normas tornaram-se vigentes. Com isso, grande parte dos auditores independentes emitiu relatório com ênfase ao fato de que alguns assuntos ainda não estavam totalmente esclarecidos pelos órgãos reguladores. Apresenta-se, a seguir, citação retirada do

Relatório dos Auditores independentes Deloitte Touche Tohmatsu Auditores S.A. acerca da análise das demonstrações contábeis da empresa MRV Engenharia e Participações S.A. do exercício findo em 31 de dezembro de 2010 (DELOITTE, 2011, pág. 29)

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência de riscos, benefícios e de controle de vendas de unidades imobiliárias serão analisados pelo Internacional Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

## 6. CONCLUSÃO

É indiscutível que o mercado imobiliário brasileiro está em plena fase de expansão. Somente em 2009, foram disponibilizados R\$ 49,6 bilhões em linhas de financiamento, segundo estudo da Ernst Young & Terco (2010). Grandes indústrias da construção civil estão próximas ao limite de capacidade, graças ao crescimento contínuo dos últimos anos, representado por 8,3% em 2009 e 15,2%, em 2010. O crédito habitacional atingiu patamar de R\$ 117 bilhões no ano de 2011 e deve continuar expandindo neste ano (FOLHA, 2011). Com esses dados expressivos, é necessário que a contabilidade das construtoras e incorporadoras acompanhe as necessidades do mercado e auxilie a tomada de decisão dos diversos *stakeholders* sejam eles investidores, banqueiros e clientes, prestando informações úteis, dinâmicas e verdadeiras.

Uma das informações contábeis mais relevantes é a capacidade que a entidade tem de gerar receita a partir de suas vendas. Para isso, ter ciência da metodologia de apuração e mensuração da receita torna-se extremamente necessário para que seja possível ao usuário dessa informação entender as demonstrações contábeis e fazer a correta comparação entre os índices de desempenho econômico-financeiro das construtoras e incorporadoras.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis, através do pronunciamento técnico CPC 17, objetiva estabelecer o tratamento contábil das receitas e das despesas associadas aos contratos de construção, os quais normalmente são caracterizados por terem as datas de início e término em períodos contábeis diferentes. O CPC 17 orienta que havendo confiável estimativa do contrato de construção, as receitas e despesas associadas a ele deverão ser reconhecidas

tomando-se como base a proporção do trabalho executado até a data do balanço. Já para contratos de construção dos quais o encerramento não puder ser confiavelmente estimado, a receita deverá ser reconhecida até o ponto provável que os custos incorridos do contrato serão recuperados. Este método é conhecido por percentagem completada, ou POC. Uma vez que o critério utilizado para o cálculo das receitas envolve os custos incorridos *versus* os custos totais orçados, é de suma importância que as entidades utilizem seus orçamentos de forma mais fidedigna possível, e que eles representem a real expectativa das companhias para a realização dos contratos.

Faz-se necessário considerar que grande parte dos demonstrativos contábeis analisados não apenas mencionam os padrões contábeis que a entidade segue, mas abordam as normas específicas sob a qual a entidade está sujeita, principalmente aquelas que regulamentam o método de reconhecimento de receita.

Os resultados mostram que a adoção fora feita por quase a totalidade das instruções contábeis pelas construtoras que fazem parte da bolsa de valores brasileira, apesar das dificuldades enfrentadas para se chegar a um consenso a respeito do tema, principalmente por parte das auditorias. É necessário que as companhias se adequem às novas regulamentações, contudo, deve haver interesse por parte destas entidades estudadas em se adaptarem aos regulamentos, devido à maior visibilidade que o setor imobiliário vem recebendo, acompanhada de maiores exigências do mercado em relação às suas divulgações financeiras.

## **7. BIBLIOGRAFIA**

BRASIL. **Lei 11.638/07**. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2007/Lei/L11638.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11638.htm) >. Acesso em 8 de novembro de 2011.

BRASIL. **Lei 6.404/76**. Disponível em:  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6404consol.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6404consol.htm)>.

COMITE DE PRONUNCIAMENTOS CONTABEIS – CPC. **CPC 17: Contratos de Construção**. Brasília. Disponível em: < [http://www.cpc.org.br/pdf/CPC\\_17.pdf](http://www.cpc.org.br/pdf/CPC_17.pdf) >.

COMITE DE PRONUNCIAMENTOS CONTABEIS – CPC. **CPC 30: Receita**. Brasília.  
Disponível em: < [http://www.cpc.org.br/pdf/CPC\\_30.pdf](http://www.cpc.org.br/pdf/CPC_30.pdf) >.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE – CFC. **Resolução nº 963/03**. Brasília.  
Disponível em: < <http://www.cfc.org.br> >.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE – CFC. **Resolução nº 1.171/09**. Brasília.  
Disponível em: < <http://www.cfc.org.br> >.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE – CFC. **Resolução nº 1.266/09**. Brasília.  
Disponível em: < <http://www.cfc.org.br> >.

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU. **Parecer dos auditores independentes – Demonstrações contábeis do exercício findo em 31/12/2010 – MRV Engenharia**. Belo Horizonte, 2011.

DOMINGOS, Parra Filho; João Almeida Santos. **Metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Futura, 2002.

ERNST YOUNG & TERCO. O futuro de seus negócios em base sólida. **São Paulo, 2010**.  
Disponível em: < <http://www.ey.com> >.

EXAME. **Economia**. Construção civil espera crescer mais que PIB neste ano. **São Paulo: fevereiro. 2011**.

FOLHA. **Mercado**. Construção civil deve puxar crescimento do país. **São Paulo: Dezembro. 2011**.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

IBGC – Instituto Brasileiro de Governança Corporativa. **Site institucional**. Disponível em < <http://www.ibgc.org.br/>>. Acesso em novembro 2011.

MINAYO, Maria Cecília de Souza. **Pesquisa social: teoria, método e criatividade**. 23. Petrópolis: Vozes, 2004.

VERGARA, S. C. **Métodos de pesquisa em administração**. São Paulo: Atlas, 2005.