



COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

INTERPRETAÇÃO TÉCNICA ICPC 02

Contrato de Construção do Setor Imobiliário

Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade – IFRIC 15

Índice	Item
REFERÊNCIAS	
HISTÓRICO	1 – 3
ALCANCE	4 – 5
QUESTÕES	6
CONSENSO	7 – 9
Determinação do momento em que um contrato se enquadra no alcance do Pronunciamento Técnico CPC 17 ou do Pronunciamento Técnico CPC 30	10 – 12
Contabilização da receita da construção de imóveis	13 – 19
Divulgação	20 – 21
NOTA INFORMATIVA –	
ANÁLISE DE CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL	
EXEMPLO ILUSTRATIVO	

Referências

- Pronunciamento Técnico CPC 26 – Apresentação das Demonstrações Contábeis
- Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro
- Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de Construção
- Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas
- Pronunciamento Técnico CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes
- Interpretação Técnica ICPC 01 – Contratos de Concessão
- Interpretação A – Programa de Fidelidade de Cliente, anexa ao Pronunciamento Técnico 30 - Receitas.

Histórico

1. No setor imobiliário, as entidades que realizam a incorporação e/ou a construção de imóveis, diretamente ou por meio de subempreiteiras, podem firmar contratos com um ou mais compradores antes do término da construção. Esses contratos podem assumir diversas formas.
2. As entidades que incorporam e/ou constroem imóveis residenciais, por exemplo, podem começar a comercialização de unidades imobiliárias (apartamentos ou casas) "na planta", ou seja, enquanto a construção ainda estiver em andamento, ou até mesmo antes de seu início. Cada comprador firma um contrato com a entidade para adquirir uma unidade imobiliária quando a mesma estiver pronta para ser ocupada. Normalmente, o comprador efetua um adiantamento que será reembolsado apenas se a entidade deixar de entregar a unidade imobiliária concluída de acordo com os termos contratados. O restante do preço de compra é geralmente pago à entidade apenas ao término do contrato, quando o comprador obtém a posse da unidade.
3. As entidades que constroem imóveis comerciais ou industriais geralmente firmam um contrato com um único comprador. Podem ser exigidos do comprador pagamentos de parcelas entre a época do início e do fim do contrato. A construção pode ocorrer em terreno que o comprador possuía antes do início da construção.

Alcance

4. Essa Interpretação se aplica à contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras.

5. Os contratos que se enquadram nesta Interpretação são contratos de incorporação e/ou construção de imóveis. Além da incorporação e/ou construção de imóveis, os referidos contratos podem prever a entrega de outros bens ou serviços.

Questões

6. Esta Interpretação trata de duas questões:
 - (a) O contrato enquadra-se no alcance do Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de Construção ou do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas?
 - (b) Quando deve ser reconhecida a receita com a incorporação e/ou construção de imóveis?

Consenso

7. A discussão a seguir pressupõe que a entidade analisou anteriormente o contrato de construção do imóvel e seus eventuais aditivos e/ou contratos relacionados, tendo concluído que não manterá envolvimento gerencial contínuo associado à propriedade, ou o controle efetivo do imóvel construído, em grau que impediria o reconhecimento de parte ou da totalidade da receita. Na impossibilidade de reconhecimento de parte da receita, a discussão a seguir é aplicável unicamente à parte do contrato cuja receita será reconhecida.
8. Com um único contrato, a entidade pode contratar a entrega de bens ou serviços além da construção de imóveis (por exemplo, a venda de terreno ou a prestação de serviços de administração de imóveis). De acordo com o item 13 do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas, tal acordo, se necessário, pode ser dividido em componentes separadamente identificáveis, incluindo o componente relativo à construção de imóveis. O valor justo da receita total recebida ou a receber pelo contrato deve ser apropriado a cada componente. Se forem identificados componentes separados, a entidade deve aplicar os itens 10 a 12 dessa Interpretação ao componente de construção de imóveis, a fim de determinar se esse componente está de acordo com o alcance do Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de Construção ou do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas. Os critérios do Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de Construção seriam então aplicados a qualquer componente do contrato determinado como sendo de construção.
9. A discussão a seguir refere-se a um contrato de construção de imóvel, mas também se aplica ao componente de construção de imóveis identificado em contrato que abrange outros componentes.

