



RCMCC UERJ está licenciado sob uma licença Creative Commons Atribuição 3.0 Não Adaptada.

RCMCC UERJ is licensed under a licença Creative Commons Atribuição 3.0 Não Adaptada.

Fonte: <http://www.atena.org.br/revista/ojs-2.2.3-08/index.php/UERJ/article/view/1330>.

Acesso em: 31 out. 2013.

---

# RECONHECIMENTO DE RECEITAS NOS CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA: UM ESTUDO DO EXPOSURE DRAFT ED/2010/6 - RECEITA DE CONTRATOS COM CLIENTES

---

## REVENUE RECOGNITION ON CONSTRUCTION CONTRACTS ESTATE: A STUDY OF THE EXPOSURE DRAFT ED/2010/6 - CONTRACT REVENUES WITH CLIENTS

---

### **Renato Henrique Gurgel Mota**

Mestrando do Programa Multinstitucional e Inter-Regional em Ciências Contábeis pela Universidade de Brasília (UnB), Universidade Federal da Paraíba (UFPB) e Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN);

Endereço: Rua João Guerra, 361, Centro, CEP 59780-000, Caráúbas-RN.

E-mail: [renatohenriq@gmail.com](mailto:renatohenriq@gmail.com)

### **Saulo José de Barros Campos**

Mestrando do Programa Multinstitucional e Inter-Regional em Ciências Contábeis pela Universidade de Brasília (UnB), Universidade Federal da Paraíba (UFPB) e Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN);

Endereço: Rua Raimundo Chaves, 1652, H11, Lagoa Nova, Natal-RN, CEP 59064-390.

E-mail: [saulojbcampos@gmail.com](mailto:saulojbcampos@gmail.com)

### **Jorge Katsumi Niyama**

Professor da Universidade de Brasília e do Programa Multinstitucional e Inter-Regional em Ciências Contábeis da Universidade de Brasília (UnB), Universidade Federal da Paraíba (UFPB) e Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN);

Endereço: Campus Universitário Darcy Ribeiro, Prédio da FACE, CEP 70910-000, Brasília-DF.

E-mail: [jkatsumi@unb.br](mailto:jkatsumi@unb.br)

### **Edilson Paulo**

Professor da Universidade Federal da Paraíba e do Programa Multinstitucional e Inter-Regional em Ciências Contábeis da Universidade de Brasília (UnB), Universidade Federal da Paraíba (UFPB) e Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN);

Endereço: Campus I, Jardim Cidade Universitária, CEP: 58.059-900, João Pessoa-PB.

E-mail: [e.paulo@uol.com.br](mailto:e.paulo@uol.com.br)

Recebido: 23/06/2012 2ª versão: 27/06/2012

Aprovado: 08/08/2012 Publicado: 31/08/2012

## RESUMO

Em 2010 o International Accounting Standards Board (IASB) e o Financial Accounting Standards Board (FASB), publicaram o Exposure Draft ED/2010/6 que discute o tratamento das receitas de contratos com clientes. O projeto surgiu da necessidade de harmonizar os critérios de reconhecimento de receitas e fornecer melhores informações aos usuários. Quando se trata de um evento de longo prazo, o reconhecimento da receita deve ser analisado de forma mais criteriosa, de forma a refletir, adequadamente, a transferência do bem ou serviço entre as partes. Para tanto o Exposure Draft propõe que as receitas sejam reconhecidas quando satisfeitas as respectivas obrigações de desempenho. Uma das atividades que serão afetadas diretamente pela aprovação desta norma é a construção imobiliária. Diante desse fato, buscou-se responder o seguinte questionamento: qual o efeito provocado pela aprovação do Exposure Draft sobre o reconhecimento de receitas no setor da construção imobiliária? Esta pesquisa caracteriza-se como exploratória quanto aos objetivos, bibliográfica quanto aos procedimentos e qualitativa em relação à abordagem do problema. A análise crítica, baseado em um exemplo ilustrativo, evidencia que a proposta provocará significativas alterações no fluxo de receitas das entidades do setor imobiliário e, conseqüentemente na distribuição de dividendos, visto que o reconhecimento de receitas não mais acompanhará os custos incorridos com o contrato. Esse fato pode afetar a avaliação de desempenho da firma, influenciando no seu valor de mercado e no custo de capital.

Palavras-chave: Reconhecimento de receita; Contratos de construção; IFRS.

## **ABSTRACT**

*In 2010 the International Accounting Standards Board (IASB) and Financial Accounting Standards Board (FASB) published the Exposure Draft ED/2010/6 that discusses the recognition of revenues from contracts with customers. The project arose from the need to harmonize the criteria for revenue recognition and provide better information to users. When it comes to an event long-term, revenue recognition should be better analyzed, in order to reflect adequately the transfer of goods or services between the parties. For both the Exposure Draft proposes that revenues are recognized when they met their performance obligations. One of the industries that will be directly affected by the adoption of this standard is the real estate construction. Given this fact attempted to answer the question: what is the effect caused by the approval of the Exposure Draft on revenue recognition in the sector of real estate construction? This research is characterized as exploratory as to the objectives, the literature concerning the procedures and qualitative in relation to the problem. The illustrative example presented in this paper shows that the proposal will cause significant changes in the revenue stream of real estate entities and therefore the distribution of dividends, since the revenue recognition will no longer monitor the costs involved in the contract. This fact can affect the performance evaluation of firm, influencing their market value and the cost of capital.*

*Keywords: Revenue recognition; Construction contract; IFRS.*

## **1. INTRODUÇÃO**

A receita é uma informação relevante para a tomada de decisão dos usuários dos relatórios financeiros, pois constitui a base para a determinação do lucro. Devido a essa importância, o International Accounting Standards Board (IASB) e o Financial Accounting Standards Board (FASB) têm trabalhando em conjunto para melhoria do conjunto de informações reportadas pelas demonstrações financeiras, inclusive, dessa informação.

A receita decorrente de uma transação de curto prazo pode ser naturalmente reconhecida, porém, quando se trata de um evento de longo prazo, esse processo necessita ser melhor analisado, de forma a refletir, adequadamente, a transferência dos riscos e benefícios do objeto da transação ou evento.

