

**ANÁLISE DAS MODIFICAÇÕES PROPOSTAS PELO IASB E FASB NO
RECONHECIMENTO DE RECEITAS NOS CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO
IMOBILIÁRIA: UM ESTUDO DO *EXPOSURE DRAFT* ED/2010/6 - RECEITA DE
CONTRATOS COM CLIENTES**

Renato Henrique Gurgel Mota

Mestrando do Programa Multinstitucional e Inter-Regional UNB/UFPB/UFRN

E-mail: renatohenriq@gmail.com

Telefone: (84) 8854-0858

Saulo José de Barros Campos

Mestrando do Programa Multinstitucional e Inter-Regional UNB/UFPB/UFRN.

Rua Raimundo Chaves, 1652, H11, Lagoa Nova

Natal-RN, CEP 59064-390.

E-mail: saulojbcampos@gmail.com

Telefone: (84) 8899-3329.

RESUMO

Em 2010 o IASB - International Accounting Standards Board) e o FASB – Financial Accounting Standards Board, 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 deste modo, fornecer melhores informações aos usuários. Quando se trata de um evento de longo prazo, o reconhecimento da receita deve ser melhor analisado, 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, e bibliográfica e estudo de caso quanto aos procedimentos. 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 de uma entidade pelo mercado.

Palavras-chave: Reconhecimento de receita; Contratos de construção; Obrigações de desempenho.

Área Temática: Contabilidade para Usuários Externos.

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 IASB (*International Accounting Standards Board*) e o FASB (*Financial Accounting Standards Board*) trabalham em conjunto para melhoria dessas informações.

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 deve ser melhor analisado, de forma a refletir, adequadamente, a transferência do bem ou serviço objeto da transação ou evento.

Em 2010, os Conselhos (FASB e IASB) publicaram o *Exposure Draft* (Minuta de Exposição) ED/2010/6 no qual discutem o tratamento das receitas de contratos com clientes. Considerando que existem divergências no processo de reconhecimento de receitas normatizado por esses órgãos, essa minuta surgiu da necessidade de harmonizá-los e, deste modo, promover melhores informações aos usuários.

Em um mercado globalizado, as divergências informacionais podem levar investidores a decisões equivocadas quando da alocação dos seus investimentos. Neste sentido a construção imobiliária é um dos setores que será diretamente afetado pela aprovação deste projeto, haja visto, que uma parcela significativa dos contratos deste segmento é de longo prazo.

Diante desse fato surge o seguinte questionamento: qual o efeito provocado pela aprovação do *Exposure Draft* ED/2010/6 sobre o reconhecimento de receitas no setor de construção imobiliária?

O objetivo deste trabalho é investigar o efeito provocado pela adoção do *Exposure Draft* sobre o reconhecimento de receitas no setor de construção imobiliária.

Para isso, serão apresentadas as normas do IASB e do FASB aplicáveis ao reconhecimento de receitas, as normas propostas pelo *Exposure Draft* e o efeito sobre o reconhecimento de receitas será avaliado através da análise de um contrato de construção fictício executado por uma empresa do setor.

A pesquisa parte da premissa de que a aprovação desse *Exposure Draft* tem potencial para provocar modificações substanciais no fluxo de receitas dessas entidades.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Reconhecimento de Receita

O *Exposure Draft* propõe que as receitas sejam reconhecidas quando satisfeitas as respectivas obrigações de desempenho, isto é, quando o bem ou serviço é efetivamente transferido ao cliente. Tais obrigações consistem na entrega de bens, na prestação de serviços ou numa combinação de ambos.

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

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

Enquanto, Godfrey (2006, p. ?) afirma que os critérios para o reconhecimento de receitas são: mensuração, existência da transação e conclusão substancial do processo de ganho.

Os autores acima citados 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. Isto, implica em

reconhecer a receita apenas quando concluído efetivamente o processo de ganho. Já, as normas do FASB e do IASB, atualmente aplicáveis aos contratos de longo prazo, estabelecem que a receita seja reconhecida pelo método do Percentual de Completação (PoC) que reconhece a receita de acordo com o percentual de execução do contrato. Deste modo, o reconhecimento da receita ocorre antes da conclusão do processo de ganho. Em desacordo com a posição defendida por Kam, Schroeder e Godfrey.

2.1 Normas Internacionais

As Normas Internacionais de Contabilidade são 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. Os seus pronunciamentos são denominados de *International Financial Reporting Standard (IFRS)*.

As IFRS que tratam as receitas com contratos de construção do setor imobiliário são: *International Accounting Standards (IAS) 11 – Contrato de construção*; *IAS 18 – Receitas e a International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) 15 – Contratos de construção do setor imobiliário*.

