

CONTABILIDADE DA CONSTRUÇÃO CIVIL: ESTUDO SOBRE AS FORMAS DE MENSURAÇÃO E RECONHECIMENTO DE RESULTADOS¹

*Amélia Rodrigues Ferreira*²

*Carlos Renato Theóphilo*³

Resumo

A construção civil está inserida em um pequeno segmento da economia no qual a elaboração do produto, bem como o recebimento integral pela negociação dele, demandam um período superior a um exercício social. Este trabalho teve como propósito buscar conhecimento sobre a Contabilidade nas empresas de construção civil, em seus aspectos quantitativos e formas de reconhecimento de receitas e despesas. Para tanto, foram reunidos estudos de conceitos teóricos sobre a Contabilidade de empresas de construção civil, observados os Princípios Fundamentais da Contabilidade, Normas e Práticas Contábeis, além da Legislação Tributária Brasileira, em comparação com a prática realizada por uma empresa desse segmento, atuante na cidade de Montes Claros, estado de Minas Gerais. A estratégia de pesquisa utilizada foi o estudo de caso, com emprego de múltiplas técnicas de coleta de dados: observação, análise documental e entrevistas não estruturadas. Os resultados do estudo apontam para uma importante melhoria no potencial informativo das demonstrações contábeis da empresa, quando essas foram reformuladas com a adoção de concepções voltadas a espelhar a essência de sua situação econômico-financeira.

Palavras-chave: Contabilidade; Construção Civil; Mensuração; Evidenciação.

¹ Trabalho de conclusão do Curso de Graduação em Ciências Contábeis da Universidade Estadual de Montes Claros – UNIMONTES. Trabalho aprovado no XII Congresso Brasileiro de Custos, realizado em Belo Horizonte, em 2006.

² Bacharel em Ciências Contábeis, ameliarf@yahoo.com.br.

³ Doutor, Universidade Estadual de Montes Claros - Unimontes (MG), crtheophilo@uol.com.br.

1 Introdução

O Ministério da Previdência Social considera obra de construção civil a construção, a demolição, a reforma ou a ampliação de edificação, de instalação ou de qualquer outra benfeitoria agregada ao solo ou ao subsolo.

A habitação constitui o principal gasto familiar. No Brasil, chega a 37,15% do total, de acordo com a POF (Pesquisa sobre Orçamento Familiar) de 2002-2003, realizada pelo IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e de Estatística (2005). Conforme a PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios) de 1999, 74,4% dos domicílios brasileiros são próprios.

O setor de construção civil atua como importante instrumento no desenvolvimento do país no que diz respeito aos enfoques social e econômico, pois possibilita melhorias na qualidade de vida dos cidadãos, enquanto moradia, ou disponibilizando oportunidades de trabalho em suas obras.

Não são numerosos os estudos que exploram a contabilização das operações financeiras desses tipos de entidades. No Brasil, a Contabilidade da atividade imobiliária tem sido objeto de estudos de alguns autores, tais como: Mosimann (1990), Costa (2000), Bonízio (2001), Teixeira e Pantaleão (2003), Scherrer (2003) e Nepomuceno (2004).

1.1 Objetivos da pesquisa

A construção civil está inserida em uma pequena parcela da economia cujo ciclo operacional é superior ao exercício social. Ciclo Operacional é o período compreendido entre a aquisição de matéria-prima, produção, comercialização e recebimento dos valores contratados. O Exercício Social consiste em um período anual (12 meses); quando não estiver previsto no estatuto social da companhia, deve coincidir com o ano civil (1º de janeiro a 31 de dezembro de um dado ano).

Nas entidades de Construção Civil, identifica-se, no momento da elaboração das demonstrações contábeis, no encerrar de um exercício, a dificuldade na atribuição das devidas proporções de receitas e despesas, uma vez que as receitas auferidas referem-se geralmente a um produto em fase de elaboração.

Sendo complexas de se elaborar, as demonstrações contábeis dessas instituições são, da mesma forma, difíceis de ser analisadas e utilizadas como ferramenta no auxílio às decisões gerenciais e como fonte de informações a usuários externos, sejam estes investidores ou fornecedores. No momento em que precisam decidir, não encontram nas demonstrações contábeis informações que representem com fidelidade a posição patrimonial e de resultado da entidade.

Isso acontece devido à adoção de alguns procedimentos, tais como: o uso indevido das contas de resultados de exercícios futuros ou reconhecimento do lucro apenas baseado na receita efetivamente recebida, dentre outros. Em relação a esses procedimentos e usuais formas de elaboração das demonstrações contábeis, Bonízio (2001, p. 7) justifica indicando que a maioria das empresas de construção no Brasil é de capital fechado e, por

consequência, não é obrigada a seguir as orientações que levam às práticas mais adequadas do ponto de vista da teoria contábil.

Diante da relevância desse segmento de mercado na esfera econômica, surge o empenho de verificar empiricamente a existência de variação dos valores que se referem às receitas e despesas do período, mediante a mudanças de critérios contábeis, possibilitando a verificação da existência de melhoria na qualidade da informação contábil disponibilizada.

Em vista desses aspectos, são os seguintes os objetivos que norteiam este trabalho:

1. Identificar o tratamento que a Teoria da Contabilidade, os Princípios Contábeis, a Legislação Societária e a Legislação Tributária dispensam às entidades cujo ciclo operacional supera o exercício social.
2. Verificar como mensurar e reconhecer as devidas proporções de receitas e despesas para que as demonstrações contábeis apresentem informações condizentes com a situação econômico-financeira das empresas do setor de construção civil.

O termo 'reconhecimento' é empregado neste estudo como referência ao registro de um elemento (ativo, receita etc.) nas demonstrações contábeis.