Em 2010, FASB e IASB publicaram o Exposure Draft ED/2010/6, Revenue from Contracts with Customer, no qual discutem o tratamento das receitas de contratos com clientes. Diante das divergências no processo de reconhecimento de receitas normatizado entre esses órgãos, essa minuta surgiu da necessidade de harmonizá-los e, deste modo, promover maior convergência entre os dois conjuntos normativos de Contabilidade.

Neste sentido, o setor imobiliário configurou-se um dos mais diretamente afetados pela referida minuta, haja vista que uma parcela significativa dos contratos deste segmento é de longo prazo.

Diante desse fato surge o seguinte problema de pesquisa: quais os efeitos provocados pela aprovação do Exposure Draft ED/2010/6 sobre o reconhecimento de receitas no setor de construção imobiliária?

O objetivo deste estudo é investigar o efeito provocado pela adoção do Exposure Draft sobre o reconhecimento de receitas no setor de construção imobiliária. Para tanto, são apresentadas na seção seguinte as normas atualmente aplicáveis ao reconhecimento de receitas, seguido das normas propostas pelo Exposure Draft. Posteriormente, os possíveis efeitos sobre o reconhecimento de receitas serão discutidos através da análise de um contrato (fictício) de construção elaborado a partir das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas para construção de uma edificação residencial do tipo R1-A. Por fim, são feitas as considerações finais e sugestões para pesquisa futura.

## 2. REFERENCIAL TEÓRICO

### 2.1 Reconhecimento de Receita

Segundo Kam (1990, p. 243) e Godfrey (2006, p. 568), o reconhecimento de receitas deve atender três critérios: mensurabilidade do valor dos ativos, existência de uma transação e conclusão substancial do processo de ganho.

Schroeder (1967, p. 95) considera que a receita deve ser reconhecida quando o processo lucrativo esteja completo ou quase completo e uma transação de troca a ele associado tenha ocorrido.

Esses autores concordam que uma das etapas críticas para o reconhecimento de receita é a conclusão do processo de ganho ou do processo lucrativo. Analogamente, o ED também considera um critério semelhante ao propor que a receita somente seja reconhecida quando satisfeita cada obrigação de desempenho. Isso implica em reconhecer a receita apenas quando concluído efetivamente o processo de ganho.

Porém, as normas do FASB e do IASB, atualmente aplicáveis aos contratos de longo prazo, estabelecem que a receita seja reconhecida pelo método da Percentagem Completada (PoC), na qual se reconhece a receita de acordo com o percentual de execução do contrato. Desse modo, o reconhecimento da receita pode coincidir ou não com a conclusão do processo de ganho defendida por pelos autores acima citados.

As Normas Internacionais de Contabilidade (NIC), elaboradas pelo IASB, entidade sem fins lucrativos, sediada em Londres, cujo objetivo é desenvolver e promover o uso e a aplicação de normas contábeis internacionais globalmente aceitas, de alta qualidade, compreensíveis e exequíveis, são denominados de *International Financial Reporting Standard* (IFRS).

As *International Financial Reporting Standards* (IFRS)<sup>1</sup> que tratam sobre as receitas oriundas de contratos de construção do setor imobiliário são: *International Accounting Standards* (IAS) 11 – *Construction contracts* (Contrato de construção); IAS 18 – *Revenue* (Receitas) e a *International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC) 15 – *Agreements for construction of real estate* (Contratos de construção do setor imobiliário). O Quadro 1 apresenta resumidamente o objetivo de cada norma.

NORMA	OBJETIVO
IAS 11	Prescrever o tratamento contábil de receitas e custos associados a contratos de construção.
IAS 18	Estabelecer o tratamento contábil de receitas provenientes de certos tipos de transações e eventos.
IFRIC 15	Definir se o contrato enquadra-se no alcance da IAS 11 (Contratos de construção) ou da IAS 18 (Receitas) e, o momento a receita com construção de imóveis deve ser reconhecida.

#### Quadro 1: Escopo das IFRS sobre receitas com contratos

Fonte: Elaboração própria

A IAS 11 prescreve o tratamento contábil a ser dispensado às receitas e custos associados aos contratos de construção. O ponto primordial dessa norma é determinar se o contrato celebrado tem como objeto a construção de um ativo.

Um contrato de construção é um contrato especificamente negociado para a construção de um ativo ou de uma combinação de ativos que estejam intimamente interrelacionados ou interdependentes em termos da sua concepção, tecnologia e função ou do seu propósito ou uso final (IAS 11, 1993, p. 3).

Adicionalmente, o contrato de construção também deve incluir todos os contratos ou componentes para a prestação de serviços diretamente relacionados com a construção do imóvel. Quando o resultado do contrato puder ser confiavelmente estimado, a receita e a despesa a ele associadas devem ser reconhecidas tomando-se por base a proporção do trabalho executado até a data do balanço. Por outro lado, caso o resultado do contrato não possa ser confiavelmente estimado a receita deverá ser reconhecida até o ponto em que for provável que os custos incorridos no contrato sejam recuperáveis.

Na IAS 18, a receita deve ser reconhecida quando for provável que os benefícios econômicos futuros fluam para a entidade e possam ser confiavelmente mensurados. A abrangência dessa norma se estende aos seguintes eventos: venda de bens; prestação de serviços e utilização de outros ativos da entidade que geram juros, royalties e dividendos por parte de terceiros, exceto as transações imobiliárias no escopo da IAS 11.

Posteriormente, foi publicada em julho de 2008, a IFRIC 17, com aplicação prospectiva a partir de 1º de janeiro de 2009. Essa interpretação trata das seguintes questões: O contrato enquadra-se no alcance da IAS 11 (Contratos de construção) ou da IAS 18 (Receitas)? Quando deve ser reconhecida a receita de construção de imóveis?

Segundo essa IFRIC, um contrato enquadra-se no escopo da IAS 11 quando tem por objeto uma prestação de serviço de construção com ou sem fornecimento de material. E, no escopo da IAS 18 quando tem por objeto a venda de um imóvel pronto.

Dessa forma, no tocante, ao reconhecimento da receita, se um contrato se enquadrar no escopo da IAS 11, a receita será reconhecida pelo método da Percentagem Completada (PoC). Porém, se o contrato se enquadrar no escopo da IAS 18, o reconhecimento da receita se dará quando da entrega do imóvel. A Figura 1 ilustra o processo para determinar se um contrato está no escopo da IAS 11 ou da IAS 18.