Quadro 1 – Escopo das IFRS sobre receitas com contratos

NORMA	ESCOPO
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.

Fonte: Elaboração própria

A IAS 11 emitida em março de 1979 pelo Comitê de Normas Internacionais de Contabilidade (IASC)¹ foi substituída em dezembro de 1993. Em maio de 1999, essa norma teve um dos seus parágrafos alterado pela IAS 10 - Acontecimentos após a data do balanço.

Este normativo 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, par. 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. Entretanto, quando o resultado do contrato não puder ser confiavelmente estimado a receita deverá ser reconhecida até o ponto em que for provável que os custos incorridos no contrato sejam recuperáveis.

A IAS 18 foi publicada em dezembro 1982. Esse normativo foi substituído em dezembro de 1993 e sofreu alterações em 1998, 1999 e 2001. O objetivo desse pronunciamento é estabelecer o tratamento contábil de receitas provenientes de certos tipos de

¹ IASC – International Accounting Standards Committee

transações e eventos.

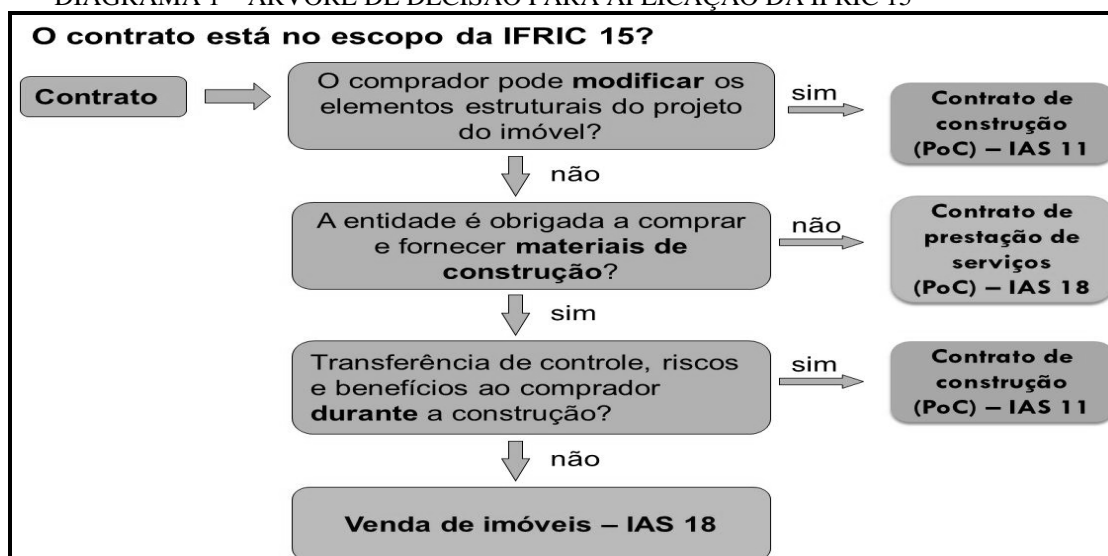
Segundo essa norma, a receita deve ser reconhecida quando for provável que os benefícios econômicos futuros fluam para a entidade e possam ser confiavelmente mensurados. Abrange os seguintes eventos: venda de bens; prestação de serviços e utilização de outros ativos da entidade que geram juros, royalties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

A IFRIC 15 (Contratos para a construção de imóveis) foi publicada em julho de 2008, com aplicação 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.

Quanto 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. O diagrama 1 ilustra o processo para determinar se um contrato está no escopo da IAS 11 ou da IAS 18.

DIAGRAMA 1 – ÁRVORE DE DECISÃO PARA APLICAÇÃO DA IFRIC 15



Fonte: Adaptado de Ernest & Young e FIPECAFI, 2010.

De acordo com o diagrama 1, se um comprador pode modificar elementos estruturais do projeto do imóvel ou a entidade transfere o controle, os riscos e benefícios do bem durante a construção, então trata-se de um contrato de construção, no escopo da IAS 11, portanto, as receitas serão reconhecidas pelo método PoC.

Porém, 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, no escopo da IAS 18, e a receita será reconhecida na entrega do imóvel.

2.2 Normas Norte Americanas

O FASB é uma entidade privada, sem fins lucrativos, com a finalidade de desenvolver os Princípios Contábeis Geralmente Aceitos dos Estados Unidos (*United States Generally Accepted Accounting Principles*), também conhecidos como U. S. GAAP. Os quais estabelecem os padrões de contabilidade financeira e de elaboração das demonstrações financeiras para as empresas do setor privado dos Estados Unidos.