1.2 Justificativa e contribuições esperadas

Este trabalho tem a finalidade de buscar conhecimento sobre a Contabilidade nas empresas de construção civil, em seus aspectos quantitativos e formas de reconhecimento de receitas e despesas.

Ao definir o objetivo principal da Contabilidade, a FIPECAFI (1994, p. 45) afirma que ela, além de fornecer informações úteis aos seus usuários, deve permitir uma avaliação da situação econômica e financeira da entidade num sentido estático e permitir inferências sobre suas futuras tendências. Atender a esse objetivo de estabelecer uma aproximação entre a situação econômica e financeira das empresas e suas demonstrações contábeis, tornando-as aliadas dos gestores em suas decisões, é atualmente um dos principais desafios da Contabilidade.

Os estudos existentes sobre o assunto são predominantemente teóricos. Espera-se, portanto, levantar evidências empíricas que tragam subsídios para sustentar a discussão sobre assunto de relevante importância teórica.

1.3 Metodologia

Para se alcançar os resultados propostos neste estudo, a estratégia de pesquisa utilizada é o Estudo de Caso. Segundo Yin (2001, p. 21), o Estudo de Caso é uma pesquisa empírica que investiga um fato contemporâneo dentro do seu contexto real; a necessidade de se utilizar esta estratégia deve nascer do desejo de entender um fenômeno complexo.

Na coleta de dados – como propicia o Estudo de Caso – são utilizadas múltiplas técnicas, como observação, análise de documentos e entrevistas não-estruturadas, o que

permite uma melhor compreensão do fenômeno estudado e concorre para o esforço de validação dos resultados.

É realizada, inicialmente, uma pesquisa bibliográfica reunindo conceitos emanados da Teoria da Contabilidade, Princípios Contábeis, Legislação Societária e Legislação Fiscal, sendo verificado o tratamento que é dado às entidades cujo ciclo operacional supera o exercício social.

Para estabelecer a explicitação e familiaridade com as formas de mensuração e reconhecimento de receitas e despesas das empresas do setor de construção civil, o estudo é desenvolvido no cotidiano de uma empresa desse setor. É realizada uma comparação com a prática dessa empresa para que se possa discutir a forma de elaboração de demonstrações que reproduzam sua realidade econômica.

2 Revisão de bibliografia

A Contabilidade é aplicada universalmente, sendo respeitadas as características próprias de cada etnia, tipo de negócio e entidade. Assim, a Contabilidade da Atividade Imobiliária e da Construção Civil é destinada às empresas que têm como atividade fim a construção, compra, venda e incorporação de imóveis e loteamentos.

2.1 A Contabilidade da construção civil e atividade imobiliária

A incorporação imobiliária, principal foco deste estudo, é definida pela Lei nº 4.591, de 16/12/1964, em seu artigo 28, como sendo a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (BRASIL, 1964).

Os recursos financeiros utilizados pela entidade incorporadora para a realização do empreendimento podem ser: Próprios; dos Clientes; do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou de Recursos de Fundos de Investimento Imobiliário (FII).

A venda das unidades imobiliárias pode acontecer quando elas estiverem concluídas ou enquanto a construção estiver em andamento; essa venda pode ser feita à vista ou em prestações, que podem ser fixas ou reajustadas por algum índice legalmente aceito.

2.2 Obras em consórcio de empresas

Consórcio de sociedades, segundo a Lei 6.404/76 (das Sociedades por Ações), consiste na associação, ou reunião, de duas ou mais sociedades, sob o mesmo controle ou não, mediante contrato firmado, para execução de um determinado empreendimento, sem adquirir nova personalidade jurídica, sendo as sociedades consorciadas apenas partes contratantes, coobrigadas na execução do empreendimento, na conformidade do contrato firmado e arquivado na Junta Comercial.

Conforme dispõe Costa (2000, p. 27), no Contrato de Consórcio de Sociedades, é firmada a co-responsabilidade pela execução da obra e acordo quanto às formas de

distribuição dos resultados, além da designação da empresa líder, que será formalmente responsável pela obra.

A seguir são apresentadas duas formas de realização do empreendimento e contabilização para o contrato de consórcio de sociedades:

- A empresa líder poderá concentrar a administração e a contabilidade do consórcio enquanto que as demais consorciadas a suprem com recursos financeiros ou
- São previamente determinados os direitos e obrigações de cada empresa consorciada e a mesma procede, em separado, à administração, venda e contabilidade durante toda a vigência do contrato, ocorrendo, quando do encerramento da obra e contrato, acerto final das despesas do empreendimento.

2.3 Reconhecimento de ativos - principais aspectos teóricos e normativos envolvidos

A grande maioria das atividades comerciais e industriais tem como característica comum o ciclo operacional em curto prazo. Em razão disso, a mensuração, o reconhecimento e a evidenciação das receitas e despesas obtidas nas vendas e produção se dão no momento em que a venda de seus produtos é formalizada e a empresa vendedora recebe ou cria um direito a receber.

Entretanto, em se tratando de resultados obtidos em determinado período por empresas com atividades cujo ciclo operacional seja de longo prazo, como a da construção civil nas suas atividades de loteamento, incorporação imobiliária e revenda de imóveis, esse procedimento acarretaria alguns problemas como, por exemplo, ao vendedor, dificuldades de fluxo de caixa, pois estaria obrigado a recolher os tributos incidentes sobre a receita bruta.

Para a determinação dos conflitos existentes a respeito do reconhecimento de receitas e despesas na atividade imobiliária, a seguir são elencados os tratamentos dispensados ao assunto.

2.3.1 Reconhecimento de ativos conforme a Teoria da Contabilidade

A característica principal de um ativo, segundo Iudícibus (1997, p.136), é sua capacidade de prestar serviços futuros à entidade que o possui, individual ou conjuntamente com outros ativos e fatores de produção, capazes de se transformar, direta ou indiretamente, em fluxos líquidos de entradas de caixa.

