

Edmilson Patrocinio de Sousa

# Contabilidade de Contratos de Construção e de Incorporação Imobiliária

De acordo com as IFRS

SÃO PAULO  
EDITORA ATLAS S.A. – 2015

# Sumário

*Lista de Siglas*, xiii

*Apresentação*, xv

## **Parte i – Aspectos Gerais sobre Demonstrações Contábeis, 1**

- 1 Aspectos Introdutórios sobre Demonstrações Contábeis, 3
  - 1.1 Resumo da estrutura e do conteúdo do Balanço Patrimonial, 4
    - 1.1.1 Contas mais comuns do ativo circulante, 6
    - 1.1.2 Contas mais comuns do ativo não circulante, 8
    - 1.1.3 Contas mais comuns dos passivos circulante e não circulante, 10
    - 1.1.4 Contas do patrimônio líquido, 12
    - 1.1.5 Extinção da conta Resultado de Exercícios Futuros (REF), 17
  - 1.2 Resumo da estrutura e do conteúdo da Demonstração do Resultado do Exercício, 18

## **Parte ii – Contabilidade de Contratos de Construção, 23**

- 2 Caracterização da Atividade de Prestação de Serviços de Construção, 25
- 3 Principais Características de Contratos de Construção, 27
- 4 Reconhecimento de Receita, Custos e Despesas de Contratos de Construção, 29
  - 4.1 Regime de caixa (*cash basis*), 30
  - 4.2 Regime de competência (*accrual basis*), 31
    - 4.2.1 Método do contrato completado (*Completed-Contract Method*), 34
    - 4.2.2 Método da percentagem completada (*Percentage of Completion Method*), 38

- 4.3 Gastos com insumos ainda não utilizados, 44
- 4.4 Impactos das alterações nos valores do contrato sobre a margem estimada, 45
- 4.5 Quando utilizar o método POC para apurar receitas e custos de contratos, 49
- 4.6 Segmentação e combinação de contratos para apuração de resultado, 52
- 4.7 Valores que compõem a receita do contrato, 54
- 4.8 Valores que compõem os custos do contrato, 57
- 4.9 Tratamento a ser adotado para as perdas esperadas, 61
- 4.10 Retenções contratuais e tributárias, 63
- 4.11 Compatibilização entre faturamento e receita, 64
- 4.12 Gastos incorridos após a conclusão do contrato, 68
- 4.13 Exemplo completo da POC, 69

### **Parte iii – Contabilidade de incorporação imobiliária, 79**

- 5 Caracterização da Atividade de Incorporação Imobiliária, 81
- 6 Empréstimos e Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário, 84
- 7 Tratamento Contábil de Permutas Físicas, 86
- 8 Reconhecimento de Receitas e Despesas de Incorporação Imobiliária, 88
  - 8.1 Momento do reconhecimento da receita com incorporação/construção de imóveis, 88
  - 8.2 Cláusulas e condições suspensivas, 93
  - 8.3 Resultado da venda de unidades concluídas, 94
  - 8.4 Resultado da venda de unidades em construção, 96
    - 8.4.1 Alocação de custos no balanço patrimonial e na demonstração do resultado, 96
    - 8.4.2 Aplicação da *Percentage of Completion* (POC) em incorporação imobiliária, 97
  - 8.5 Componentes do custo: custos incorridos e cálculo do estágio de execução, 103
  - 8.6 Capitalização de encargos financeiros no custo de empreendimentos, 106
  - 8.7 Tratamento das despesas com atividades de promoção de vendas, 108
  - 8.8 Contabilização dos gastos com montagem do estande de vendas e apartamento-modelo, 110

- 8.9 Aplicação do ajuste a valor presente a transações de venda de imóveis, 112
  - 8.9.1 Venda a prazo de unidades concluídas, 113
  - 8.9.2 Venda a prazo de unidades em construção, 114
- 8.10 Contabilização de operações de cessão de recebível imobiliário, 115

#### **Parte iV – Aspectos Societários, 117**

- 9 Tipos Societários e Arranjos de Negócio mais Comuns, 119
  - 9.1 Comentários gerais sobre sociedade limitada (LTDA.), 119
  - 9.2 Comentários gerais sobre sociedade anônima ou sociedade por ação (S.A.), 122
  - 9.3 Comentários gerais sobre sociedade em conta de participação (SCP), 124

#### **Parte V – Aspectos Básicos sobre Tributos Federais, 127**

- 10 Tributação com Base no Lucro Presumido, 129
  - 10.1 Aspectos gerais, 129
  - 10.2 Apuração do lucro presumido pelo regime de caixa, 132
- 11 Tributação com Base no Lucro Real, 134
  - 11.1 Regime de caixa para atividades imobiliárias, 135
- 12 Patrimônio de Afetação e Regime Especial de Tributação – RET, 136
  - 12.1 Patrimônio de afetação, 136
  - 12.2 Regime especial de tributação (RET), 137

#### **Parte Vi – olhando para o Futuro, 141**

- 13 IFRS 15 – *Revenue from Contracts with Customers*, 143
  - 13.1 Objetivo e escopo da IFRS 15, 143
  - 13.2 Quando foi emitida e quando entrará em vigência, 144
  - 13.3 Quais normas a IFRS 15 substitui, 144
  - 13.4 O modelo de cinco etapas, 145
  - 13.5 Combinação e segmentação de contratos, 147

*Referências*, 149