

DSFEAG

Geraldina Rodrigues Farias

MONOGRAFIA EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS

CONTABILIDADE NAS ATIVIDADES DE
CONSTRUÇÃO CIVIL/IMOBILIÁRIA

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
1998

Geraldina Rodrigues Farias

CONTABILIDADE NAS ATIVIDADES DE
CONSTRUÇÃO CIVIL/IMOBILIÁRIA

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
1998


D. 52 Agosto 2011	
17	
1	1

Agradeço especialmente:

a Deus,
aos meus pais,
meus irmãos,
professores, principalmente Alberto Soares,
amigos e
a Senior Contabilidade.


Essa Monografia foi submetida à banca examinadora como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Bacharelado em Ciências Contábeis outorgado pela Universidade Federal do Ceará.


A citação de qualquer trecho desta Monografia é permitido, desde que seja feita em conformidade com as normas da ética científica.

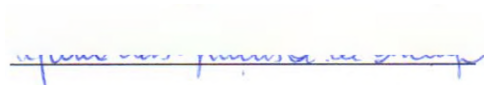

Geraldina Rodrigues Farias

Monografia aprovada em:

29 / 09 / 98


Alberto Soares
 Professor Orientador da Monografia


 Professor(a) Convidado(a)


 Professor(a) Convidado(a)

SUMÁRIO

I.	INTRODUÇÃO	03
II.	DESENVOLVIMENTO	04
	1. ASPECTOS IMPORTANTES DA CONTABILIDADE IMOBILIÁRIA	04
	2. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA ESPECÍFICA	06
	3. TIPOS DE ATIVIDADES	07
	4. ESTOQUE.....	11
	5. VENDAS.....	14
	5.1. RESULTADO DE VENDAS	15
	6. CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS	19
	6.1. CUSTOS PAGOS OU INCORRIDOS.....	20
	6.2. CUSTOS CONTRATADOS.....	22
	6.3. CUSTO ORÇADO	26

7. DIFERENÇA ENTRE CUSTO ORÇADO E CUSTO REALIZADO.....	28
7.1. EXCESSO DE CUSTO REALIZADO.....	28
7.2. CUSTO ORÇADO IGUAL A CUSTO REALIZADO.....	28
7.3. INSUFICIÊNCIA DE CUSTO REALIZADO.....	28
8. IMPOSTO POSTERGADO.....	30
9. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....	31
9.1. BALANÇO PATRIMONIAL.....	31
9.2. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO.....	34
9.3. DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO.....	36
9.4. DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÃO DOS RECURSOS.....	38
III. CONCLUSÃO.....	40
IV. BIBLIOGRAFIA.....	41

I. INTRODUÇÃO

A atividade de construção civil/imobiliária, hoje, no Brasil é bastante desenvolvida e está em ascensão, advindo daí a necessidade de conhecimentos relativos a essa área. Dentro desta atividade temos diversas facções que requerem conhecimentos específicos: Empreitada, Construção Civil, Incorporação Imobiliária, Construção por Administração.

A contabilização dos fatos contábeis ocorridos em empresas com esse tipo de atividade assim como o sistema de apropriação de custos, a apuração de resultados e a elaboração de demonstrações contábeis fazem-se necessários a utilização de conhecimentos totalmente específicos e diferenciados das outras contabilidades conhecidas como a comercial e a industrial.

Abordaremos no decorrer deste trabalho as principais particularidades que se referem a este assunto, como: as formas de avaliação e registro de estoques permitidas pela legislação vigente; a composição do custo de um imóvel vendido, seja o custo incorrido, contratado ou orçado; considerações relativas a realização da venda; o resultado de vendas, seja à vista ou a prazo. Para finalizar abordamos o reflexo destas particularidades nas demonstrações financeiras: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração das Origens e Aplicação de Recursos.

1. ASPECTOS IMPORTANTES DA CONTABILIDADE IMOBILIÁRIA

A realização da receita dar-se, na maioria das empresas, no ato da entrega dos bens ou serviços vendidos, porém nas empresas de atividade imobiliária a receita não se efetiva pela entrega do bem ou serviço, uma vez que a execução do serviço é a longo prazo. Quando a produção for superior a 12 (doze) meses deve-se apropriar a receita de acordo com a execução da obra. A empresa deixando a apropriação do resultado para quando o contrato estiver efetivamente terminado provocará um prejuízo nos primeiros exercícios e um lucro ganho em vários períodos reconhecido somente no ano da efetiva entrega.

As empresas imobiliárias, assim como todas as outras empresas, obedecem aos Princípios Contábeis sendo uma imposição das Normas Brasileiras de Contabilidade, e também estão previstos na legislação societária, Lei 6.404/76, art. 177: “A escrituração da companhia será mantida em registros permanentes, com obediência aos preceitos da legislação comercial e desta lei e aos princípios de contabilidade geralmente aceitos, devendo observar métodos ou critérios contábeis uniformes no tempo e registrar as mutações patrimoniais segundo o regime de competência” e na legislação tributária do Imposto de Renda.