As receitas, por sua vez, são definidas sob diferentes ênfases. A definição mais aceita entre os teóricos da Contabilidade define a receita como 'produto da empresa': a receita é um fluxo – a criação de bens ou serviços por uma empresa durante um período. Em uma definição abrangente de receita, seriam incluídas todas as atividades, importantes ou não, produtoras de riqueza da empresa (HENDRIKSEN; BREDA, 1999).

Segundo Iudícibus (1997, p. 115-151), o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas estão intimamente ligados. Normalmente, não se deve reconhecer a receita sem associar a despesa a ela correspondente, mesmo que apenas como estimativa.

Assegura que a essência da evidenciação é apresentar informação quantitativa e qualitativa de maneira ordenada, deixando o menos possível de fora dos demonstrativos formais, a fim de propiciar uma base adequada de informação ao usuário.

Conforme definido por Hendriksen e Breda (1999, p. 229), o reconhecimento da receita e despesas durante a produção é aceito para contratos a longo prazo, sendo estabelecido um preço firme baseado num contrato ou em condições gerais de negócio, ou na existência de preços de mercado em vários estágios da produção. Esse procedimento é justificado com base na concepção de que o lucro ocorreu, efetivamente.

2.3.2 Reconhecimento de ativos conforme os Princípios Contábeis

A Resolução 750/93 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), em seu artigo 2º, profere que os Princípios Fundamentais da Contabilidade representam a essência das doutrinas e teorias relativas à ciência da Contabilidade, consoante o entendimento predominante nos universos científico e profissional de nosso país. A observância dos Princípios Fundamentais de Contabilidade é obrigatória no exercício da profissão e constitui condição de legitimidade das Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC) (BRASIL, 1993).

São Princípios Fundamentais da Contabilidade, segundo o CFC: Entidade; Continuidade; Oportunidade; Registro pelo Valor Original; Atualização Monetária; Competência e Prudência. Serão aqui abordados os Princípios da Oportunidade e o da Competência, devido à proximidade de ambos com o assunto tratado neste estudo.

O Princípio da Oportunidade refere-se, simultaneamente, à tempestividade e à integridade dos registros do patrimônio e de suas mutações, determinando que esses sejam feitos de imediato e com a extensão correta, independentemente das causas que os originaram. Como resultado da observância do Princípio da Oportunidade, verifica-se que, desde que tecnicamente estimável, o registro das variações patrimoniais deve ser feito mesmo na hipótese de somente existir razoável certeza de sua ocorrência. O registro compreende os elementos quantitativos e qualitativos, contemplando os aspectos físicos e monetários e deve ensejar o reconhecimento universal das variações ocorridas no patrimônio da entidade, em um período de tempo determinado.

Segundo o Princípio da Competência, as receitas e as despesas devem ser incluídas na apuração do resultado do período em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento. O reconhecimento simultâneo das receitas e despesas, quando correlatas, é consequência natural do respeito ao período em que ocorrer sua geração. As receitas são consideradas realizadas quando: 1. Nas transações com terceiros, estes efetuarem o pagamento ou assumirem compromisso firme de efetivá-lo, quer pela investitura na propriedade de bens anteriormente pertencentes à entidade, quer pela fruição de serviços prestados; 2. Pela geração natural de novos ativos independentemente de intervenção de terceiros; 3. Quando da extinção, parcial ou total, de um passivo, qualquer que seja o motivo, sem o desaparecimento concomitante de um ativo de valor igual ou maior ou no recebimento efetivo de doações e subvenções. Consideram-se incorridas as despesas quando: 1. Deixar de existir

correspondente valor ativo, por transferência de sua propriedade para terceiro; 2. Pela diminuição ou extinção do valor econômico de um ativo; ou 3. Pelo surgimento de um passivo, sem o correspondente ativo. A expressão 'receitas realizadas' é utilizada pelo CFC com a conotação de 'receitas ocorridas'. É importante enfatizar este aspecto porque, como indicam Hendriksen e Breda (1999), a expressão 'realização de receita' já foi utilizada com outros significados: receita recebida ou receita relativa à venda cujos produtos já foram entregues ao cliente.

Na Resolução CFC 774, de 16.12.94, que é um Apêndice à Resolução CFC 750, antes citada, faz-se menção ao caso específico em discussão. Na discussão sobre o Princípio da Competência, é indicado que, nas entidades em que a produção demanda longo espaço de tempo, o reconhecimento da receita deve ser gradativo e proporcional ao desenvolvimento da obra, desde que ocorra a satisfação conjunta dos seguintes requisitos: "1. o preço do produto é estabelecido mediante contrato, inclusive quanto à correção dos preços, quando houver; 2. não há riscos maiores de descumprimento do contrato, tanto de parte do vendedor, quanto do comprador; 3. existe estimativa, tecnicamente sustentada, dos custos a serem incorridos." (BRASIL, 1993).

Conforme os Princípios Contábeis, definidos nas citadas Resoluções, as receitas e despesas decorrentes de contratos de longo prazo devem ser incluídas no exercício em que ocorrerem, independentemente do recebimento do valor contratado ou da transferência do bem. Indicam especificamente que, nos casos das obras de engenharia, em que estão presentes os requisitos antes mencionados, o reconhecimento da receita não deve ser postergado até o momento da conclusão da obra. Aponta que o procedimento correto é reconhecer a receita proporcionalmente aos esforços despendidos, expressos por custos (reais ou estimados) ou etapas concluídas.

2.3.3 Reconhecimento de ativos conforme a Legislação Societária

O momento de reconhecimento da receita de vendas deve ser, normalmente, o do fornecimento de tais bens ao comprador, mas no caso de contratos de longo prazo, segundo a Legislação Societária, deve ser à medida do progresso físico destes, pelo método de porcentagem de acabamento (FIPECAFI, 2003, p. 333).

