



## **COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS**

### **ORIENTAÇÃO OCPC 01**

#### **Entidades de Incorporação Imobiliária**

<b>Índice</b>	<b>Item</b>
<b>Objetivo e alcance</b>	<b>1</b>
<b>Formação do custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária</b>	<b>2 - 9</b>
<b>Despesa com comissão de venda</b>	<b>10 – 11</b>
<b>Despesa com propaganda, marketing, promoção e outras atividades correlatas</b>	<b>12 – 13</b>
<b>Gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração do estande de vendas e do apartamento-modelo do empreendimento imobiliário</b>	<b>14 – 19</b>
<b>Permuta física</b>	<b>20 – 23</b>
<b>Provisão para garantia</b>	<b>24 – 26</b>
<b>Registro de operação de cessão de recebível imobiliário</b>	<b>27 – 32</b>
<b>Ajuste a valor presente</b>	<b>33 – 34</b>
<b>Classificação na demonstração do resultado da atualização monetária e dos juros das contas a receber de unidades concluídas e entregues</b>	<b>35</b>
<b>Disposições transitórias</b>	<b>36</b>

## **Objetivo e alcance**

1. O Comitê de Pronunciamentos Contábeis edita a presente Orientação com a finalidade de esclarecer assuntos que têm gerado dúvidas quanto às práticas contábeis adotadas pelas entidades de incorporação imobiliária, notadamente os seguintes:
  - (a) formação do custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária;
  - (b) despesas com comissões de vendas;
  - (c) despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas;
  - (d) gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração do estande de vendas e do apartamento-modelo do empreendimento imobiliário;
  - (e) permutas físicas;
  - (f) provisão para garantia;
  - (g) registro das operações de cessão de recebíveis imobiliários;
  - (h) ajuste a valor presente;
  - (i) classificação na demonstração do resultado da atualização monetária e dos juros das contas a receber de unidades concluídas e entregues.

## **Formação do custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária**

2. O custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária compreende todos os gastos incorridos para a sua obtenção, independentemente de pagamento, e abrange:
  - (a) preço do terreno, inclusive gastos necessários à sua aquisição e regularização;
  - (b) custo dos projetos;
  - (c) custos diretamente relacionados à construção, inclusive aqueles de preparação do terreno, canteiro de obras e gastos de benfeitorias nas áreas comuns;
  - (d) impostos, taxas e contribuições não recuperáveis que envolvem o



empreendimento imobiliário, incorridos durante a fase de construção;

- (e) encargos financeiros diretamente associados ao financiamento do empreendimento imobiliário (vide mais detalhes nos itens 6 a 9).
3. Considera-se custo do imóvel aquele efetivamente aplicado na construção. Adiantamentos para aquisição de bens e serviços devem ser controlados, separadamente, em rubrica específica de adiantamentos a fornecedores (grupo de estoques de imóveis a comercializar) e considerados como custo incorrido à medida que os bens e/ou serviços a que se referem forem obtidos e efetivamente aplicados na construção.
  4. Adicionalmente, conforme detalhado no item provisão para garantia (itens 24 ao 26), o custo do imóvel vendido deve compreender o valor estimado das garantias referentes ao período posterior à sua conclusão e entrega (por exemplo: entrega das chaves ou outro evento de transferência da posse do imóvel).
  5. Os gastos contratuais sem probabilidade de recuperação são reconhecidos imediatamente no resultado como custo incorrido do empreendimento. Por exemplo: se parte da obra for refeita por apresentar defeito, e o gasto correspondente não for recuperável por meio de seguro próprio ou de terceiro responsável, deve ser registrado como custo imediatamente. O reconhecimento da perda independe do estágio de execução do empreendimento ou do montante dos lucros estimados em outros empreendimentos e não deverá impactar o cálculo da evolução da obra para fins de reconhecimento da receita de incorporação imobiliária.
  6. Os encargos financeiros incorridos com empréstimos e financiamentos obtidos de terceiros, por entidade controladora ou por suas investidas, e diretamente associados aos financiamentos da construção e para a aquisição de terrenos de empreendimentos imobiliários do grupo devem ser registrados em rubrica específica representativa de estoques de imóveis a comercializar nas demonstrações contábeis consolidadas. Por sua vez, os encargos financeiros incorridos com empréstimos e financiamentos, inclusive para aquisição de terrenos, obtidos de terceiros por entidade controladora, e aplicados, exclusivamente, em seus respectivos empreendimentos imobiliários devem ser registrados em rubrica específica representativa de estoques de imóveis a comercializar nas demonstrações contábeis desta entidade. Nas demonstrações contábeis consolidadas, os encargos decorrentes de empréstimos e financiamentos obtidos de terceiros por entidade controladora cujos recursos tenham sido repassados e aplicados em empreendimentos imobiliários de suas controladas e coligadas devem ser apropriados, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária da controlada ou coligada. Os encargos não apropriados ao resultado das controladas e coligadas devem ser apresentados nas demonstrações contábeis da controladora, em conta de investimentos no ativo não circulante.