Os Princípios Contábeis são todos de grande importância, no entanto na atividade imobiliária o Princípio da Competência ganha um destaque maior, porque nem

sempre as receitas e despesas pertencem ao exercício em que são arrecadadas. A inobservância do regime de competência na apropriação dos custos e das receitas resulta em uma informação errônea, o interesse societário é de produzir informação correta e o interesse do fisco é saber qual o lucro do período para tributar e receber o Imposto de Renda. A não utilização do Regime de Competência só tem relevância para o fisco se resultar em prejuízo para o mesmo, se uma despesa for contabilizada no exercício seguinte ao que ocorreu não prejudica o fisco, assim como o registro antecipado da receita.

Mesmo que não resulte em infração para o fisco deve-se observar o regime de competência porque nossa Legislação Societária assim exige. O objetivo da Contabilidade é, trabalhar com informação real para que os usuários internos da informação contábil tenham acesso aos demonstrativos com dados que permitam uma análise do desenvolvimento da empresa. Devemos trabalhar para atender as necessidades da empresa e não do fisco, respeitando, claro, a Legislação Tributária.

2. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA ESPECÍFICA

Diversas são as leis que se referem à atividade de Construção Civil Imobiliária, podemos fazer referências às principais, que serão utilizadas durante todo o desenvolvimento desse trabalho.

O conceito jurídico e os requisitos para uma empresa ser enquadrada na atividade de construção civil/imobiliária foi fixado na Lei n.º 4.591/64 e no Decreto - Lei 1.598/77 que trata da mensuração dos custos na atividade imobiliária, esse decreto foi complementado pelas Instruções Normativas da Secretaria da Receita Federal n.º 84/79, 23/83, 67/88 que tratam dos procedimentos de contabilização e tributação das operações relacionadas a essas atividades; temos ainda a Instrução Normativa 107/88 que dispõe sobre as operações de permuta entre as unidades imobiliárias.

Não ficando claro, a legislação citada, ou não fazendo referência a algum aspecto contábil, nós temos a Lei 6.404/76 que serve de base para todas as sociedades comerciais no que se refere a aspectos como os princípios contábeis e normas para elaboração das demonstrações contábeis. Desta forma, tudo o que não estiver regido na legislação específica desse tipo de atividade deve ser observada a referida Lei.

3. TIPOS DE ATIVIDADES

Especificaremos agora os tipos de atividades relacionadas à Construção Civil/Imobiliária com os seus conceitos e alguns aspectos mais específicos pertinentes a cada atividade tratada.

3.1. Empreitada Particular ou Pública

É um tipo de atividade onde a construtora realiza a obra para terceiros, mediante contraprestação previamente ajustada. Nesse tipo de atividade o custo da obra é de responsabilidade da empresa que executa o serviço, a contratada. O lucro ou prejuízo que a empresa vai obter depende do custo, uma vez que a receita do serviço a ser executado já foi previamente fixado no contrato.

A empresa, neste caso, é obrigada a fazer o registro das operações nas suas contas de resultado obedecendo ao regime de competência, a exceção dos órgãos públicos que podem optar pelo regime de caixa.

3.2. Construção Civil

A empresa constrói, edifica e conclui as unidades do seu imóvel com recursos próprios, e o retorno só vem quando vendidas as unidades já concluídas, não

existindo uma receita pré-fixada.

Um aspecto importante é a equiparação da pessoa física à jurídica quanto aos aspectos tributários, ou seja, ter escrituração contábil e fazer declaração de Imposto de Renda pelo Lucro Real. A pessoa física é igualada à jurídica quando efetua a venda através de construção civil de duas ou mais unidades imobiliárias de forma rotineira com fins lucrativos. Conforme Instrução Normativa 84/79 entende-se por unidade imobiliária:

1. “o terreno adquirido para venda, com ou sem construção;”
2. “cada lote oriundo de desmembramento de terreno;”
3. “cada terreno decorrente de loteamento;”
4. “cada unidade distinta resultante de incorporação imobiliária;”
5. “o prédio construído para venda como unidade isolada ou autônoma.”

3.3. Incorporação Imobiliária

Neste tipo de atividade que é a de uso mais corriqueiro por parte das construtoras, o empreendimento é lançado, e os recursos para sua construção são obtidos junto aos clientes que serão os futuros proprietários das unidades imobiliárias quando elas estiverem concluídas.

A vantagem que a incorporadora pode obter nesta atividade é de poder ganhar na venda com os juros sobre o capital recebido de clientes, através da atualização dos valores originais de venda por meio de índices fixados no contrato de compra e venda. Entretanto, caso a construtora mesmo com essa vantagem no recebimento dos clientes não

consiga juntar recursos suficientes para cobrir os custos necessários à conclusão das etapas da obra do cronograma previsto, a tendência é a captação de recursos de terceiros, principalmente instituições financeiras, para que não seja interrompida a construção do empreendimento.

3.4. Construção por Administração

Nos contratos por administração a receita da empresa prestadora dos serviços corresponde ao somatório dos custos incorridos no projeto mais uma taxa de administração aplicada sobre o valor desses custos. Os lucros, nos contratos dessa natureza, são reconhecidos mensalmente, com base no faturamento e respectivos custos. A característica principal do contrato por empreitada é que o preço total é predeterminado, embora possa ser reajustado em consequência de processo inflacionário. Os faturamentos são estabelecidos no próprio contrato de acordo com o cronograma de execução da obra.

A empresa tem como cliente um grupo de pessoas que se associam em forma de condomínio e resolvem contratar os serviços de uma construtora para administrar a obra da qual elas são as empreendedoras. O condomínio deve fazer um estatuto e ser registrado na Receita Federal através do Cadastro Geral de Contribuintes, mesmo não possuindo uma personalidade jurídica de empresa, o que existe é uma relação jurídica entre as pessoas que fazem parte do condomínio, que torna *obrigatória a escrituração* das operações.