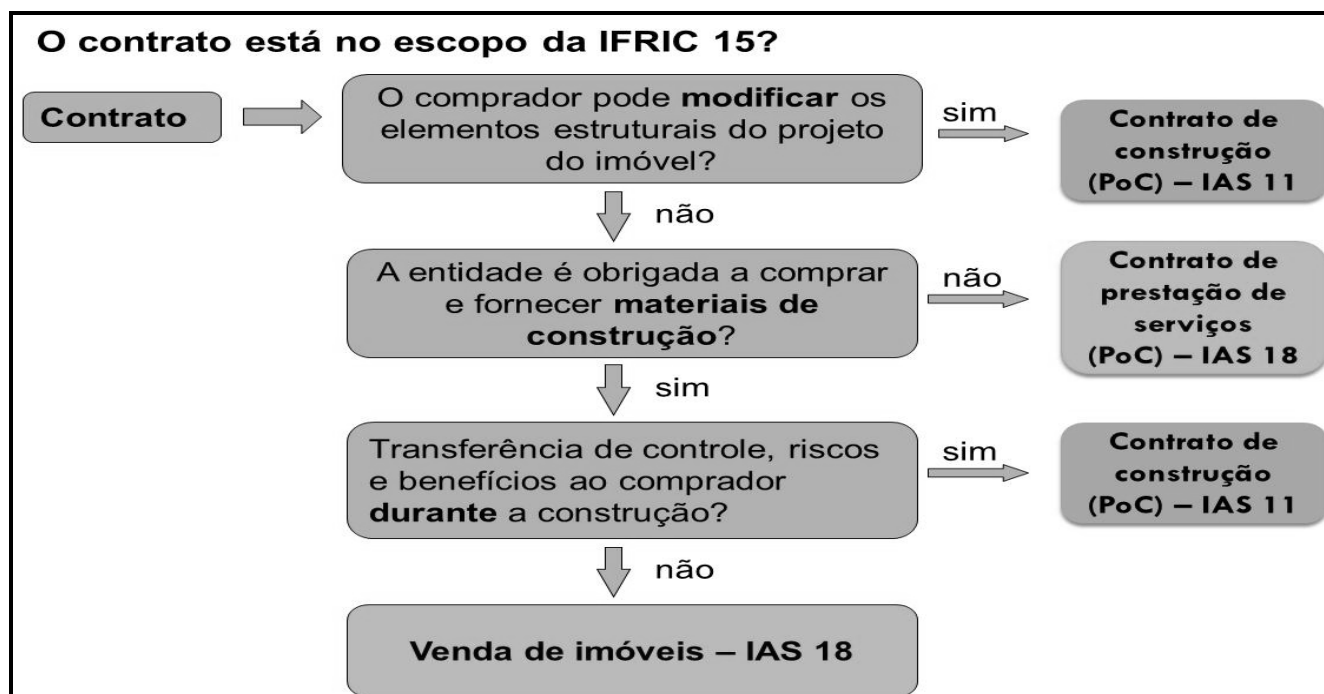


Figura 1: Árvore de decisão para aplicação da IFRIC 15

Fonte: Adaptado de Ernest & Young e FIPECAFI (2010).

Como pode ser observado na Figura 1, se um comprador pode modificar elementos estruturais do projeto do imóvel ou a entidade é obrigada a comprar e fornecer materiais de construção, mas transfere o controle, os riscos e benefícios do bem durante a construção para o adquirente, trata-se de um contrato de

construção, no escopo da IAS 11, portanto, as receitas devem ser reconhecidas pelo método PoC.

No entanto, se a entidade não é obrigada a comprar e fornecer materiais de construção, então, tem-se um contrato de prestação de serviço com características de contrato de construção, no escopo da IAS 18, e as receitas serão reconhecidas também pelo método PoC.

Entretanto, se a entidade é obrigada a comprar e fornecer materiais de construção e não transfere os riscos e benefícios durante a execução do contrato, a transação configura-se como a venda de um bem, estando no escopo da IAS 18, sendo que a receita será reconhecida na entrega do imóvel.

O FASB trata do reconhecimento de receitas aplicável aos contratos de construção através do FASB Accounting Standards Codification (FASB ASC) 605-35-25, Revenue Recognition - Construction-Type and Production-Type Contracts. Segundo essa norma, os contratos de construção são contabilizados usando o método PoC quando o custo total puder ser confiavelmente estimado. Caso contrário, é utilizado o método do Contrato Completado (CC) no qual o reconhecimento das receitas e dos custos ocorre quando da conclusão do contrato.

No Brasil, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) é responsável pelo estudo, o preparo e a emissão de Pronunciamentos Técnicos sobre procedimentos de Contabilidade.

Os pronunciamentos CPC 17 – Contratos de Construção, o CPC 30 – Receitas e a Interpretação ICPC 02 – Contratos de Construção do Setor Imobiliário foram emitidos com base nas normas internacionais correlatas (IAS 11, IAS 18 e IFRIC 15) sem alterações substanciais.

De acordo com Ernst & Young e FIPECAFI (2010), a forma de comercialização dos imóveis no Brasil, usualmente, difere da praticada em outros países. Dessa forma, a maioria dos contratos de construção de imóveis celebrados no país não se enquadra na definição de contratos de construção da IFRS. Pois, no Brasil, normalmente, esses imóveis são negociados “na planta”. Nesses casos, os empreendimentos são costumeiramente desenvolvidos pelas construtoras e os compradores têm pouca ou nenhuma possibilidade de alterar os projetos originais ou os seus elementos estruturais. Noutros, os contratos concedem aos compradores o direito de adquirir um imóvel em data futura, os quais assumem a obrigação pelos pagamentos acordados com os construtores.

Devido a essas características, muitos dos contratos firmados no Brasil se enquadrariam como um contrato para venda de bens, no escopo da IAS 18, ou seja, com a receita reconhecida quando da entrega do imóvel.

Esse fato motivou a maioria das empresas brasileiras do setor imobiliário a não adotar o ICPC 02 (IFRIC 15), sob a justificativa de que a adoção não demonstraria uma visão justa e verdadeira (true and fair view) da situação patrimonial da empresa.

No intuito de resolver esse impasse, o CPC emitiu em dezembro de 2010 a Orientação CPC 04 (Aplicação da ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras) afirmando que não havia motivos para arguir-se da não aderência ao ICPC 02, pois, no ambiente imobiliário brasileiro, tais contratos mais se assemelham com contratos de construção do que com contratos de venda de bens.