A Lei 6.404/76 dispõe que a apuração do resultado será em cada exercício, proporcionalmente à produção dos bens, da construção ou execução dos serviços. Conforme os artigos 179 e 180 da referida Lei, na companhia em que o ciclo operacional tiver duração maior que o exercício social, a classificação no balanço patrimonial, em circulante ou realizável de longo prazo, terá por base o prazo desse ciclo. Serão classificados como resultados de exercícios futuros, segundo o artigo 181, as receitas de exercícios futuros, diminuídas dos custos e despesas a elas correspondentes (BRASIL, 1976).

Também são encontradas disposições normativas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e do Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON) a respeito do reconhecimento de receitas de contratos de longo prazo.

Conforme a Deliberação da CVM nº 29/1986, o reconhecimento da receita acontecerá no momento de transferência dos produtos ou serviços de uma entidade à outra, que normalmente coincide com o momento da venda; contudo essa mesma deliberação indica que, em casos específicos, é possível que o reconhecimento da receita aconteça antes ou após o momento de transferência do produto ou serviço.

A Norma de Procedimento Contábil (NPC) nº 14 do IBRACON afirma que a receita é reconhecida somente quando for provável que os benefícios econômicos relativos à transação venham a ser percebido pela empresa e que a receita e a despesa referentes à mesma transação são reconhecidas simultaneamente; adverte, no entanto, que a receita não pode ser reconhecida quando os custos não podem ser medidos com segurança; nesses casos, quaisquer importâncias já recebidas pela venda das mercadorias são contabilizadas no passivo.

A Legislação Societária, em relação aos contratos de longo prazo, defende que é possível que o reconhecimento da receita aconteça antes ou após o momento de transferência do produto ou serviço, pois deve acontecer em conformidade com o percentual concluído dos contratos. Esse posicionamento é consoante com os Princípios Contábeis, os quais dispõem que, desde que exista uma estimativa de sua ocorrência, as receitas e despesas devem ser incluídas no exercício em que ocorrerem, independentemente do recebimento do valor contratado ou da transferência do bem.

2.3.4 Reconhecimento de ativos conforme a Legislação Tributária

Os artigos 27 a 29 do Decreto-lei nº 1.598/77, regulamentados pelos artigos 227 e 409 do RIR/99 (Regulamento do Imposto de Renda), dispõem que o contribuinte que comprar imóvel para venda ou promover empreendimento imobiliário de desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédio destinado à venda, deve reconhecer o lucro quando é contratada a venda, ainda que mediante instrumento de promessas. 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 orçamentos para a conclusão das obras contratadas.

O contribuinte deverá considerar como receita bruta o montante recebido, relativo às unidades imobiliárias vendidas, e poderá diferir a tributação do lucro até sua realização, observadas as seguintes normas:

1. Poderá ser excluída do lucro líquido do período de apuração, para efeito de determinar o lucro real, parcela do lucro da empreitada ou fornecimento computado no resultado do período de apuração, proporcional à receita dessas operações consideradas nesse resultado e não recebida até a data do balanço de encerramento do mesmo período de apuração;
2. A parcela excluída deverá ser computada na determinação do lucro real do período de apuração em que a receita for recebida.

O artigo 516 do RIR/99 dispõe que a receita bruta será considerada segundo o regime de competência ou o regime de caixa, observado o critério adotado pela pessoa jurídica, caso tenha, naquele ano, optado pela tributação com base no lucro presumido.

A Instrução Normativa nº 84/1979, de 20/12/1979, da Secretaria da Receita Federal, que estabelece normas para a apuração e tributação do lucro nas atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis, dispõe que, na venda a prazo ou em prestações, com pagamento após o período-base da venda, o lucro poderá ser reconhecido proporcionalmente à receita recebida, desde que controlado no grupo de exercícios futuros. (BRASIL, 1979).

Com referência ao reconhecimento do lucro bruto, determina que poderá ser feito proporcionalmente à receita recebida em cada exercício social, mediante a utilização de conta ou contas, do grupo de resultado de exercícios futuros, em que se registrarão a receita bruta da venda e o custo da unidade, inclusive o orçado; as transferências parciais do lucro bruto, do grupo de resultados de exercícios futuros para o resultado de cada exercício, serão feitas sempre com base na relação atualizada entre o lucro bruto e a receita bruta da venda.

Como se verifica, a Legislação Tributária não prevê o reconhecimento de receitas da geração de ativos em decorrência da evolução da obra.

2.3.5 Quadro síntese dos posicionamentos teóricos

Conforme demonstrado, a Legislação e Normas Contábeis brasileiras apresentam entendimentos diferenciados no que se refere aos contratos de longo prazo. A seguir é apresentado o Quadro 1 com indicação do ponto de divergência no tocante ao reconhecimento do lucro.

Ponto de Divergência	Teoria da Contabilidade	Princípios Contábeis	Legislação Societária	Legislação Tributária (IN-SRF 84/79)
Reconhecimento do lucro	À medida que o ativo é gerado	À medida que o ativo é gerado	À medida que o ativo é gerado	No momento em que a receita é recebida (reconhecimento dos custos proporcionais)

Quadro 1– Divergências entre a teoria da contabilidade, princípios contábeis, legislação societária e tributária quanto ao tratamento contábil dos contratos de longo prazo.

3 Análise e interpretação dos dados

Os resultados aqui apresentados foram obtidos a partir do emprego de múltiplas técnicas de coletas de dados, empreendidas por meio da estratégia de estudo de caso: foram realizadas entrevistas não-estruturadas com contadores, mestres de obras e

engenheiros; observação sistemática de aspectos de interesse do estudo; e análise documental.