Os recursos despendidos são divididos de forma equitativa entre os integrantes do condomínio, devendo estes apontarem o montante gasto na obra na sua



respectiva Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física como gasto na construção de empreendimento civil. O Custo de Mão-de-Obra é o único que fica por conta da construtora, que ainda poderá obter o ressarcimento deste valor gasto junto aos condôminos. A Taxa de Administração cobrada pela construtora é normalmente de 10% do custo dos materiais empregados.

4. ESTOQUE

Para controle e registro dos seus estoques a empresa deve seguir os preceitos legais e fiscais que se referem ao assunto, a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal n.º 84/79 obriga as empresas de Construção Civil a possuírem dois livros fiscais para controle de estoque: o *Registro Permanente de Estoque* e o *Registro de Inventário*.

O *Registro Permanente de Estoque* tem como objetivo determinar o custo dos imóveis vendidos. Esse registro poderá ser efetuado em livros, fichas, mapas ou em sistema de processamento de dados, desde que tenha como modelo os formatos já existentes para outras atividades, sendo permitido ter elementos informativos peculiares à atividade imobiliária. Não há necessidade de serem registrados ou autenticados por qualquer órgão ou repartição, mas é obrigatório conter termos de abertura e encerramento assinados pelo contribuinte e contabilista legalmente habilitado.

A mesma Instrução Normativa que dita regras para o Registro Permanente de Estoque prevê que o Livro Razão pode substituí-lo em virtude de apresentar a escrituração de suas operações com as mesmas características do Registro Permanente de Estoques, isso levando-se em consideração que a contabilidade é realizada por sistema de processamento de dados. Essa substituição é permitida desde que a conta de Estoques do Razão apresente de forma fidedigna a movimentação dos custos dos imóveis destinados à venda, já que o custo da unidade fica registrado na respectiva conta de estoques até que seja

efetivada sua venda, quando então será realizado o registro do custo da unidade vendida em confrontação à receita registrada na operação.

O Registro Permanente de Estoques deve discriminar os dados mais específicos possíveis relativos a todos os imóveis destinados à venda que forem necessários à obtenção do valor do custo das unidades vendidas. Outro detalhe importante é o de que para cada empreendimento que tiver duas ou mais unidades a serem vendidas o Registro Permanente de Estoque deve discriminar o custo de cada unidade distinta.

Além de manter o Registro Permanente de Estoque o contribuinte é obrigado a escriturar o *Livro Registro de Inventário*, conforme previsto na Legislação do Imposto de Renda. Essa obrigatoriedade existe devido, principalmente, as informações que estão disponíveis: especificação dos imóveis em estoque destinados à venda por ocasião do balanço.

Em relação à forma como as unidades existentes em estoque serão discriminadas no Registro de Inventário, a Instrução Normativa n.º 84/79 determina quatro hipóteses para realização de tal fato:

- devem ser discriminados, um por um, os imóveis que forem adquiridos para venda;
- já os terrenos que forem oriundos de desmembramento ou loteamento, serão separados por conjunto de lotes com idêntica dimensão ou por

quadras, se forem de um mesmo empreendimento, ou então, por terreno, se assim preferir o contribuinte;

- as edificações que forem resultantes de incorporação imobiliária podem ser discriminadas unidade por unidade se assim preferir o contribuinte, ou se pertencerem a um mesmo empreendimento podem ser discriminadas por conjunto de unidades autônomas com idêntica área de construção e o mesmo padrão de acabamento.
- os prédios construídos para venda e respectivos terrenos, um a um.

O cálculo do custo de cada unidade do empreendimento, quando não tiver a mesma área, deve ser feito para constar no Registro de Inventário. A seguir colocamos uma situação para cálculo do Custo Unitário.

Considerando que um loteamento de n unidades que totalizam uma área de 1.500 m^2 e custo unitário R\$ 3.000.000,00, calcule o custo unitário de três unidades imobiliárias que possuem as seguintes áreas: unidade 1 = 80 m^2 , unidade 2 = 100 m^2 e unidade 3 = 120 m^2 .

$$\text{Custo Unitário da Unidade 1} = 80 / 1.500 \times 3.000.000,00 = 160.000,00$$

$$\text{Custo Unitário da Unidade 2} = 100 / 1.500 \times 3.000.000,00 = 200.000,00$$

$$\text{Custo Unitário da Unidade 3} = 120 / 1.500 \times 3.000.000,00 = 240.000,00$$

5. VENDAS

A venda é considerada efetivada quando contratada a operação de compra e venda, desde que este contrato seja embasado em:

- Existência do contrato de compra e venda;
- Instrumento de promessa;
- Carta de reserva com recibo de pagamento;
- Recibo ou qualquer outro documento representativo de compromisso;
- E que a venda não esteja sujeita a uma condição suspensiva.

As condições suspensivas podem ser divididas em duas:

1. Quando a venda depender de cláusula que faça o resultado depender de financiamento do saldo devedor do preço. Um exemplo deste caso seria uma operação que envolvesse o comprador, o vendedor (a construtora) e o sistema financeiro de habitação, onde parte do pagamento seria feito através de uma carta de crédito fornecida pelo sistema financeiro de habitação. Enquanto a carta de crédito não estiver em poder do vendedor a venda está sob condições suspensiva. A venda só será concretizada quando comprador devesse apenas ao sistema financeiro de habitação e a

operação não estivesse mais sujeita ao financiamento do saldo devedor para a construtora.