Uma das justificativas dessa orientação é que os riscos e benefícios são transferidos durante a evolução da obra considerando-se o fato de que no Brasil, a Lei 4.591/64 e a jurisprudência têm fixado claramente que, em caso de falência da incorporadora, os imóveis em construção não compõem a massa falida para atendimento aos demais credores. Por isto, na prática, esses ativos são considerados propriedade de terceiros, ou seja, dos clientes.

## **2.2 Exposure Draft ED/2010/6**

Essa minuta tem sua origem nas divergências existentes entre as normas emanadas pelo IASB e pelo FASB, quanto ao reconhecimento de receitas, principalmente, nos contratos de longo prazo.

Portanto, se aprovada, a norma proposta substituirá a IAS 18, a IAS 11 e interpretações conexas .

Nas normas norte-americanas (US GAAP), seria substituídas a maioria das orientações do tópico 605 (Reconhecimento de receitas).

Os objetivos apresentados pelo projeto são (IASB, 2010):

- eliminar as incoerências e fraquezas nos padrões existentes nas práticas de reconhecimento de receitas;
- fornecer uma estrutura mais robusta para enfrentar as questões de reconhecimento de receitas;
- melhorar a comparabilidade das práticas de reconhecimento de receita entre as entidades, indústrias, jurisdições e mercados de capitais, e
- simplificar a preparação de demonstrações financeiras, reduzindo o número de requisitos a que as entidades devam se referir.

A norma resultante desse projeto será aplicável a todos os contratos com clientes para fornecimento de bens, de serviços ou de ambos, com exceção dos contratos de locação, de seguros, de instrumentos financeiros, e das trocas não monetárias entre as entidades da mesma linha de negócios.

O documento salienta que a publicação conjunta dessa norma representará um passo significativo em direção à convergência global em uma dos procedimentos mais importantes para a melhor qualidade informacional dos relatórios financeiros: o reconhecimento de receitas.

As propostas dessa minuta foram elaboradas seguindo o princípio fundamental que exige que uma entidade deve reconhecer a receita de modo que descreva a transferência de bens ou serviços para os clientes, em um montante que reflita a retriuição recebida ou que se espera receber, em troca desses bens ou serviços. Assim, para aplicar esse princípio no reconhecimento da receita, a minuta da norma propõe que o reconhecimento da receita seja precedido pelas seguintes etapas: (a) identificação do contrato com um cliente; (b) identificação das obrigações de desempenho específicas no contrato; (c) determinação do preço da transação; (d) alocação do preço de transação a cada obrigação de desempenho, e (f) reconhecimento da receita quando da satisfação de uma obrigação de desempenho.

#### **a) Identificação do Contrato com um Cliente**

Segundo o Exposure Draft, os contratos podem ser escritos, orais ou implícitos na prática habitual de negócios da entidade. Entretanto, as práticas e processos variam entre jurisdições, setores e entidades. Dessa forma, uma entidade deve considerar tais características para determinar a existência ou não de um contrato. Para tanto, um contrato existe se satisfeitos os seguintes requisitos:

- tem substância comercial, ou seja, espera-se que os fluxos de caixa futuro modifiquem o resultado do contrato;
- as partes que firmaram e aprovaram o contrato estão empenhadas na satisfação das respectivas obrigações contratuais;
- a entidade pode identificar os direitos a serem cumpridos por cada parte em relação aos bens e serviços a serem transferidos, e
- a entidade pode identificar as condições e formas de pagamento para a transferência dos produtos e/ou serviços.

#### **a) Identificação das Obrigações de Desempenho**

Um contrato com cliente estabelece que a entidade forneça bens ou serviços em troca de uma retribuição, desta forma, o ED/2010/6 define que obrigação de desempenho é uma promessa executória (explícita ou implícita) em um contrato com um cliente para transferência de um bem ou serviço.

A entidade deve avaliar os termos do contrato e sua prática habitual de negócios para identificar os bens ou serviços prometidos e tratá-los separadamente como uma obrigação de desempenho.

Se a entidade promete vender mais de um bem ou serviço, a entidade deve contabilizar cada bem ou serviço como uma obrigação de desempenho isoladamente, caso ele seja distinto. Assim, um bem ou serviço é distinto, caso a própria entidade, ou outra, venda um bem ou serviço similar. Caso o bem ou serviço possua função e margem de lucros distintos também constituirão uma obrigação de desempenho.

Quanto a esse novo termo criado pelo ED/2010/6, Dobler e Hettich (2008, p. 21) faz uma crítica afirmando que os atuais problemas que ocorrem no reconhecimento da receita pelos métodos anteriores apenas serão transferidos para as obrigações de desempenho.

#### **b) Determinação do Preço da Transação**

Para determinar o preço da transação, a entidade deve avaliar o contrato e sua prática habitual de negócios. Este preço reflete o valor que o cliente espera receber em troca dos bens ou serviços transferidos.

Quando o cliente se compromete a pagar uma quantia fixa, o preço da transação é claramente determinável. O preço da transação pode ser razoavelmente estimado quando a entidade tem experiência com contratos similares. Porém, quando o montante a pagar é variável, o preço da transação deve ser analisado periodicamente, a fim de representar fielmente a situação atual na data da divulgação das demonstrações financeiras.

Na determinação do preço da transação, a entidade deve também considerar os seguintes efeitos:

- de recebimento (risco de crédito do cliente);
- do valor dinheiro no tempo (valor presente do montante a receber);
- de recebimento não caixa (pagamento em itens não monetários);
- da contrapartida a pagar ao cliente (liquidação de créditos com o cliente).

#### **c) Alocação do Preço de Transação a cada Obrigação de Desempenho**

No início do contrato, a entidade deve atribuir o preço de cada obrigação de desempenho avaliada em função do preço autônomo de venda, ou seja, pelo preço que a entidade venderia o bem ou serviço separadamente ao cliente.

Quando o preço não puder ser determinado, a entidade deve estimá-lo utilizando dados observáveis e a aplicação de método de estimação consistente.

#### **d) Reconhecimento da Receita quando da Satisfação de uma Obrigação de Desempenho**

O valor correspondente a cada obrigação de desempenho será reconhecido como receita quando a respectiva obrigação for satisfeita, isto é, no momento em que os bens ou serviços contratualmente prometidos são transferidos ao cliente.