O U. S. GAAP que trata do reconhecimento de receitas aplicável aos contratos de construção é o FASB ASC 605-35-25 – Reconhecimento de Receitas – Nos contratos de construção e produção (*Revenue Recognition – Construction-Type and Production-Type Contracts*).

Segundo esta norma os contratos de construção são contábilizados 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.

2.3 Normas Brasileiras

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) é responsável pelo estudo, o preparo e a emissão de Pronunciamentos Técnicos sobre procedimentos de Contabilidade. Seus pronunciamentos são posteriormente aprovados pelas entidades reguladoras brasileiras, considerando a convergência da contabilidade brasileira aos padrões internacionais.

Neste sentido foram emitidos os pronunciamentos CPC 17 – Contratos de Construção, o CPC 30 – Receitas e a Interpretação ICPC 02 – Contratos de Construção do Setor Imobiliário 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.

2.4 O Exposure Draft ED/2010/6

A minuta teve sua origem das divergências existentes entre esses órgãos 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 conexas². Nos U.S. GAAP, seriam substituídas a maioria das orientações do tópico 605 (Reconhecimento de receitas).

Desta forma, os objetivos deste 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. (tradução livre)

A norma resultante deste 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 das áreas mais importantes e difundidas em relatórios financeiros: a discussão sobre o reconhecimento de receitas.

A minuta teve sua origem das divergências existentes entre esses órgãos quanto ao reconhecimento de receitas, principalmente, nos contratos de longo prazo.

Tais propostas foram elaboradas seguindo o princípio de que uma entidade deve comunicar informações úteis sobre o valor, a tempestividade e a incerteza dos fluxos de caixa provenientes de contratos com clientes.

Assim, para aplicar esse princípio no reconhecimento da receita, a entidade deve seguir as cinco etapas descritas nos itens 2.4.1.

A minuta também propõe que os custos com a obtenção de um contrato sejam incluídos no resultado do período em que incorrerem. E 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.

Portanto, o *Exposure Draft* introduz mudanças significativas no tocante ao reconhecimento de receitas de contratos com clientes e dos gastos a ele associados.

2.4.1 Etapas De Reconhecimento Das Receitas

A 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 seguir serão descritas cada uma dessas etapas.

² Desta forma, a norma resultante substituiria o IAS 11 (Contratos de Construção), o IAS 18 (Receita), a IFRIC 13 (Programas de Fidelização de Clientes), a IFRIC 15 (Contratos para a Construção de Imóveis), a IFRIC 18 (Transferência de Ativos de Clientes) e o SIC 31 (Receita - Transações de Permuta Envolvendo Serviços de Propaganda) (KPMG[®], 2011, p. 3).

2.4.1.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, indústrias e entidades. Dessa forma, uma entidade deve considerar tais características para determinar a existência ou não de um contrato. Segundo este normativo 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.

2.4.1.b 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. Dessa forma, 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 (2008, p. 21) faz uma crítica afirmando que os problemas que ocorrem no reconhecimento da receita pelos métodos anteriores apenas serão transferidos para as obrigações de desempenho.

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

2.4.1.d Alocação do Preço da 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.

2.4.1.e 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.

2.5 Gastos que são Tratados como Despesas

Conforme esse projeto devem ser tratados como despesa, do período, os gastos e custos incorridos: a) com a obtenção de um contrato (ex. gastos com vendas e publicidade); b) relacionados a uma obrigação de desempenho satisfeita no passado (ex. reparo de um serviço ou bem decorrente de garantia contratual); e c) com quantidades anormais de materiais (desperdícios), de trabalho ou de outros recursos utilizados no cumprimento do contrato.

2.6 Quadro Comparativo: *Exposure Draft* versus normas vigentes

O Quadro 1 compara as principais alterações propostas pelo ED em relação às normas vigentes do FASB e do IASB.

Quadro 2 – Comparação entre as normas vigentes e o <i>Exposure Draft</i>		
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.
	<i>Exposure Draft</i>	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.
	<i>Exposure Draft</i>	Obrigações segmentadas são permitidas quando as atividades são independentes.
Combinação de Contratos	FASB	Pode ser combinado.
	IASB	Deve ser combinado.
	<i>Exposure Draft</i>	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.
	<i>Exposure Draft</i>	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.
	<i>Exposure Draft</i>	Mesmo que padrão atual do IASB com exceções das ineficiências e custos com obrigações satisfeitas no passado.