2. Quando a eficácia da venda estiver sujeita à liberação de hipoteca em que esteja envolvido o bem negociado. Essa condição suspensiva é normal às operações que envolvam terrenos permutados. Supõe-se que a construtora tenha realizado uma permuta com o dono do terreno onde ela pretende construir o seu empreendimento, fica estabelecido a troca do terreno por 4 das 20 unidades imobiliárias a serem construídas neste local. Neste caso, o empreendimento fica hipotecado, pois a venda das demais unidades do empreendimento só será concretizada quando da transferência do direito do imóvel para a construtora, enquanto o terreno estiver no nome do antigo proprietário a venda tem uma condição suspensiva que impede a sua efetivação.

Enquanto a venda ainda não estiver concretizada, e a empresa já receber pagamentos de seus clientes, esta poderá adotar o procedimento contábil de registrar esses valores em *Adiantamento de Clientes* no Passivo Circulante, quando extinguir-se a condição suspensiva o saldo da conta de *Adiantamento de Clientes* é transferido para receita. Este procedimento constitui um benefício fiscal para a empresa pois ela posterga o recolhimento de suas obrigações tributárias (IRPJ, CSLL, PIS, COFINS) uma vez que só reconhece as receitas após a extinção da condição suspensiva .

5.1. Resultado de Vendas

O método de apuração do Resultado de vendas vai variar de acordo com o

tipo de venda efetivada. Nas vendas a vista ou a prazo, com pagamento previsto para o curso do período base, de unidades concluídas o lucro deve ser apurado e reconhecido no exercício em que ocorrer a efetivação da venda.

Exemplo 01

O custo de uma unidade vendida R\$ 25.000,00 comercializada a um preço de R\$ 40.000,00.

Fortaleza, 30 de junho de 1998

Caixa ou Clientes

a Receita de Unidades Vendidas

Vr. Ref. A venda da unidade "A" 40.000,00

Fortaleza, 30 de junho de 1998

Custo do Exercício

a Imóveis a Comercializar

Vr. Ref. apropriação do custo de unidade imobiliária vendida..... 25.000,00

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, com termino do pagamento previsto para o exercício seguinte, o lucro bruto poderá para efeito de determinação do lucro real, ser reconhecido nas contas de resultado de cada exercício social proporcionalmente a receita da venda recebida.

O exemplo 01 seria assim contabilizado:

Fortaleza, 30 de junho de 1998

Cientes

a Receita Diferida (Resultado de Exercícios Futuros)

Vr. Ref. a venda a prazo da unidade "A"..... 40.000,00

Fortaleza, 30 de junho de 1998

Custos Diferidos (Resultado de Exercícios Futuros)

a Imóveis a Comercializar

Vr. Ref. apropriação do custo de unidade imobiliária vendida..... 25.000,00

Quando os valores começarem a ser pagos ocorre o reconhecimento da Receita e dos Custos, assim contabilizada:

Fortaleza, 30 de junho de 1998

Receita Diferida (Resultado de Exercícios Futuros)

a Receita de Vendas

Vr. ref. a parcela recebida da venda a prazo da unidade "A"..... 2.000,00

Fortaleza, 30 de junho de 1998

Custo das Vendas

a Custos Diferidos (Resultado de Exercícios Futuros)

Vr. Ref. apropriação do custo de unidade imobiliária vendida.....1.250,00

A legislação do Imposto de Renda confere às pessoas jurídicas, que tenham por atividade principal a prática de operações imobiliárias, um tratamento especial no que se refere aos resultados obtidos na venda de imóveis. Toda pessoa jurídica que compra imóvel para vender, ou construir, poderão reconhecer o lucro bruto por ocasião da efetivação da venda ou reconhecê-lo proporcionalmente a receita de venda recebida em cada exercício social. Como regra geral, tem-se que o lucro bruto na venda de cada unidade imobiliária deverá ser apurado e reconhecido no Resultado do Exercício em que se contratou a venda.

6. CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS

Os Custos de uma forma geral podem ser definidos como o consumo de materiais necessários à sua produção mais a mão-de-obra utilizada e respectivos encargos sociais, e em outros gastos diretamente relacionados com a produção. Toda e qualquer outra despesa pertencerá ao grupo de despesas administrativas, comerciais e outras, serão despesas do exercício, não se integrando ao custo do bem produzido.

Conforme a Instrução Normativa n.º 84/79 da SRF, Seção III, 6.2: “O custo dos imóveis vendidos compreenderá, obrigatoriamente:

1. o custo de aquisição de terrenos ou prédios, inclusive os tributos devidos na aquisição e as despesas de legalização; e
2. os custos de estudo, planejamento, legalização e execução dos planos ou projetos de desmembramento, loteamento, incorporação, construção e quaisquer obras ou melhoramentos.”

Os tópicos citados falam de uma forma bem generalizada de todos os custos, vale destacar o aspecto da classificação contábil do custo com pessoal, com os encargos

sociais e trabalhistas aplicados na produção, inclusive de supervisão direta que deve ser rateado para todas as obras em que o supervisor estiver atuando. O custo do pessoal envolvido na produção deve ser segregado da despesa que a empresa tem com o seu quadro de empregados normal.