O bem ou serviço é efetivamente transferido ao cliente quando este detém seu controle, isso inclui a capacidade de direcionar o uso e de receber os benefícios decorrentes desses bens ou serviços.

### **2.3 Gastos que são Tratados como Despesas**

A minuta também propõe que os custos com a obtenção de um contrato sejam incluídos no resultado do período em que incorrerem, ao passo que, os custos incorridos no cumprimento de um contrato



devem ser reconhecidos como ativo, apenas se tais custos: a) se relacionem diretamente com um contrato; b) gerarem ou melhorarem os recursos que a entidade utilizará no cumprimento das obrigações de desempenho no futuro, e c) sejam recuperáveis.

Conforme esse projeto deve ser tratado como despesa do período, os gastos e custos incorridos:

- Com a obtenção de um contrato (ex. gastos com vendas e publicidade);
- Relacionados a uma obrigação de desempenho satisfeita no passado (ex. reparo de um serviço ou bem decorrente de garantia contratual); e
- Com quantidades anormais de materiais (desperdícios), de trabalho ou de outros recursos utilizados no cumprimento do contrato.

O Quadro 2 compara as principais alterações propostas pelo referido *Exposure Draft* em relação às normas correntes do IASB e do FASB.

Centro de lucro	FASB	Cada contrato é o centro de lucro para o reconhecimento de receitas, acumulação de custos e medição de lucro.
	IASB	Sem referência.
	Exposure Draft	Avaliar as obrigações de desempenho distintas de cada contrato para separação de receitas, acumulação de custos e medição de renda.
Segmentação de contratos	FASB	Permitida sob condições estritas.
	IASB	Deve ser segmentado quando um contrato cobrir a construção de vários ativos.
	Exposure Draft	Obrigações segmentadas são permitidas quando as atividades são independentes.
Combinação de Contratos	FASB	Pode ser combinado.
	IASB	Deve ser combinado.
	Exposure Draft	Obrigações combinadas são permitidas quando as atividades são interdependentes.
Método de reconhecimento da Receita	FASB	Método da percentagem completada (PoC) quando os custos são estimáveis, ou pelo método do contrato completado (CC).
	IASB	Método da percentagem completada quando o resultado pode ser estimado, caso contrário, será reconhecido de acordo com os custos recuperáveis incorridos.
	Exposure Draft	Quando satisfeita a obrigação de desempenho através da transferência do controle de um bem ou serviço prometido ao cliente.
Os custos do contrato	FASB	Os custos devem ser contabilizados como ativo a menos que não sejam recuperáveis.
	IASB	Os custos devem ser reconhecidos no ativo, desde que seja provável que venham a ser recuperados.
	Exposure Draft	Mesmo que padrão atual do IASB com exceções das ineficiências e custos com obrigações satisfeitas no passado.

**Quadro 2: Comparação entre as normas vigentes e o *Exposure Draft***

Fonte: Elaboração própria

De acordo com o FASB cada contrato de construção é um centro de lucro, já nas normas correntes do IASB, não há referência. O Exposure Draft segmenta o contrato em obrigações de desempenho tratando cada uma como um centro de lucro. No tocante à segmentação de contratos, o ED permite quando as atividades são independentes, o FASB permite sob condições estritas e o IASB requer segmentação quando o contrato tiver como objeto a construção de vários ativos.

Para o IASB, um contato deve ser combinado quando satisfeitos alguns requisitos, para o FASB a combinação é facultativa, desde que atendidos determinados requisitos. E, segundo o ED a combinação é facultativa, desde que as atividades sejam interdependentes.

No tocante aos custos do contrato o ED apenas excluiu os custos decorrentes das ineficiências e da satisfação de obrigações de desempenho passadas.

Portanto, o projeto introduz mudanças significativas quanto ao reconhecimento de receitas e dos custos com contratos, especialmente, os de longo prazo.

### **3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

De acordo com Beuren (2010), o presente trabalho caracteriza-se como uma pesquisa exploratória quanto aos objetivos e, como uma pesquisa bibliográfica quanto aos procedimentos e uma pesquisa qualitativa no que se refere à abordagem do problema.

A discussão dos pontos levantados sobre o Exposure Draft foi realizada através do desenvolvimento de um Exemplo Ilustrativo, para melhor elucidação da proposta.

O comportamento do fluxo de receitas foi analisado através do reconhecimento pelo método vigente (Método da Percentagem Completada) e pelo método proposto pelo Exposure Draft (Satisfação das Obrigações de Desempenho) de um contrato de construção de obra detalhada na norma NBR 12721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O objeto desse contrato é a construção de uma edificação residencial de padrão alto do tipo R1-A, com 224,82 m<sup>2</sup> de área real. O projeto e o detalhamento dos materiais dessa edificação estão especificados na norma ABNT NBR 12721:2006.

Para precificar o projeto foi atribuído o Custo Unitário Básico da Construção (CUB/m<sup>2</sup>), para este tipo de edificação, divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte (SINDUSCON-RN), para a cidade de Natal-RN, em julho de 2011. Posteriormente, o custo total da obra será alocado a cada etapa construtiva conforme Rodrigues (2011).

No tocante à formação do preço de venda do imóvel foi considerada uma margem de agregação de 50% do custo. Então, a partir da especificação e do preço de venda foi elaborado um cronograma físico-financeiro para execução da obra. Ao final, serão confrontados os fluxos de receitas resultantes da aplicação dos dois métodos de reconhecimento de receitas dos contratos de construção.

### **4. ANÁLISE DO RECONHECIMENTO DA RECEITA COM CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO CONFORME A NORMA VIGENTE E O EXPOSURE DRAFT**

As normas vigentes determinam que o reconhecimento das receitas com contratos de construção de longo prazo ocorrerá de acordo com a evolução da obra. Normalmente, tais receitas são reconhecidas com base no cronograma físico-financeiro da obra.

O ED propõe uma mudança no critério de reconhecimento de receitas com a introdução das obrigações de desempenho vinculadas ao contrato. Estas obrigações estarão associadas a tarefas específicas implícitas ou explícitas no contrato. Dessa forma a receita será reconhecida à medida que cada etapa construtiva esteja efetivamente concluída.