Fonte: Elaboração própria

De acordo com o FASB cada contrato de construção é um centro de lucro, enquanto o ED segmenta o contrato em obrigações de desempenho tratando cada uma como um centro de lucro. Já nas normas do IASB não há referência.

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, tratadas no item 3.2.

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

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

O presente trabalho caracteriza-se como uma pesquisa exploratória quanto aos objetivos e, como uma pesquisa bibliográfica e estudo de caso quanto aos procedimentos.

Foram analisados o comportamento do fluxo de receitas obtido 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 fictício.

O objeto desse contrato é a construção de uma edificação residencial de padrão alto do tipo R1-A, com 224,82 m² 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/m²), para este tipo de edificação, divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do RN (SINDUSCON-RN), apurado na cidade de Natal-RN.

No tocante a 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 montado o cronograma físico-financeiro para execução da obra.

Finalmente 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 *Exposure* 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 tarefa esteja efetivamente concluída.

4.1 Especificação do Contrato de Construção

Para exemplificar a aplicação do reconhecimento de receitas pelos dois métodos: o método da Porcentagem Completada (PoC) e da Satisfação das Obrigações de Desempenho (SOD). Consideremos um contrato, fictício, de construção de uma residência de padrão alto, Tipo R1-A, com 224,82 m² de área real, conforme a norma ABNT NBR 12721:2006 (SINDUSCON-MG, 2007, p. 19).

Para cálculo dos custos deste projeto foi atribuído o Custo Unitário Básico da

Construção (CUB/m²) de R\$ 1.226,63 por metro quadrado de construção, no 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 ²	BDI (50%)	Valor
Real	Equivalente	R\$ / m ²	R\$ / m ²	R\$/m ²
224,82	210,44	1.226,83	613,42	1.840,25
Preço do contrato		210,44 m ² 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 (SD) a partir do preço total de uma obra, calculado em função de sua área total, pode-se ter uma ideia aproximada dos preços de cada etapa da obra.

Tabela 2– CUSTO RELATIVO DE ETAPA CONSTRUTIVA (%) DO TOTAL DA OBRA

Etapa construtiva	Habitacional					
	Residência			Prédio com elevador Fino(4)	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	2,5 a 4,0	0,5 a 1,0	0,5 a 1,0	0,5 a 1,0	1,0 a 2,0
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	6,5 a 7,0	3,0 a 3,5	2,5 a 4,5	1,5 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 12,0	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 11,0
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	3,5 a 4,5	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.

Através do cronograma Físico-Financeiro, Tabela 3, serão reconhecidas as receitas do contrato de construção com a utilização dos métodos PoC e SOD. E em seguida serão comparados graficamente os fluxos de receitas deles resultantes.

Adicionalmente, para fins deste estudo considerou-se que os requisitos do item 2.4.1 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.

Tabela 3 – CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO										DATA	jul/11
ATIVIDADES	VALORES	VALOR DOS SERVIÇOS POR PERÍODO - PERCENTUAL DO PERÍODO									
		\$ - (%)	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9
1. SERVIÇOS PRELIMINARES	17.514 5%	17.514 100%									
2. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS	42.813 11%			4.281 10%	12.844 30%	8.563 20%				17.125 40%	
3. INSTALACOES ELÉTRICAS E TELEFONICAS	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%						3.892 25%	7.784 50%	3.892 25%		
7. VIDROS	23.352 6%							11.676 50%	9.341 40%	2.335 10%	
8. ALVENARIAS, PAINÉIS, PAREDES 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. REVESTIMENTO 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 no período (R\$)		17.514	37.130	51.920	66.321	56.591	36.897	54.411	51.609	14.868	
Valor Acumulados - (R\$)		17.514	54.645	106.565	172.886	229.477	266.373	320.785	372.393	387.261	
Percentuais Acumulados - (%)		5%	14%	27%	44%	59%	68%	82%	96%	100%	

Fonte: elaboração própria

4.2 Fluxo de Receitas pelo PoC

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). 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\$ 37.130³, 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%	44%	100%

Fonte: elaboração própria

4.3 Fluxo de Receitas pelo SOD

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

³ (30 % x R\$ 93.410) + (13% x R\$ 38.921) + (13% x R\$ 31.137) = 28.030 + 5.060 + 4.048 = R\$ 37.130

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 5 apresenta as receitas reconhecidas pelo método SOD.