3.1 Caracterização da empresa em estudo

A empresa objeto de estudo é de pequeno porte e tem atuado no lançamento de condomínios fechados de apartamentos utilizando recursos próprios aliados aos obtidos através da venda das unidades em financiamento. Cabe ressaltar que, a razão social da entidade será mantida em sigilo, passando a ser designada como “Empresa Alfa”.

Nos moldes dos artigos 278 e 279 da Lei 6.404/76, a Empresa Alfa em conjunto com outra empresa, designada Líder, firmaram um contrato de consórcio de sociedades, para execução do empreendimento objeto deste estudo.

O consórcio, por não possuir personalidade jurídica, não apresenta demonstrações financeiras próprias. Segundo a Decisão nº 240 de 31/10/2000, da Secretaria da Receita Federal, inexistente previsão legal para que o consórcio apresente Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais (DCTF), Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte (DIRF) e Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica (DIPJ).

A empresas consorciadas, apesar de distintas, são empresas familiares e não apresentam a preocupação com o percentual de participação de cada sócio, distribuição de lucros ou possível dissolução da sociedade, em que seria necessário aferir, em um dado momento, a exatidão das receitas e despesas do empreendimento objeto do consórcio.

A necessidade de competitividade, bem como de permanência no mercado, são exemplos de motivos que vêm trazendo aos gestores, em geral, a preocupação constante com a mensuração de resultados; é a Contabilidade, através de seus relatórios e demonstrações, que fornece informações úteis aos gestores subsidiando-os na tomada de decisões.

3.2 Discussão do caso

Os gestores da ‘Alfa’ se fundamentam em inúmeros outros relatórios administrativos, gerados por programas informatizados distintos, apesar de possuírem assinatura de um programa contábil integrado; investem, portanto, em uma Contabilidade que atende prioritariamente à Legislação Tributária.

Fica mais evidente que inexistente a preocupação, na empresa, de que a contabilidade estabeleça informações condizentes com a realidade econômica e que tragam subsídios às decisões gerenciais, visto que não acontece a apropriação dos custos em confrontação com as receitas.

O procedimento adotado tem sido o de aguardar o encerramento do contrato de consórcio, bem como o acerto final entre as empresas consorciadas. Além disso, a opção pela tributação é com base no lucro presumido, o que possibilita a postergação do registro de um preço de custo para cada unidade imobiliária, sendo registradas apenas as receitas.

A Empresa Alfa promove a incorporação imobiliária utilizando recursos próprios aliados aos recursos de clientes. As vendas ocorrem, geralmente, mediante contratos de financiamentos de 5 a 10 anos. A sistemática adotada para a elaboração das demonstrações

é a de registrar, no momento da venda, as contas “Venda de Apartamentos a Apropriar” e “Custo de Vendas a Apropriar” do grupo resultado de exercícios futuros, apropriando as receitas conforme recebimento das parcelas contratadas.

São apresentados nas Tabelas 1 e 2, a seguir, a Demonstração de Resultado do Exercício e o Balanço Patrimonial de 2004, coletados através da análise documental nos registros da empresa. Como antes se indicou, na elaboração dessas demonstrações, a empresa incluiu as receitas de vendas das unidades não concluídas, mas não contabilizou os custos correspondentes.

Conforme solicitação dos Diretores, visando resguardar a identificação da empresa, além do emprego da denominação hipotética, utilizou-se um multiplicador para a alteração dos valores constantes das demonstrações contábeis, tendo sido resguardada, contudo, a proporção entre as diversas rubricas e grupos de contas.

Tabela 1 – Demonstração de Resultado do Exercício de Alfa – 2004 (em R\$).

Receita de Vendas	1.232.963,72
(-)Deduções de vendas	(445,41)
(-)Custos das Vendas	(182.859,32)
Lucro Bruto	1.049.658,99
Receita financeira	248.429,19
Outras receitas	40.263,86
(-)Despesas Operacionais	(132.612,34)
(-)Despesas Previdenciárias	(45.111,94)
(-)Despesas com Pessoal	(111.622,13)
(-)Despesas com Vendas	(16.625,49)
(-)Despesas Financeiras	(47.657,64)
(-)Despesas Tributárias	(170.254,54)
Lucro Operacional	814.467,96
Receitas não Operacionais	1.399,32
Lucro Líquido	815.867,28

A Demonstração de Resultado do Exercício de 2004 de Alfa mostra que, não havendo a apropriação dos custos inerentes ao Empreendimento Y, o Lucro Líquido é de R\$ 815.867,28.

Tabela 2 – Balanço Patrimonial de Alfa – 2004 – Em R\$

ATIVO	
Ativo Circulante	7.822.602,82
Ativo Realizável de Longo Prazo	
Contas Correntes	16.863,44
Depósitos Judiciais	1.260,00
Consórcio “Empreendimento Y”	3.383.764,56
Ativo Permanente	417.274,83
Total do Ativo	11.641.765,65
PASSIVO	
Passivo Circulante	904.745,62
Exigível de Longo Prazo	430.191,48
Resultados de Exercícios Futuros	
Receitas de Vendas a Apropriar	7.147.008,02
(-) Custo de Vendas a Apropriar	(570.965,90)
Patrimônio Líquido	3.730.786,43
Total do Passivo	11.641.765,65

Pela análise do Balanço Patrimonial 2004 de Alfa, verifica-se que o Patrimônio Líquido representa aproximadamente 32% do Passivo total.

Ressalta-se que os custos apresentados nas demonstrações contábeis de Alfa são decorrentes de outros empreendimentos, pois é exclusivamente para o empreendimento objeto do contrato de consórcio que não acontece o reconhecimento dos custos.