De acordo com o SINDUSCON-MG (2007, p. 19), um contrato de construção de uma residência de padrão alto, Tipo R1-A, dispõe de 224,82 m<sup>2</sup> de área real, conforme a norma ABNT NBR 12721:2006.

Para cálculo dos custos deste projeto, foi atribuído o Custo Unitário Básico da Construção (CUB/m<sup>2</sup>) de R\$ 1.226,63 por metro quadrado de construção, valor divulgado pelo SINDUSCON-RN para este tipo de edificação, referente ao mês de julho de 2011. A Tabela 1 indica os parâmetros utilizados para o cálculo do preço total da obra.

**Tabela 1: Cálculo do preço da obra**

Áreas		CUB/m <sup>2</sup>	BDI (50%)	Valor
Real	Equivalente	R\$ / m <sup>2</sup>	R\$ / m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>
224,82	210,44	1.226,83	613,42	1.840,25
Preço do contrato		210,44 m <sup>2</sup> x 1.840,25		387.261,21

BDI = Taxa de Benefícios e Despesas Indiretas (custos indiretos e remuneração da construtora), ou margem de agregação para formação do preço de venda da obra.

Fonte: Elaboração própria

Conforme Rodrigues (2011) a partir do preço total de uma obra, calculado em função de sua área total, pode-se ter uma aproximação dos preços de cada etapa da obra.

**Tabela 2: Custo relativo (%) para cada etapa construtiva do custo total da obra**

Etapa construtiva	Habitacional					
	Residência			Prédio com elevador	Prédio sem elevador	
	Fino (1)	Médio (2)	Popular (3)		Médio (5)	Popular (6)
Custos de projeto	2,0 a 3,0	2,0 a 3,0	2,0 a 3,0	2,0 a 3,0	2,0 a 3,0	2,0 a 3,0
Serviços preliminares	2,5 a 3,5	2,0 a 4,0	0,5 a 1,0	0,5 a 1,0	0,5 a 1,0	2,0 a 3,0
Movimento de terra	0 a 1,0	0 a 1,0	0 a 1,0	0 a 1,0	0 a 1,0	0 a 1,0
Fundações especiais	---	---	---	3,0 a 4,0	3,0 a 4,0	3,0 a 4,0
Infraestrutura	6,0 a 7,0	3,0 a 3,5	2,5 a 4,5	1,0 a 2,0	3,0 a 3,5	4,0 a 4,5
Superestrutura	17,0 a 20,0	12,0 a 16,5	9,5 a 12,0	26,0 a 32,0	28,0 a 35,0	21,0 a 26,0
Alvenaria	6,0 a 10,0	7,0 a 11,0	9,0 a 16,0	2,5 a 3,5	6,0 a 12,0	10,0 a 17,0
Esquadrias	2,0 a 4,0	6,5 a 12,0	9,0 a 15,0	6,5 a 12,	4,5 a 8,0	8,0 a 14,0
Cobertura	0 a 0,5	3,0 a 6,5	8,0 a 16,0	---	0,5 a 1,5	---
Instalações hidráulica e sanitária	11,0 a 13,0	12,0 a 14,0	11,5 a 12,5	11,5 a 13,5	11,0 a 13,0	10,0 a 11,00
Instalação elétrica	4,0 a 5,0	4,0 a 5,0	4,0 a 5,0	5,0 a 6,0	4,0 a 5,0	4,0 a 5,0
Impermeabilização e isolamento térmica	10,0 a 13,0	0,5 a 1,0	0,5 a 1,0	1,0 a 2,0	1,0 a 1,5	5,5 a 7,0
Revestimentos (pisos, paredes e forros)	17,0 a 23,0	25,0 a 31,0	23,0 a 32,0	13,5 a 17,5	22,0 a 28,0	17,0 a 24,0
Vidros	3,5 a 6,5	0,5 a 1,0	1,0 a 2,0	2,0 a 4,0	0,5 a 1,0	0,5 a 1,0
Pintura	4,5 a 6,5	6,5 a 8,5	4,0 a 5,0	4,5 a 6,5	5,5 a 7,5	4,5 a 6,0
Serviços complementares	2,0 a 3,0	3,0 a 4,0	0,5 a 1,0	3,5 a 11,0	0 a 0,5	0,5 a 1,0
Elevador	---	---	---	8,0 a 10,0	---	---

Fonte: RODRIGUES (SD)

A partir do preço da obra calculado na Tabela 1 foi elaborado o cronograma físico-financeiro para a construção da edificação residencial Tipo R1-A, tomando-se por base os índices da coluna (1) da Tabela 2.

**Tabela 3: Cronograma físico-financeiro**

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DA OBRA								Data: 01/07/2011		
ATIVIDADES CONSTRUTIVAS	Valor R\$/(%)	VALOR DOS SERVIÇOS E PERCENTUAL POR PERÍODO								
		T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9
1. Serviços Preliminares	17.514 5%	17.514 100%								
2. Inst. Hidráulicas e Sanitárias	42.813 11%			4.281 10%	12.844 30%	8.563 20%			17.125 40%	
3. Inst. Elétricas e Telefônicas	19.460 5%			3.892 20%	3.892 20%	3.892 20%				7.784 40%
4. Fundações e Estrutura de Concreto	93.410 24%		28.023 30%	28.023 30%	23.352 25%	14.011 15%				
5. Coberturas	7.784 2%						4.281 55%	1.946 25%	1.557 20%	
6. Esquadrias	15.568 4%						11.676 50%	9.341 40%	2.335 10%	
7. Vidros	23.352 6%							11.676 50%	9.341 40%	2.335 10%
8. Paredes, Painéis e Divisórias	38.921 10%		5.060 13%	11.676 30%	9.730 25%	6.617 17%	5.838 15%			
9. Revestimentos de Paredes	31.137 8%				7.784 25%	7.784 25%	7.161 23%	7.161 23%	1.245 4%	
10. Revestimentos de Pisos	46.705 12%				4.670 10%	11.676 25%	11.676 25%	14.011 30%	4.670 10%	
11. Pinturas	19.460 5%							7.784 40%	9.730 50%	1.946 10%
12. Diversos	31.137 8%		4.048 13%	4.048 13%	4.048 13%	4.048 13%	4.048 13%	4.048 13%	4.048 13%	2.802 9%
Serviços executados		17.514	37.130	51.920	66.321	56.591	36.897	54.411	51.609	14.868
Valor Acumulado		17.514	54.645	106.565	172.886	229.477	266.373	320.785	372.393	387.261
Percentual Acumulado		5%	14%	27%	44%	59%	68%	82%	96%	100%

Fonte: Dados da pesquisa

Através do cronograma físico-financeiro do Exemplo Ilustrativo, Tabela 3, as receitas do contrato de construção serão reconhecidas com a utilização dos métodos PoC e SOD. Adicionalmente, para fins deste estudo considerou-se que os requisitos do item acima foram satisfeitos e, que o cronograma físico-financeiro proposto é integralmente cumprido no que diz respeito às atividades, períodos, valores e satisfação das obrigações de desempenho (etapa construtiva/atividades).