Determinação do momento em que um contrato se enquadra no alcance do Pronunciamento Técnico CPC 17 ou do Pronunciamento Técnico CPC 30

10. A determinação do momento em que um contrato de construção de um imóvel se enquadra no alcance do Pronunciamento Técnico CPC 17 - Contratos de Construção ou do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas depende dos termos do contrato e de todos os fatos e circunstâncias relacionados. Essa determinação exige julgamento com relação a cada contrato.
11. O Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de Construção é aplicável quando o contrato se enquadra na definição de contrato de construção exposta no item 5 do Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de Construção: "um contrato especificamente negociado para a construção de um ativo ou de uma combinação de ativos ..." Um contrato de construção de imóvel enquadra-se na definição de contrato de construção quando o comprador é capaz de especificar os principais elementos estruturais do projeto do imóvel antes de começar a construção e/ou especificar mudanças estruturais significativas após o início da construção (quer, ou não, o comprador exerça essa possibilidade). Quando se aplicar o Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de Construção, o contrato de construção também deve incluir todos os contratos ou componentes para a prestação de serviços diretamente relacionados com a construção do imóvel, de acordo com o item 7(a) do Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de Construção e o item 4 do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas.
12. Ao contrário, um contrato de construção de imóvel, mediante o qual os compradores têm apenas uma possibilidade limitada de influenciar no projeto do imóvel, como, por exemplo, a possibilidade de selecionar um projeto entre um leque de opções especificadas pela entidade ou especificar apenas pequenas variações do projeto básico, é um contrato de venda de bens, de acordo com o alcance do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas.

Contabilização da receita da construção de imóveis

O contrato é um contrato de construção

13. Quando o contrato se enquadra no alcance do Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de Construção e seu resultado puder ser mensurado com segurança, a entidade deve reconhecer a receita pelo percentual de evolução da obra, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de Construção.
14. O contrato pode não se enquadrar na definição de contrato de construção e, portanto, estar enquadrado no alcance do Pronunciamento Técnico CPC 30 –

Receitas. Nesse caso, a entidade deve determinar se o contrato é de prestação de serviços ou de venda de bens.

O contrato é um contrato de prestação de serviços

15. Se a entidade não for obrigada a comprar e fornecer materiais de construção, o contrato pode ser apenas um contrato de prestação de serviços de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas. Nesse caso, se forem atendidos os critérios do item 20 do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas, essa norma exige que a receita seja reconhecida pelo percentual de evolução da obra. As exigências do Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de Construção aplicam-se, em geral, ao reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e despesas (item 21 do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas).

O contrato é um contrato de venda de bens

16. Se a entidade for requerida a prestar serviços, em conjunto com o fornecimento de materiais de construção, para cumprir sua obrigação contratual, a fim de entregar o imóvel ao comprador, como aqueles aplicáveis aos contratos de venda decorrentes da incorporação de unidades imobiliárias, o contrato é um contrato de venda de bens, devendo ser aplicados os critérios de reconhecimento de receita descritos no item 14 do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas.
17. A entidade pode transferir ao comprador o controle, os riscos e os benefícios da propriedade do imóvel em construção em seu estágio atual de acordo com a evolução da obra. Nesse caso, se todos os critérios do item 14 do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas forem continuamente atendidos à medida que a construção avança, a entidade deve reconhecer a receita pelo percentual de evolução da obra. As exigências do Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de Construção aplicam-se, em geral, ao reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e despesas.
18. Quando a entidade transferir ao comprador o controle, os riscos e os benefícios da propriedade do imóvel, em sua totalidade, de uma única vez, a entidade somente deve reconhecer a receita quando todos os critérios do item 14 do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas forem satisfeitos.
19. Se a entidade for obrigada a executar outros serviços no imóvel já entregue ao comprador, ela deve reconhecer um passivo e uma despesa de acordo com o item 19 do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas. O passivo deve ser quantificado de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. Se a entidade for obrigada a entregar outros bens ou serviços, separadamente identificáveis do imóvel já entregue ao comprador, ela deve identificar os bens ou os serviços remanescentes como

componente separado da venda, em conformidade com o item 8 desta Interpretação.