No que se refere aos encargos de depreciação, o correto é lançar a depreciação do bem no custo da obra à que ele estiver relacionado, devido à dificuldade de realização de controle de horas trabalhadas do equipamento em uma obra esse procedimento dificilmente é adotado na prática, e a depreciação acaba sendo considerado como despesa administrativa.

Para uma perfeita apropriação dos Custos é necessária uma sistematização, departamentalizando-se os setores de produção, incluindo como tal o departamento de estudos, projetos e planejamento e, considerando-se também cada empreendimento ou obra, ou ainda loteamento, como um departamento.

6.1. Custos Pagos ou Incorridos

Representam os custos efetivamente realizados, ou seja, que já foram desembolsados. Desde que utilizados no respectivo empreendimento imobiliário que esteja alocado, se o bem comprado não tem destinação certa deverá ser lançado para uma conta de almoxarifado e considerado custo quando utilizado em um determinado empreendimento. Na verdade, esse é o procedimento contábil correto. Na ausência da utilização de controle de estoques contabiliza-se as compras diretamente como custos pagos ou incorridos. Caso a

construtora utilize a conta de almoxarifado, é necessário que esta emita Notas Fiscais em virtude das transferências de materiais do almoxarifado para o canteiro de obras.

Os custos pagos ou incorridos devem ser contabilizados a débito de uma conta “obras em andamento” do Ativo Circulante para quando a unidade for vendida serem transferidos para custo das unidades imobiliárias vendidas. Quando um empreendimento tenha duas ou mais unidades imobiliárias os custos devem ser apropriados, a cada uma delas, mediante rateio baseado em critério que se aplica ao tipo de empreendimento imobiliário.

Exemplo:

Empresa de Construção Civil adquire pisos cerâmicos, a serem utilizados em diversas obras, ainda não determinadas, seria contabilizada da seguinte forma:

Fortaleza, 28 de maio de 1998

Almoxarifado (Ativo Circulante)

a Fornecedores de materiais de construção

Vr. Ref. compra de cerâmica do fornec. “x” conf. NF 650..... 50.000,00

Quando transferido para determinada obra:

Fortaleza, 28 de maio de 1998

Obras em Andamento

a Almoxarifado (Ativo Circulante)

Vr. Ref. transf. P/ obra “X” de 1000 m² cf. NF de transf.005..... 20.000,00

*Supondo-se que a cerâmica será utilizada em duas unidades imobiliárias da
Obra "X":*

Fortaleza, 28 de maio de 1998

Obras em Andamento

Unidade "A"

a Almojarifado (Ativo Circulante)

Vr. Ref. transf. P/ obra "X" unidade "A" de 500 m² cf. NF 005 ... 10.000,00

Fortaleza, 28 de maio de 1998

Obras em Andamento

Unidade "B"

a Almojarifado (Ativo Circulante)

Vr. ref. transf. p/ obra "X" unidade "B" de 500 m² cf. NF 005.... 10.000,00

6.2. Custos Contratados

São Custos cujo valor é fixado em contrato e que podem ser registrados contabilmente ainda que não realizados. Estes custos referem-se aos imóveis vendidos, entende-se portanto que a contabilidade não deve registrar o custo de uma unidade que ainda não foi vendida. Quando em um mesmo empreendimento existir mais de uma unidade imobiliária vendida, deve-se fazer a incorporação do custo na unidade através de rateio. É permitida atualização monetária, desde que previsto no contrato.

Os Custos Contratados de um empreendimento não concluído, vendido a prazo ou à vista, deve ser contabilizado a débito do Resultado do Exercício; ou Resultado de Exercícios Futuros, nas vendas a prazo quando o pagamento do valor contratado ultrapassar o período base da venda. A contrapartida deste lançamento deve ser em conta específica do Passivo Circulante ou do Passivo Exigível a Longo Prazo. Este procedimento é feito quando o contribuinte reconhece a receita mediante o seu recebimento e não pelo contrato.

Exemplo 01:

Venda à vista de uma unidade não concluída cujo valor de venda é R\$ 40.000,00 e o valor do contrato de R\$ 25.000,00.

Fortaleza, 28 de maio de 1998

Custo dos Imóveis Vendidos (Resultado do Exercício)

Unidade “A”

a Custos Contratados (Passivo Circulante)

Vr. ref. serviços contratados para conclusão da unidade “A” da Obra “X”25.000,00

Fortaleza, 28 de maio de 1998

Caixa

a Receita da Venda de Imóveis (Receita do Exercício)

Vr. recebido ref. A venda da unidade “A” da Obra “X” 40.000,00

Exemplo 02:

Considerando os mesmos dados do Exemplo 01 só que a venda foi realizada a prazo, 20 (vinte) meses, com pagamentos a se realizarem em exercício posterior ao da venda.

Fortaleza, 28 de maio de 1998

Custos Diferidos (Resultado de Exercícios Futuros)

Unidade "A"

a Custos Contratados (Passivo Circulante)

Vr ref serv. contratados para unidade "A" da Obra "X".....

25.000,00

Fortaleza, 28 de maio de 1998

Clientes

a Receita Diferida (Resultado de Exercícios Futuros)

Unidade "A"

Vr ref. A venda da unidade "A" da Obra "X" 40.000,00

- **Recebimento da Receita**

Fortaleza, 30 de junho de 1998

Caixa

a Clientes

Valor recebido ref. venda da unidade "A" da Obra "X".....