O valor a ser reconhecido como receita do período, pelo método PoC, é igual ao somatório do valor dos serviços executados ao final de cada período. Por exemplo, no fim do período T1, o valor da receita a ser reconhecida corresponde a R\$ 17.514 (100% de R\$ 17.514). Entretanto, no período T2, o cronograma prevê a execução parcial e simultânea das atividades 4, 8 e 12, então o montante da receita a ser reconhecido ao final desse período é igual ao somatório da proporção executada de cada atividade, ou seja, R\$ 37.130<sup>2</sup>, o mesmo sucedendo para os demais períodos.

A Tabela 4 apresenta o fluxo das receitas do contrato de construção com base na evolução da obra pelo método PoC.

**Tabela 4: Receitas pelo Método da Percentagem Completada (PoC)**

PERÍODO	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	Total
Receita pelo cronograma físico-financeiro	17.514	37.130	51.920	66.321	56.591	36.897	54.411	51.609	14.868	387.261
Percentual da receita total	5%	10%	13%	17%	15%	10%	14%	13%	4%	100%

Fonte: Dados da pesquisa

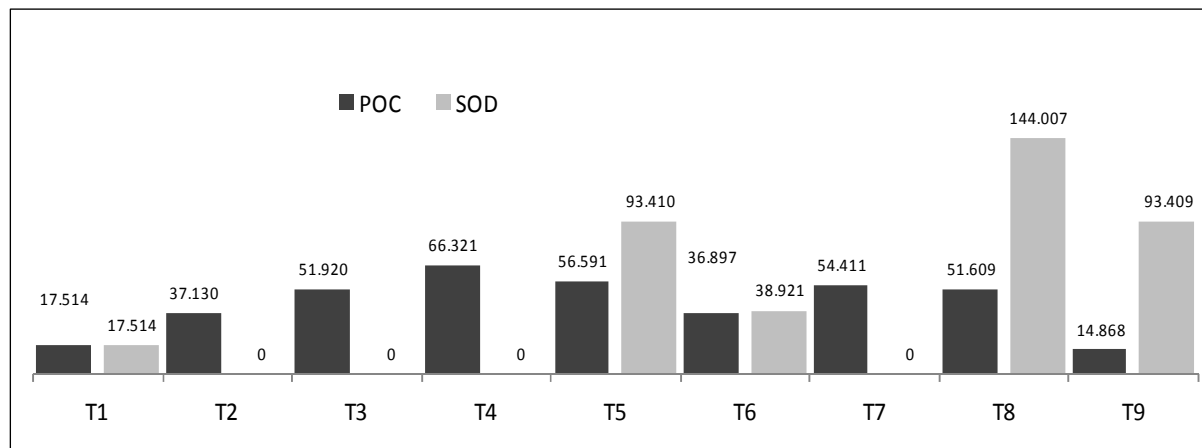
Utilizando o método SOD, a receita somente será reconhecida no período em que cada atividade estiver integralmente concluída. Por exemplo, no primeiro período o valor da receita a ser reconhecido é de R\$ 17.514 referente à satisfação da obrigação de desempenho 1 e, nos períodos 2, 3, 4 e 7 não haverá reconhecimento de receitas, pois nenhuma obrigação de desempenho foi satisfeita. Nos demais períodos, a receita corresponderá ao somatório das obrigações de desempenho neles satisfeitas. A Tabela 6 apresenta as receitas reconhecidas pelo método SOD.

**Tabela 5: Receitas pela Satisfação das Obrigações de Desempenho**

PERÍODO	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	Total
Receita pelas atividades concluídas	17.514	-	-	-	93.410	38.921	-	144.007	93.409	387.261
Percentual da receita total	5%	0%	0%	0%	24%	10%	0%	37%	24%	100%
Atividades construtivas concluídas	1	-	-	-	4	8	-	2-5 6-9-10	3-7 11-12	-

Fonte: Dados da pesquisa

O Gráfico 1 permite visualizar o fluxo das receitas reconhecidas através dos dois métodos. Pelo método PoC, o reconhecimento de receitas acompanha a execução financeira da obra, enquanto que no método SOD o reconhecimento de receitas não tem relação direta com execução financeira da obra e sim com a conclusão da atividade construtiva, ou seja, do processo de ganho.



**Gráfico 1: Fluxo de Reconhecimento das Receitas: PoC e SOD**

Fonte: Dados da pesquisa

Também pode ser observado no Gráfico 1, que a mudança do método de reconhecimento de receitas, do PoC para SOD, provoca uma volatilidade no fluxo de receitas no aspecto temporal e quantitativo.

Desta forma, em caso de aprovação do ED/2010/6 e sua posterior regulamentação no Brasil, provocarão alterações substanciais no fluxo das receitas com contratos de construção de longo prazo. Pois, no método PoC, as receitas acompanham os custos incorridos, enquanto que no reconhecimento pelo método SOD, a receita apenas será reconhecida quando do cumprimento da obrigação de desempenho correspondente, independentemente dos custos incorridos. Isto implicaria na possibilidade de ocorrência de períodos sem reconhecimento de receitas, como por exemplo, os períodos 2, 3, 4 e 7 indicados no Gráfico 1.

Outro aspecto relevante desta mudança diz respeito ao impacto na apuração do resultado e, conseqüentemente, na distribuição de lucros e dividendos. Pois, considerando que as empresas possuem despesas gerais e administrativas, pode ocorrer que em determinados períodos, o resultado decorrente da satisfação das obrigações de desempenho, não suportem tais gastos por se tratar de valores pouco expressivos. Por outro lado, também podem ocorrer períodos com resultado bastante elevado, como, por exemplo, os períodos 5, 8 e 9.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo buscou analisar o efeito das alterações propostas pelo Exposure Draft ED/2010/6, emitido conjuntamente pelo IASB e FASB, quanto ao reconhecimento da receita de contratos de construção do setor imobiliário. A norma propõe que a receita de contratos com clientes seja reconhecida de forma mais objetiva, ou seja, quando o processo de ganho estiver efetivamente concluído, em detrimento do uso de estimativas.