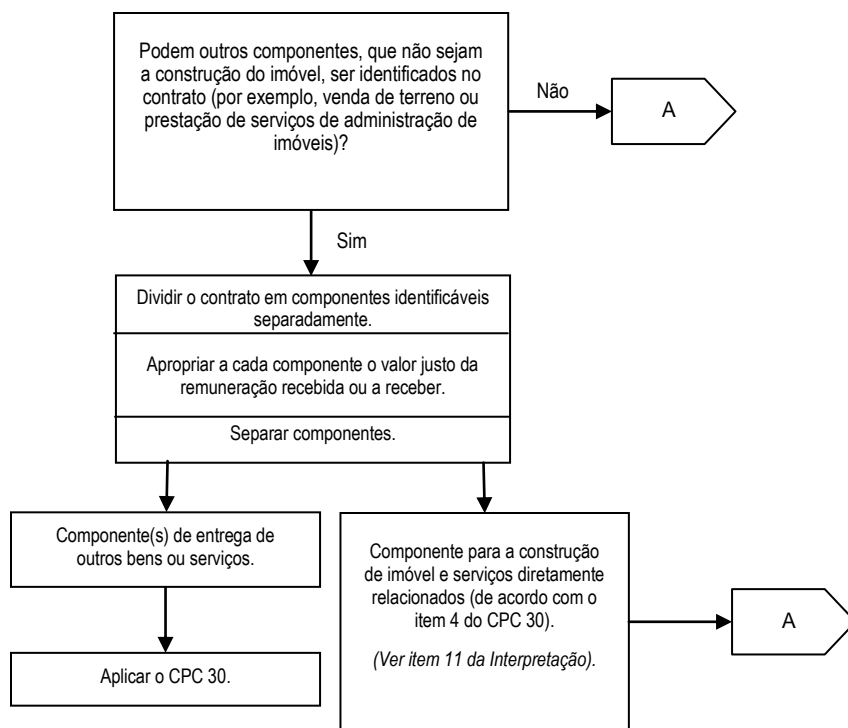
Divulgação

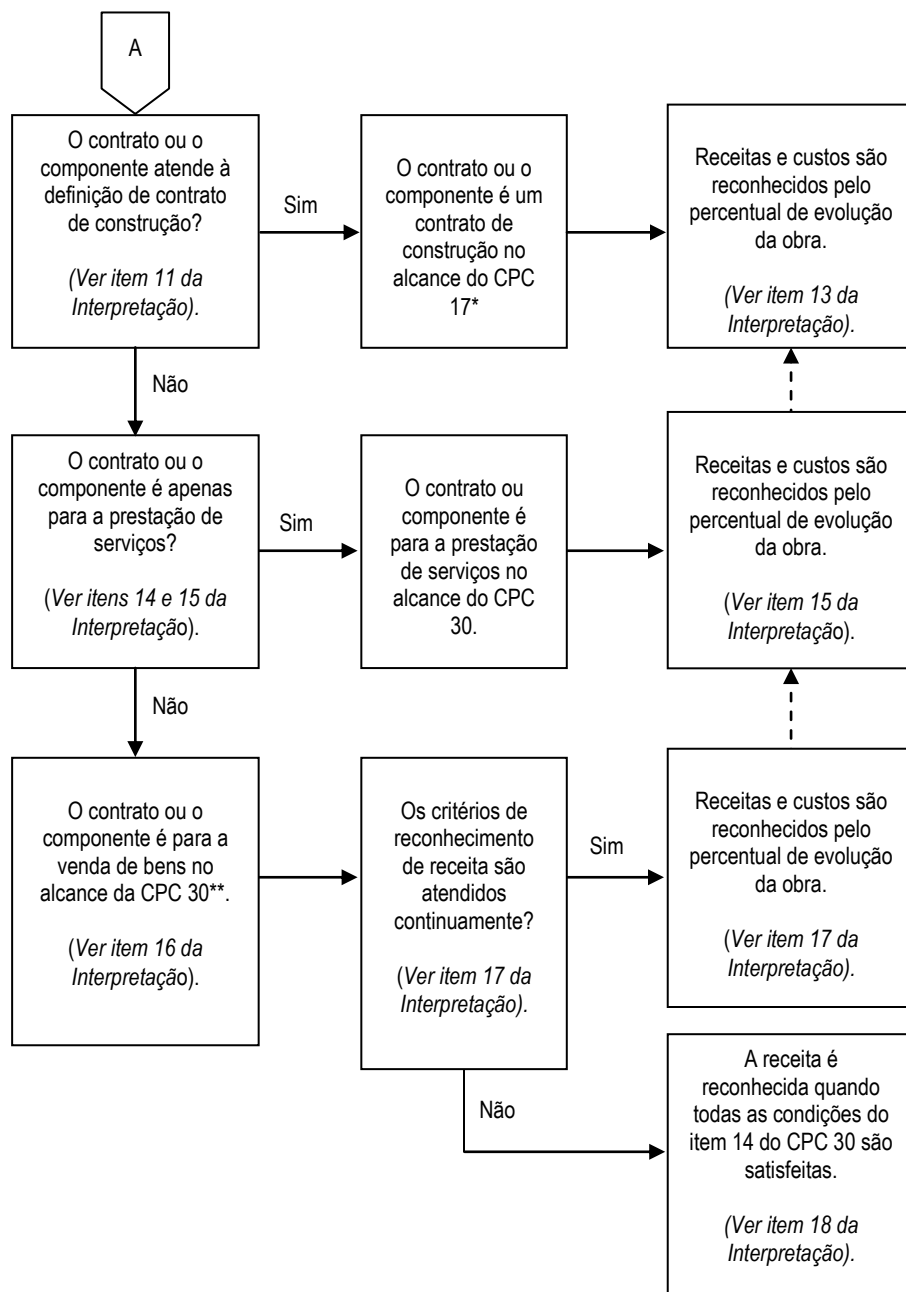
20. Quando a entidade reconhecer a receita pelo percentual de evolução da obra, satisfazendo continuamente todos os critérios do item 14 do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas, à medida que a construção avança (item 17 desta Interpretação), a entidade deve divulgar:
 - (a) os critérios utilizados nos contratos que atendem a todos os requerimentos do item 14 do Pronunciamento Técnico CPC 30 - Receitas;
 - (b) o valor da receita proveniente desses contratos no período; e
 - (c) os métodos usados para determinar o percentual de evolução da obra.
21. Com relação aos contratos descritos no item 20, que estiverem em andamento na data do relatório, a entidade também deve divulgar:
 - (a) o valor total dos custos incorridos e dos lucros reconhecidos (menos perdas reconhecidas) até aquela data; e
 - (b) o valor dos adiantamentos recebidos.