2.000,00

- *Realização da Receita*

Fortaleza, 30 de junho de 1998

Receita Diferida (Resultado de Exercícios Futuros)

Unidade "A"

a Receita da Venda de Imóveis (Receita do Exercício)

Vr ref Reconhec. da receita da unidade "A" da Obra "X"..... 2.000,00

- *Realização dos Custos*

Fortaleza, 30 de junho de 1998

Custo das Unidades Vendidas (Receita do Exercício)

Unidade "A"

a Custos Diferidos (Resultado de Exercícios Futuros)

Unidade "A"

Vr. ref. A realização dos Custos da unid. "A" da Obra "X".....1.250,00

- *Contabilização do efetivo gasto do Custo Contratado R\$ 1.500,00*

Fortaleza, 30 de junho de 1998

Custos Contratados (Passivo Circulante)

a Obras em Andamento (Unidade "A")

Vr. Ref. Ao que foi efetivamente gasto dos custos contratados..... 1.500,00

O Contribuinte que adotar trabalhar com Custo Contratado deve manter demonstrativos que evidenciem, por empreendimento, a formação do custo de cada unidade vendida. Estes demonstrativos devem estar à disposição da Secretária da Receita Federal quando assim exigido, conforme IN n.º 84/79 da SRF, Seção III, 8.9.

6.3. Custos Orçados

No Custo Orçado é realizada uma previsão dos custos necessários à conclusão das obras de imóveis em construção que tiveram sua venda concretizada antes de completado o empreendimento. Esta sistemática de custo é benéfica para a empresa, ela representa um benefício fiscal para a empresa, pois resulta na diminuição do seu lucro.

A Instrução Normativa nº 84/79 da SRF Seção III, 9.1 dita a seguinte regra para o uso do Custo Orçado: “Se a venda for contratada antes de completado o empreendimento, o contribuinte poderá computar no custo do imóvel vendido, além dos custos pagos, incorridos ou contratados, os custos orçados para conclusão das obras ou melhoramentos que estiver contratualmente obrigado a realizar.” Deixa bem claro que diz respeito somente a imóveis vendidos, ou seja não pode haver registro contábil de unidade imobiliária que ainda não foi vendida.

Podemos demonstrar o valor correspondente a Custos Orçados através de uma fórmula bastante simples:

$$\text{Custo Orçado} = \text{Custo Previsto} - (\text{Custos Incorridos} + \text{Custos Contratados})$$

Concluimos portanto que o Custo Orçado é o Custo Previsto para a execução de um determinado empreendimento imobiliário excetuando-se os Custos já Pagos, ou Incorridos, mais os Custos Contratados, se for o caso. Este valor que determinamos para o Custo Orçado pode sofrer variação desde que justificável e prevista em lei, como é o caso de alterações no projeto ou nas especificações do empreendimento, ou atualização monetária que será permitido sempre que a empresa adquirir serviços e materiais a um preço diferente do previsto no orçamento.

Da mesma forma que acontece no Custo Contratado o contribuinte é obrigado a manter um controle dos Custos Orçados a disposição da fiscalização. A Instrução Normativa 84/79 da Secretária da Receita Federal quando trata de suas disposições finais impõe ao contribuinte que optar pelo Custo Orçado no custo do imóvel vendido por concluir a utilização de um quadro demonstrativo.

A contabilização segue basicamente as mesmas normas do Custo Contratado, alterando-se apenas a nomenclatura da conta do Passivo Circulante e do Exigível a Longo Prazo que passará a denominar-se de Custo Orçado.

7. DIFERENÇA ENTRE CUSTO ORÇADO E CUSTO RELIZADO

Na conclusão de qualquer empreendimento cuja apuração de custos foi baseada nos Custos Orçados, faz-se necessário a confrontação entre o montante estabelecido no orçamento da obra e o que foi efetivamente realizado.

7.1. Excesso de Custo Realizado

O Custo Orçado menor que o Custo Realizado denomina-se como excesso de custo realizado, a diferença é tratada como custo normal da obra, ou seja, como uma parcela excedente do Custo Realizado em relação ao custo Orçado. É uma despesa dedutível para fins de Imposto de Renda.

7.2. Custo Orçado igual ao Custo Realizado

Quando o Custo Orçado for igual ao Custo Realizado não vai existir qualquer procedimento contábil ou tributário, pois o objetivo foi alcançado.

7.3. Insuficiência de Custo Realizado

Quando o Custo Orçado for superior ao Custo Realizado denomina-se este fato de insuficiência de custo, é uma receita que pode ser registrada como tal e tributada normalmente como receita do exercício social em que o empreendimento for concluído. Porém se a Insuficiência de Custo for superior a 15% (quinze por cento) do Custo Orçado Inicial, essa receita será registrada contabilmente só que na apuração do Lucro Real ela é considerada como *Receita Não-Operacional Postergada*, o imposto resultante será cobrado acrescido de juros e multa por tratar-se de *imposto postergado*.

8. IMPOSTO POSTERGADO

O imposto postergado caracteriza-se principalmente por ser cobrado retroativo ao período onde deveria ter sido apurado o lucro, ele deverá ser recolhido ao fisco atualizado monetariamente, com juros e multa.