Conforme visto anteriormente, a aprovação desta norma poderá provocar significativas alterações no fluxo de receitas das entidades do setor de construção imobiliária e, conseqüentemente, na distribuição de lucros, visto que o reconhecimento das receitas não mais acompanhará os custos incorridos durante a execução do contrato. Esse fato poderá afetar a avaliação do desempenho econômico da firma, com reflexos no seu valor de mercado da companhia, bem como no custo de capital próprio e/ou de terceiros.

Acredita-se que a aprovação dessa norma proporcionará maior objetividade no reconhecimento de receitas pelas entidades do setor imobiliário, tendo em vista que o seu reconhecimento estará fortemente relacionado a conclusão de cada atividade construtiva desempenhada pela empresa. No Brasil, também não mais haverá dúvidas quanto ao momento de reconhecimento, pois mesmo que a maioria das construções brasileiras seja vendida “na planta”, a Lei 4.591/64 assegura a transferência dos riscos e benefícios aos compradores na conclusão de cada atividade construtiva.

Por fim, em termos de melhoria da informação financeira, a aprovação do Exposure Draft provocará o alinhamento global, em um ponto “sensível” da informação financeira, ou seja, no reconhecimento de receitas de contratos com clientes, incluindo os contratos do setor imobiliário.

Como sugestão para pesquisas futuras, recomenda-se estudos que tratem do reconhecimento das receitas em outros ramos econômicos, bem como trabalhos versando sobre a aplicação dessa nova forma de reconhecimento das receitas propostas pelo ED em casos reais.

## 6. REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm)>. Acesso em: 01/02/2011.

Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Resolução nº. 1.055, de 7 de outubro de 2007. Cria o Comitê de Pronunciamentos Contábeis- (CPC), e dá outras providências. Disponível em: [www.cfc.org.br](http://www.cfc.org.br). Acesso em: 19 jul. 2011.

Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Interpretação Técnica ICPC 02. Contratos de Construção do Setor Imobiliário.

\_\_\_\_\_. Orientação OCPC 04. Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras

\_\_\_\_\_. Pronunciamento Técnico CPC 17. Contratos de Construção.

\_\_\_\_\_. Pronunciamento Técnico CPC 30. Receitas.

DOBLER, Michael; HETTICH, Silvia. Rethinking revenue recognition: the case of construction contracts under International Financial Reporting Standards. *International Journal of Revenue Management*, v. 2, n. 1, pp.1-22, 2008.

ERNST & YOUNG; FIPECFI. Manual de normas internacionais de contabilidade: IFRS versus normas brasileiras. volume 2. São Paulo: Atlas, 2010.

Financial Accounting Standards Board (FASB). Accounting Standards Codification 605-35-25. Construction-Type and Production-Type Contracts. Disponível em: <<http://asc.fasb.org/subtopic&trid=2197326>>. Acesso em: 19 jul. 2011.

GODFREY, Jayne; HODGSON, Allan; HOLMES, Scott E Tarca, Ann. *Accounting Theory*. 16. ed. New York: Wiley, 2006.

International Accounting Standards Board (IASB). Exposure Draft ED/2010/6: Revenue from contracts with customer, Londres, 2010. Disponível em: <<http://www.ifrs.org>>. Acesso em: 19 jul. 2011.

\_\_\_\_\_. IFRIC Interpretation 15; Agreements for the Construction of Real Estate. Londres, 2011. Disponível em: <<http://www.ifrs.org>>. Acesso em: 19 jul. 2011.

\_\_\_\_\_. International Accounting Standard 11: Construction Contracts. Londres, 2010. Disponível em: <<http://www.ifrs.org>>. Acesso em: 19 jul. 2011.

- \_\_\_\_\_. International Accounting Standard 18. Revenue. Londres, 2010. Disponível em: <<http://www.ifrs.org>>. Acesso em: 19 jul. 2011.
- KAM, Vernon. Accounting theory. 2. ed. New York: John Willey & Sons, 1990.
- SCHROEDER, Richard G.; CLARCK, Myrtle W. Accounting Theory. 4. ed. New York: John Wiley & Sons, 1967.
- RODRIGUES, Edmundo. Técnicas de Construção. Disponível em: <<http://www.ufrj.br/institutos/it/dau/profs/edmundo/Cap%EDtulo1c-Planejamento.pdf>>. Acesso em 05 ago. 2011.
- SINDUSCON-MG. Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais. Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>): principais aspectos. Belo Horizonte: SINDUSCON-MG, 2007. 112p. Disponível em:<[www.sinduscon-mg.org.br](http://www.sinduscon-mg.org.br)>. Acessado em: 05 ago. 2011.
- SINDUSCON-RN. Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Rio Grande do Norte. Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2011. Disponível em:<[https://www.cub.org.br/p\\_reports.php?sid=21&id=38](https://www.cub.org.br/p_reports.php?sid=21&id=38)>. Acessado em: 05 ago. 2011.
- KPMG©. IFRS em destaque. Dez. 2011. Disponível em: < [http://www.kpmg.com/BR/PT/Estudos\\_Analises/artigosepublicacoes/Documents/IFRS/IFRS\\_em\\_destaque\\_ED\\_Receita\\_Contratos\\_clientes.pdf](http://www.kpmg.com/BR/PT/Estudos_Analises/artigosepublicacoes/Documents/IFRS/IFRS_em_destaque_ED_Receita_Contratos_clientes.pdf)>. Acesso em: 10 jan. 2012.

---

<sup>1</sup> Neste trabalho o termo '*International Financial Reporting Standards*' (ou simplesmente, IFRS) refere-se às IFRS emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as *International Accounting Standards* (IAS) emitidas pelo *International Accounting Standards Committee* (IASC), precursor do IASB.

<sup>2</sup>  $(30\% \times R\$ 93.410) + (13\% \times R\$ 38.921) + (13\% \times R\$ 31.137) = 28.030 + 5.060 + 4.048 = R\$ 37.130$