TABELA 5 – RECEITAS PELA SATISFAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DE DESEMPENHO (SOD)

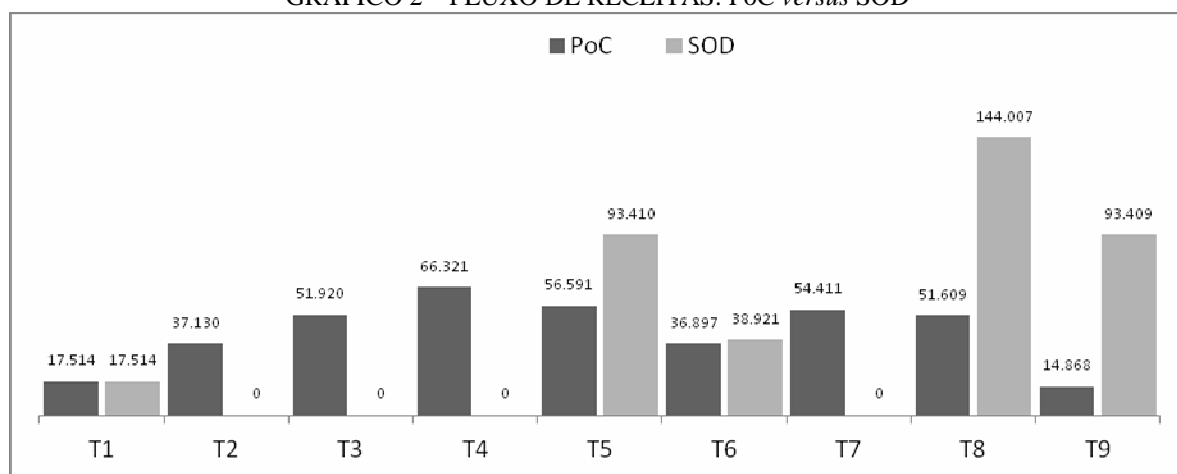
PERÍODO	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	Total
Receita pelas atividades concluídas	17.514	-	-	-	93.410	38.921	-	144.007	93.409	387.261
Percentual da receita total	5%	0%	0%	0%	24%	10%	0%	37%	24%	100%
Atividades concluídas no período	1	-	-	-	4	8	-	2-5 6-9-10	3-7 11-12	-

Fonte: Dados da pesquisa

4.4 Comparativo do Fluxo de Receitas

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

GRÁFICO 2 – FLUXO DE RECEITAS: PoC versus SOD



Fonte: Dados da pesquisa

Como pode ser observado no Gráfico 3, 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, provocará 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 2.

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. Podendo, nesse caso, apresentar resultado negativo, sem entretanto, gerar impacto nos índices de solvência.

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 entidade pelo mercado em que ela atua, com reflexos no valor de mercado da companhia.

Entretanto, 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.

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/l4591.htm>. Acesso em: 01/02/2011.

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

_____. Comitê de Pronunciamentos Contábeis. **Interpretação Técnica ICPC 02.** Contratos de Construção do Setor Imobiliário. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br>>. Acesso em: 19 jul. 2011.

_____. Comitê de Pronunciamentos Contábeis. **Orientação OCPC 04.** Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br>>. Acesso em: 19 jul. 2011.

_____. Comitê de Pronunciamentos Contábeis. **Pronunciamento Técnico CPC 17.** Contratos de Construção. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br>>. Acesso em: 19 jul. 2011.

_____. Comitê de Pronunciamentos Contábeis. **Pronunciamento Técnico CPC 30.** Receitas. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br>>. Acesso em: 19 jul. 2011.

DOBLER, Michael; HETTICH, Silvia. **RETHINKING REVENUE RECOGNITION – the case of construction contracts under International Financial Reporting Standards**. International Journal of Revenue Management, Vol. 2, No. 1, pp.1-22, 2008. Disponível em: <<http://www.rwp.bwl.uni-muenchen.de/files/download/18.pdf>>. Acesso em: 05ago. 2011 .

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

FASB. Financial Accounting Standards Board. **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.

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

_____. International Accounting Standards Board. **IFRIC Interpretation 15. Agreements for the Construction of Real Estate**. Disponível em: <<http://www.ifrs.org>>. Acesso em: 19 jul. 2011.

_____. International Accounting Standards Board. **International Accounting Standard 11. Construction Contracts**. Disponível em: <<http://www.ifrs.org>>. Acesso em: 19 jul. 2011.

_____. International Accounting Standards Board. **International Accounting Standard 18. Revenue**. 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**. 6. 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/m²): principais aspectos**. Belo Horizonte: SINDUSCON-MG, 2007. 112p. Disponível em: <www.sinduscon-mg.org.br>. Acessado em: 05 ago. 2011.

SINDUSCON-RN. Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do RN. **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>. 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>. Acesso em: 10 jan. 2012.