A apuração do referido imposto é realizada utilizando-se do Quadro Demonstrativo do Custo Orçado. Ele será preenchido com base nos fatos ocorridos já registrados contabilmente. A empresa deverá preencher um quadro demonstrativo para cada unidade vendida em relação a qual tenha feito opção pelo Custo Orçado, independente das condições de vendas contratadas com o comprador.

O não preenchimento do citado quadro nas condições previstas vai provocar a perda do direito a opção pela apropriação do custo orçado no custo dos imóveis vendidos.

9. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ao abordar o assunto “Demonstrações Contábeis” tem-se como objetivo ressaltar as particularidades existentes nas demonstrações, decorrentes da execução de contratos a longo prazo pelas empresas que exercem atividade imobiliária.

9.1. Balanço Patrimonial

O Balanço Patrimonial é a demonstração contábil que tem por objetivo evidenciar, de forma sintética, a situação patrimonial da empresa e dos atos e fatos consignados na escrituração contábil. Esta demonstração é feita com obediência aos Princípios Fundamentais de Contabilidade, a Lei 6.404/76 e as Normas Brasileiras de Contabilidade.

O Balanço Patrimonial trata-se de uma demonstração onde estão relacionados os bens, direitos e obrigações de uma empresa. Está dividido em dois grandes grupos que são o Ativo e o Passivo. A Lei 6.404/76 divide estes grupos em subgrupos, temos no Ativo: o Ativo Circulante, o Realizável a Longo Prazo e o Permanente. No Passivo os subgrupos são o Passivo Circulante, o Exigível a Longo Prazo, o Resultado de Exercícios Futuros e o Patrimônio Líquido.

Nas empresas de construção civil ocorre que receitas faturadas e custos incorridos permaneçam transitoriamente no balanço patrimonial, para, em exercícios sociais posteriores serem apropriados às contas de resultado. Quando uma construtora executa uma obra utilizando-se da Incorporação Imobiliária temos receitas e custos diferidos.

Alguns recebimentos antecipados não se classificam como receita de exercícios futuros, é o caso de adiantamento recebido de clientes por conta de prestação de serviços futuros, por se tratar de uma obrigação que a empresa assume com o cliente, devem ser classificados no Passivo Circulante, ou no Exigível a Longo Prazo. Veremos a seguir o exemplo de Balanço Patrimonial de uma Construtora.

CONSTRUTORA ÔMEGA S/A .

Balanço Patrimonial em 31.12.1997

ATIVO	
CIRCULANTE	
CAIXA	50.000,00
ESTOQUE DE IMÓVEIS	
TERRENOS A COMERCIALIZAR	50.000,00
IMÓVEIS PARA REVENDA	120.000,00
OBRAS EM ANDAMENTO	40.000,00
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-
PERMANENTE	50.000,00
IMÓVEIS	25.000,00
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	25.000,00
TOTAL DO ATIVO	<u>310.000,00</u>
PASSIVO	
CIRCULANTE	
FORNECEDORES	40.000,00
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	-
RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS	
RECEITA DIFERIDA DOS IMÓVEIS VENDIDOS	150.000,00
(-) CUSTO DIFERIDO DOS IMOVEIS VENDIDOS	(50.000,00)
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
CAPITAL SOCIAL	180.000,00
TOTAL DO PASSIVO	<u>320.000,00</u>

9.2. Demonstração de Resultado do Exercício

É uma demonstração contábil que tem por objetivo a apuração do resultado da empresa em determinado exercício social. Ao contrário do Balanço Patrimonial na Demonstração do Exercício figuram apenas as contas de resultado.

A Lei 6.404/76 dita normas para apresentação desta demonstração, primeiro evidenciamos os resultados operacionais; inicia-se com a receita de onde são deduzidos os custos correspondentes dando origem ao Lucro Bruto, a seguir subtrai as despesas operacionais para então termos o Lucro Operacional ao qual será adicionado ou subtraído o resultado Não-Operacional. Chegamos então ao Resultado do Exercício antes da Contribuição Social e do Imposto de Renda.

Nas empresas de Construção Civil onde se utiliza as contas de Resultado de Exercício Futuro à medida que se apropria Receitas e Despesas elas deixam de figurar no Balanço Patrimonial e passam a integrar a Demonstração de Resultado do Exercício. Podemos ver agora um modelo padrão a título ilustrativo.

CONSTRUTORA ÔMEGA S/A .
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31.12.1997

RECEITA BRUTA	
RECEITA DA VENDA DE IMÓVEIS	1.000.000,00
(-) DEDUÇÕES DE VENDAS	
IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS	50.000,00
RECEITA LÍQUIDA	950.000,00
(-) CUSTO DAS VENDAS	
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	600.000,00
LUCRO BRUTO	350.000,00
(-) DESPESAS ADMINISTRATIVAS	<u>150.000,00</u>
HONORÁRIOS DA DIRETORIA	150.000,00
(-) DESPESAS C/ VENDAS	-
(-) DESPESAS FINANCEIRAS	-
(-) OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	-
LUCRO OPERACIONAL	200.000,00
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	-
(-) DESPESAS NÃO OPERACIONAIS	-
RESULTADO DO EXERCÍCIO ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	200.000,00
(-) CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	16.000,00
RESULTADO DO EXERCÍCIO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA	194.000,00
(-) IMPOSTO DE RENDA	29.100,00
LUCRO LÍQUIDO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES	164.900,00
(-) PARTICIPAÇÕES	-
LUCRO LIQUIDO DO EXERCÍCIO	164.900,00
LUCRO LIQUIDO POR AÇÃO	164,90

9.3. Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido tem por objetivo mostrar a origem do saldo e a evolução de todas as contas que compõem o Patrimônio Líquido da Empresa. Sua forma de apresentação é parecida com uma tabela que cruza os dados numéricos correspondentes aos das contas. Convencionou-se colocar na parte superior as contas na horizontal e as ocorrências à esquerda na vertical, o resultado obtido no cruzamento das contas com as ocorrências é totalizada e representa o saldo do Patrimônio Líquido no final do exercício social.