Com vistas a atingir os objetivos deste estudo de apresentar as demonstrações em consonância com a essência da operação, as entrevistas realizadas foram dirigidas para o levantamento do custo de cada unidade imobiliária e do percentual de conclusão da obra.

Os custos de cada unidade imobiliária corresponde aproximadamente a 49% do seu preço de venda, aqui representado por R\$ 57.000,00. A construção do Empreendimento Y foi dividida em três etapas, sendo que as duas primeiras foram concluídas e vendidas. O percentual de conclusão da terceira etapa é de 32%. Esse dado é fundamental para reconhecimento da receita gerada pelo andamento da construção.

Sendo assim, foram adaptadas as demonstrações 2004 de Alfa, nos seguintes aspectos, analisados individualmente a seguir:

- 1º. Apropriação dos custos correspondentes às receitas de vendas, as quais já haviam sido reconhecidas pela Empresa;
- 2º. Reconhecimento dos custos e receitas decorrentes do percentual concluído dos imóveis em construção, de maneira a elaborar demonstrações contábeis condizentes com a situação econômico-financeira da Empresa.

3.2.1 Apropriação dos custos em confrontação com as receitas de vendas já reconhecidas

Por meio de análises documentais, foi identificado o total de receitas auferidas nas vendas das unidades imobiliárias componentes das etapas concluídas. A esse montante,

foram aplicados 49%, correspondentes ao percentual que os custos representam sobre o preço de venda dessas unidades.

Assim, são apresentadas as Tabelas 3 e 4 com adaptações referentes à apropriação dos custos acima mencionados.

Tabela 3 – Adaptação da Demonstração de Resultado do Exercício de Alfa – 2004, com reconhecimento dos custos em confrontação com as receitas de vendas (em R\$).

Receita de Vendas	1.232.963,72
(-)Deduções de vendas	(445,41)
(-)Custos	(512.984,64)
Lucro Bruto	719.533,67
Receitas financeiras	248.429,19
Outras receitas	40.263,86
(-)Despesas Operacionais	(132.612,34)
(-)Despesas Previdenciárias	(45.111,94)
(-)Despesas com Pessoal	(111.622,13)
(-)Despesas com Vendas	(16.625,49)
(-)Despesas Financeiras	(47.657,64)
(-)Despesas Tributárias	(170.254,54)
Lucro Operacional	484.342,64
Receitas não Operacionais	1.399,32
Lucro Líquido	485.741,96

Verifica-se, após a adequação, como era ilusório o lucro constante das demonstrações antes apresentadas pela Empresa. Esse é um dos aspectos que impede a contabilidade de Alfa de atingir a esfera gerencial, visto que poderia convergir de forma negativa nas avaliações e decisões.

Na Tabela 4, a seguir, é evidenciada, após reconhecimento dos custos em confrontação com as receitas de vendas, a alteração da representatividade do Patrimônio Líquido sobre o Passivo, de 32% para 30%.

Tabela 4 – Adaptação do Balanço Patrimonial de Alfa – 2004, com reconhecimento dos custos em confrontação com as receitas de vendas – Em R\$

Ativo	
Ativo Circulante	7.492.477,49
Ativo Realizável a Longo Prazo	
Contas Correntes	16.863,44
Depósitos Judiciais	1.260,00
Consórcio “Empreendimento Y”	3.383.764,56
Ativo Permanente	417.274,83
Total do Ativo	11.311.640,32
Passivo	
Passivo Circulante	904.745,63
Exigível de longo Prazo	430.191,48
Resultados de Exercícios Futuros	
Receitas de Vendas a Apropriar	7.147.008,02
(-) Custo de Vendas a Apropriar	(570.965,90)
Patrimônio Líquido	3.400.661,10
Total do Passivo	11.311.640,32

3.2.2 Reconhecimento dos custos e receitas decorrentes do percentual concluído dos imóveis em construção

A reflexão acerca deste assunto foi aguçada diante da observação de uma situação-problema proposta por Iudícibus (1999, p.109). O autor exemplifica que, no decorrer de uma incorporação imobiliária, com previsão de conclusão em dois anos, um dos sócios resolve vender o seu percentual de participação na empresa. Considerando que o contador da empresa, adotando uma postura mais conservadora, aguardando o momento de transferência dos bens, nada reconhecia de lucros, qual deveria ser o valor de venda da participação societária?

Entende-se que, no caso do presente estudo, dada a facilidade encontrada nas vendas das unidades das duas primeiras etapas, não seria imprudente proceder ao reconhecimento antecipado das receitas, considerando o percentual de conclusão da obra e seu valor de mercado. A informação contábil fornecida aos usuários se tornaria mais precisa, podendo subsidiar com mais qualidade as avaliações dos gestores, investidores ou fornecedores.

Para a segunda adaptação das demonstrações da Empresa Alfa, realizou-se o reconhecimento dos custos e receitas decorrentes do percentual concluído dos imóveis em construção e que ainda não foram vendidos. O valor da receita a ser reconhecida foi calculado mediante levantamento do valor total das unidades imobiliárias em construção e em estoque. Sobre esse valor foram calculados 32%, correspondentes ao percentual de acabamento do conjunto dessas unidades, como antes levantado.

As Tabelas 5 e 6, representam as demonstrações contábeis de Alfa após adaptações.

Tabela 5 – Adaptação da Demonstração de Resultado do Exercício de Alfa – 2004 (em R\$).

Receita de Vendas	1.232.963,72
Imóveis em Construção	3.994.560,00
(-)Deduções de vendas	(445,41)
(-)Custos das Vendas	(512.984,64)
(-)Custos Imóveis em Construção	(1.957.334,40)
Lucro Bruto	2.756.759,27
Receita financeira	248.429,19
Outras receitas	40.263,86
(-)Despesas Operacionais	(132.612,34)
(-)Despesas Previdenciárias	(45.111,94)
(-)Despesas com Pessoal	(111.622,13)
(-)Despesas com Vendas	(16.625,49)
(-)Despesas Financeiras	(47.657,64)
(-)Despesas Tributárias	(170.254,54)
Lucro Operacional	2.521.568,24
Receitas não Operacionais	1.399,32
Lucro Líquido	2.522.967,56

Tabela 6 – Adaptação do Balanço Patrimonial de Alfa – 2004 (em R\$).