Nota informativa

Análise de contrato de construção de imóvel

Essa nota acompanha a Interpretação Técnica CPC 02, mas não faz parte dela.





* O contrato de construção pode ser dividido de acordo com o item 8 do Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contrato de Construção.

** Serviços diretamente relacionados podem ter a necessidade de serem separados, de acordo com o item 13 do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas.

Exemplos ilustrativos

Esse exemplo acompanha a Interpretação Técnica CPC 02, porém não faz parte dela.

Exemplo 1

- E1. A entidade está incorporando um empreendimento residencial e começa a comercializar unidades imobiliárias (apartamentos) ao longo da construção. Os compradores celebram um contrato de venda que lhes dá o direito de adquirir uma unidade específica, quando ela estiver pronta para ser ocupada. Eles fazem um adiantamento, que somente é restituível se a entidade deixar de entregar a unidade concluída de acordo com os termos contratados. Os compradores também são obrigados a efetuar pagamentos de parcelas durante a evolução da obra. O restante do preço de compra é pago unicamente por ocasião da conclusão do contrato, quando os compradores recebem a posse efetiva de sua unidade. Os compradores podem especificar apenas pequenas alterações do projeto básico, mas não podem especificar, nem alterar, grandes elementos estruturais do projeto de sua unidade. Nesse caso, os direitos ao imóvel em questão não são transferidos ao comprador até o momento efetivo da entrega da unidade pronta, independentemente do contrato de venda. Consequentemente, a construção ocorre independentemente de haver ou não contratos de venda pactuados.
- EI2. Nesse exemplo ilustrativo, os termos contratuais e todos os fatos e circunstâncias envolvidos indicam que o contrato não é um contrato de construção. O contrato é um compromisso de venda e compra para entrega futura, que concede ao comprador o direito de adquirir, usar e vender o imóvel concluído, em data posterior a sua entrega, e uma obrigação de pagar o preço de compra, de acordo com os termos desse compromisso. Embora o comprador tenha condições de transferir a terceiros sua participação no compromisso futuro, a entidade mantém o controle, os riscos e os benefícios significativos da propriedade até o imóvel concluído ser entregue. Dessa forma, a receita somente deve ser reconhecida quando todos os critérios do item 14 do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas forem atendidos (nesse exemplo, na entrega da unidade imobiliária).
- EI3. Na hipótese de a lei exigir que a entidade transfira imediatamente ao comprador a propriedade do imóvel em seu estado atual de conclusão e exija também que toda a construção adicional se torne propriedade do comprador à medida que a construção avança, a entidade precisaria considerar todos os termos do contrato para determinar se essa mudança, na época da transferência de propriedade, significa que a entidade transfere ao comprador o controle, os riscos e os benefícios significativos da propriedade do imóvel, independentemente da evolução/conclusão da obra. Por exemplo, o fato de, se o contrato for rescindido antes de a construção terminar, o comprador manter a execução da obra e a



entidade ter o direito de ser paga pelo trabalho anteriormente realizado, poderia indicar que o controle é transferido juntamente com a propriedade. Se for assim, e se todos os critérios do item 14 do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas forem atendidos, a entidade reconhecerá a receita pelo percentual de evolução da obra, levando em consideração a etapa de conclusão do empreendimento e os contratos firmados com cada comprador.