Apesar de não ser obrigatória, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido tem uma grande importância pois apresenta não só a movimentação da conta de Lucros ou Prejuízos Acumulados – substituindo a Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados- como todas as outras contas de Capital e Reservas que compõem o Patrimônio Líquido. Veja um exemplo de Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido.

CONSTRUTORA ÔMEGA S/A .

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31.12.1997

	CAPITAL REALIZADO	RESERVA LEGAL	LUCROS ACUMULADOS	TOTAL
Saldo em 31 de dezembro de 1996	80.000,00	2.000,00	40.000,00	122.000,00
Ajustes de Exercícios Anteriores				
Retificação de erro de Exercício Anterior			(2.000,00)	(2.000,00)
Aumentos de Capital				
Por Subscrição Realizada	20.000,00			20.000,00
Lucro Líquido do Exercício			40.000,00	40.000,00
Saldo em 31 de dezembro de 1997	100.000,00	2.000,00	78.000,00	<u>180.000,00</u>

9.4. Demonstração de Origem e Aplicação dos Recursos

A Demonstração de Origem e Aplicação dos Recursos é uma das mais importantes Demonstrações Contábeis, uma vez que permite visualizar como foram obtidos os recursos para gerar o capital de giro da empresa no exercício, e onde foram aplicados. Ela mostra toda a movimentação de recursos que afetam o capital de giro.

Apesar de toda importância desse demonstrativo ele não tem nenhuma particularidade quando se refere a construção civil, podemos ver um exemplo desta demonstração:

CONSTRUTORA ÔMEGA S/A .
DEMONSTRAÇÃO DE ORIGEM E APLICAÇÃO DOS RECURSOS EM
31.12.1997

ORIGENS DE RECURSOS

Das Operações	
Lucro Líquido do Exercício	100.000,00
Depreciação	20.000,00
Total das Operações	120.000,00
De Terceiros	
Empréstimo a Longo Prazo	100.000,00
TOTAL DAS ORIGENS	<u>220.000,00</u>

APLICAÇÕES DE RECURSOS

Pagamento de Empréstimo a Longo Prazo	100.000,00
Aquisição de Bens do Imobilizado	80.000,00
TOTAL DAS APLICAÇÕES	<u>180.000,00</u>
AUMENTO NO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	40.000,00

DEMONSTRAÇÃO DO AUMENTO NO CAPITAL CIRCULANTE
LÍQUIDO

	1.12.96	1.12.97	variação
Ativo Circulante	20.000,00	60.000,00	60.000,00
Passivo Circulante	70.000,00	50.000,00	20.000,00
Capital Circulante Líquido	<u>50.000,00</u>	<u>10.000,00</u>	<u>40.000,00</u>

III. CONCLUSÃO

Ao chegar ao final deste trabalho tenho certeza da necessidade de conhecimentos específicos relativos a legislação pertinente as empresas que têm como atividade principal Construção Civil ou Imobiliária. A necessidade de oferecer informações aos usuários, internos e externos, da contabilidade obrigam os responsáveis por estas informações a elaborarem relatórios claros e precisos para perfeita análise do desenvolvimento da empresa.

O objetivo foi mostrar todas as formas de determinação do custo e qual a melhor forma para a construtora. Deve-se Ter cuidado ao optar pelo Custo Orçado, apesar de ser uma das melhores opções pode acabar ocorrendo divergências entre ele e o Custo Realizado. Quando o Custo Realizado é menor que o Orçado a empresa vai ter que recolher imposto referente ao exercício que o Custo foi absorvido com incidência de multas e juros.

A especialização de contadores faz-se necessária independente da área em que ele trabalhe. Não apenas a Construção Civil requer conhecimentos específicos, outras áreas como Hotéis, Hospitais e Indústrias têm sua legislação própria. Esta necessidade faz surgir oportunidades que mais se adequem as aptidões do contador.

IV. BIBLIOGRAFIA

1. CLIQUET, Alberto. Contabilidade nas atividades imobiliárias. São Paulo. IOB. 1989.
2. CONTRATOS a longo prazo (1ª parte). IOB Temática contábil e balanços. Fortaleza, bol. 19, p.01-09, maio 1998.
3. CONTRATOS a longo prazo (2ª parte). IOB Temática contábil e balanços. Fortaleza. bol. 20, p.01-09, maio 1998.
4. PRINCÍPIO contábil da competência. IOB Temática contábil e balanços. Fortaleza. bol. 09, p. 05-08, fevereiro 1997.
5. RESULTADOS de exercícios futuros. Mapa Fiscal Contabilidade. Fortaleza. bol. 18, p.02-04, abril 1998.