Ativo	
Ativo Circulante	9.529.703,09
Ativo Realizável a Longo Prazo	
Contas Correntes	16.863,44
Depósitos Judiciais	1.260,00
Consórcio “Empreendimento Y”	3.383.764,56
Ativo Permanente	417.274,83
Total do Ativo	13.348.865,92
Passivo	
Passivo Circulante	904.745,62
Exigível a Longo Prazo	430.191,48
Resultados de Exercícios Futuros	
Receitas de Vendas a Apropriar	7.147.008,02
(-) Custo de Vendas a Apropriar	(570.965,90)
Patrimônio Líquido	5.437.886,70
Total do Passivo	13.348.865,92

Após adaptações do Balanço Patrimonial da Empresa Alfa, o Lucro Líquido passou a representar aproximadamente 40% do total do Passivo.

Fazendo uma comparação entre as duas Demonstrações de Resultados – a que contempla apenas as receitas e custos das unidades imobiliárias efetivamente comercializadas, e a que considera as unidades ainda em estágio de acabamento e não vendidas – observa-se uma diferença bastante significativa entre o montante de seus lucros líquidos: de R\$ 815.867,28 para R\$ 2.522.967,56, o que corresponde a uma variação

de mais de 200%. Essa é uma diferença que não deveria ser desconsiderada nos relatórios contábeis.

Comparando os resultados obtidos com a teoria estudada é possível identificar que a contabilidade de Alfa, além de se basear nas determinações do contrato de consórcio, segue uma linha mais conservadora, como exemplificado por Martins (2005), ao fazer referência aos contadores da Alemanha como conservadores, pois esses só efetivam o reconhecimento de receitas após o recebimento ou pagamento, bem como transferência do bem; não reconhecem, portanto, receitas considerando o valor de mercado das unidades em acabamento.

Verifica-se ainda que, na Empresa Alfa, não há uma uniformidade de procedimentos, pois não registrando o valor agregado decorrente do grau de formação dos ativos referentes às unidades em construção, a postura da empresa é mais conservadora; porém não é empregada a mesma postura ao desconsiderar os custos decorrentes das unidades vendidas e registrar apenas a receita.

A Contabilidade possui um grande relacionamento com os aspectos jurídicos que cercam o patrimônio, mas não raro a forma jurídica pode deixar de relatar a essência econômica. Nessas situações, deve a Contabilidade guiar-se pelos seus objetivos de bem informar, seguindo, se for necessário para tanto, a essência em vez da forma (FIPECAFI, 2003, p. 44).

4 Conclusões

É indiscutível o papel da construção civil na economia brasileira. Um dos fatores que podem contribuir para que haja prosseguimento dessa atividade é uma contabilidade que supra a gerência com informações eficientes e dinâmicas, sendo elemento útil às tomadas de decisões.

Foram identificados, dentre outros aspectos, que a contabilidade de Alfa, objeto deste Estudo de Caso, não atende aos fins gerenciais, pois os gestores utilizam outras fontes de informações como subsídio à tomada de decisão.

Para que se pudesse demonstrar, seguindo a essência da operação, a posição patrimonial da empresa, visto que o principal objetivo deste estudo foi o de demonstrar a capacidade informativa da contabilidade da construção civil, foram adaptadas a Demonstração de Resultado do Exercício e o Balanço Patrimonial de 2004 da Empresa Alfa, sendo efetuadas a apropriação dos custos em confrontação com as receitas de vendas já reconhecidas; e reconhecimento dos custos e receitas decorrentes do percentual concluído dos imóveis em construção. Os resultados apontaram para apreciável ganho de informação. Os dados discutidos neste estudo são originários de uma empresa familiar e de capital fechado. Isso faz com que haja uma menor preocupação com a evidenciação mais rigorosa dos resultados, seja para usuários internos seja para externos. A oportunidade de contar com dados reais de uma empresa de construção civil permite, contudo, que as discussões sejam ampliadas, considerando que poderia tratar-se de uma entidade não organizada como empresa familiar e, até mesmo, de capital aberto.

Em empresas com essas características, aumenta a necessidade de buscar que a informação contábil divulgada atinja níveis mais próximos dos estabelecidos pela teoria contábil. Dessa forma, a Contabilidade estaria aproveitando todo seu potencial informativo com vistas ao atendimento das demandas de seus usuários.

É preciso considerar, ainda, que mesmo sócios de empresas familiares estariam mais bem informados se a Contabilidade expressasse informações mais próximas da realidade econômico-financeira da empresa. Considerando que a entidade cujos dados são aqui analisados não se organizasse como uma empresa familiar ou, ainda que dessa natureza, os sócios desejassem que as demonstrações espelhassem mais fielmente sua realidade, o ganho de informação seria de fundamental importância.

O fato de, no caso em estudo, todas as unidades imobiliárias das duas primeiras etapas terem sido comercializadas, reforça a oportunidade de reconhecimento dos ganhos gerados pelo percentual de conclusão da terceira fase da obra. Certamente, se perguntados sobre a riqueza atual da empresa, os sócios fariam menção à etapa inconclusa da obra. Ao deixar de incluir esses valores em seus relatórios, a Contabilidade limita seu papel ao atendimento das informações de natureza tributária. Talvez, por não identificarem na Contabilidade uma fonte de informação mais fidedigna com sua percepção de riqueza, os sócios subutilizem, como no caso da Empresa em questão, recursos como um sistema de informação contábil e vejam na Contabilidade apenas um 'mal necessário' ao atendimento das informações do fisco.

Referências

BONÍZIO, Roni Cleber. **Um estudo sobre os aspectos relevantes da contabilidade e o seu uso em empresas do setor de construção civil**. São Paulo, 2001. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo, 2001.

BRASIL. Comissão de Valores Mobiliários. **Deliberação nº 29**. Brasília, 05 de Fevereiro de 1986. Disponível em: <http://www.cvm.gov.br/asp/cvmwww/atos/exiato.asp?Tipo=D&file=\deli\deli029.htm>>. Acesso em 22 de maio de 2005.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 1.598**. Brasília, 26 de Dezembro de 1977. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del1598.htm>. Acesso em 26 de maio de 2005.

BRASIL. **Instrução Normativa SRF 84/1979**. Brasília, 20 de Dezembro de 1979. Disponível em: <http://www.iob.com.br/sitedoassinante/news_list.asp?legf_list.asp>. Acesso em 25 de outubro de 2005.

BRASIL. **Lei nº 4.591**. Brasília, 16 de Dezembro de 1964. Disponível em: <http://legislacao.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm>. Acesso em 11 de junho de 2005.

BRASIL. **Lei nº 6.404**. Brasília, 15 de Dezembro de 1976. Disponível em: <http://legislacao.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6404consol.htm>. Acesso em 11 de junho de 2005.

- BRASIL. Ministério da Fazenda. **Decisão nº 240**. Brasília, 31 de outubro de 2000. Disponível em: <<http://www.deciso.es.fazenda.gov.br/neracgi/nph-br.htm>>. Acesso em 24 de outubro de 2005.
- BRASIL. Ministério da Fazenda. **Decreto nº 3.000. Regulamento do imposto de renda**. Brasília, 26 de março de 1999. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/RIR/L2Parte1.htm>>. Acesso em 2 de junho de 2005.
- BRASIL. Ministério da Previdência Social. Disponível em: <http://www.mpas.gov.br/03_01_02_14.asp>. Acesso em 30 de março de 2005.
- BRASIL. **Resolução CFC n.º 750/93**- Princípios fundamentais de contabilidade. Disponível em: <http://cfcspw.cfc.org.br/resolucoes_cfc/RES_750.DOC>. Acesso em 13 de junho de 2005.
- COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da construção civil e atividade imobiliária**. São Paulo: Atlas, 2000.
- FIPECAFI – Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras e Arthur Andersen. **Manual de contabilidade das sociedades por ações**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2003.
- FIPECAFI – Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras e Arthur Andersen. **Normas e práticas contábeis no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1994.
- HENDRIKSEN, Eldon S.; Van BREDA, Michael F. **Teoria da contabilidade**. Tradução da 5a. edição. São Paulo: Atlas, 1999.
- IBGE. **Pesquisa sobre orçamento familiar**. 2002-2003. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/19052004pof2002html.shtm>>. Acesso em 2 de abril de 2005.
- IBRACON. **Normas procedimento contábil nº 14**. Brasília, 18 de janeiro de 2001. Disponível em: <http://www.ibracon.com.br/v2/pronunciamento_tec_det.asp?id_comun_ibr=17>. Acesso em 18 junho 2005.
- IUDÍCIBUS, Sérgio de. **Teoria da contabilidade**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1997.
- IUDÍCIBUS, Sérgio de; MARION, José Carlos. **Introdução à teoria da contabilidade**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999.
- MARION, José Carlos; DIAS, Reinaldo; TRALDI, Maria Cristina. **Monografia para os cursos de administração, contabilidade e economia**. São Paulo: Atlas, 2002.
- MARTINS, Eliseu. **Contabilidade de custos**. 9.ed. São Paulo: Atlas, 2003.
- MARTINS, Eliseu. **De Luca Paciolo ao Caso Enron**. In: SEMINÁRIO NORTE MINEIRO DE CONTABILIDADE, 7., Montes Claros, 2005.
- MOSIMANN, Clara Pellegrinello *et al.* Contabilidade de atividade imobiliária. FIPECAFI. **Caderno de Estudos**, 02, São Paulo, abril 1990.

NEPOMUCENO, Fernando. **Custos e contabilidade na atividade imobiliária da construção civil**. São Paulo: IOB Thomson, 2004.

REVISTA DO CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia). Ano V - Nº 07 Novembro / Dezembro 2001. Disponível em: <http://www.confea.org.br/revista/materias/edicao_07/materia_07/materia.asp>. Acesso em 17 abril 2005.

SCHERRER, Alberto Manoel. **Contabilidade imobiliária, abordagem sistêmica, gerencial e fiscal**. São Paulo: Atlas, 2003.

TEIXEIRA, Paulo Joní; PANTALEÃO, Milton J. **Construção civil, aspectos tributários e contábeis**. Porto Alegre: Alternativa, 2003.

YIN, Robert K. **Estudo de caso: planejamento e métodos**. Tradução da 2. edição. Porto Alegre: Bookman, 2001.

Amélia Rodrigues Ferreira, é Bacharel em Ciências Contábeis.

ameliarf@yahoo.com.br

Endereço:

Rua Olaria, 384 - Maracanã

39403-078 - Montes Claros - MG - Brasil.

Carlos Renato Theóphilo, é Professor Doutor, Titular do Departamento de Ciências Contábeis do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Social - PPGDS, da Universidade Estadual de Montes Claros - Unimontes (MG) e Pesquisador da Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras - FIPECAFI.

crtheophilo@uol.com.br

Endereço:

Campus Universitário Professor Darcy Ribeiro - Vila Mauricéia

39401-089 - Montes Claros - MG - Brasil.