7. Consideram-se encargos financeiros diretamente associados ao financiamento da construção aqueles encargos vinculados desde o início do projeto, devidamente aprovado pela administração da entidade de incorporação imobiliária, desde que existam evidências suficientes de que tais financiamentos, mesmo obtidos para fins gerais, foram usados na construção dos imóveis.
8. O montante dos encargos financeiros registrados nos estoques de imóveis a comercializar durante um período não deve exceder o montante dos encargos financeiros incorridos durante aquele período, atendendo-se aos seguintes critérios:
  - (a) Os encargos financeiros elegíveis para serem registrados devem ser determinados com base na aplicação de uma taxa de capitalização aos custos efetivamente incorridos com o imóvel. Essa determinação deve levar em consideração a taxa efetivamente contratada, no caso dos empréstimos diretamente vinculados, ou a taxa média ponderada dos encargos financeiros aplicáveis aos financiamentos.
  - (b) Os encargos financeiros são registrados nos estoques de imóveis a comercializar, quando, provavelmente, resultarem em benefícios econômicos futuros e puderem ser de forma razoável estimados, e serão recuperáveis por meio do preço de venda do correspondente imóvel.
  - (c) Deve ser capitalizada como parte do custo do imóvel em construção a parcela de variação cambial considerada ajuste ao custo financeiro, como no caso de financiamentos em moeda estrangeira com juros. A capitalização dos encargos financeiros (juros mais variação cambial) é limitada ao valor do encargo de empréstimos locais, para prazo e condições similares.
  - (d) A data para início da capitalização dos encargos financeiros nos estoques de imóveis a comercializar deve ser aquela na qual forem atingidas todas as seguintes condições:
    - (i) que os custos com a aquisição dos terrenos ou a construção dos imóveis estejam sendo incorridos;
    - (ii) que os custos com empréstimos estejam sendo incorridos; e
    - (iii) que as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso.
  - (e) Os encargos financeiros devem ser registrados nos estoques de imóveis a comercializar até o momento em que a construção física estiver concluída.
  - (f) Os valores dos encargos financeiros capitalizados nos estoques de imóveis a

comercializar não devem impactar o cálculo da evolução da obra para fins de reconhecimento da receita de incorporação imobiliária.

- (g) Os encargos financeiros capitalizados como parte do custo dos estoques de imóveis a comercializar são apropriados ao resultado, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária.

9. As demonstrações contábeis devem divulgar a política contábil adotada para encargos financeiros de empréstimos.

### **Despesa com comissão de venda**

10. As despesas com comissões de vendas incorridas pela entidade de incorporação imobiliária devem ser ativadas como pagamentos antecipados e apropriadas ao resultado em rubrica relacionada a despesas com vendas, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária.
11. Na elaboração de cada balanço patrimonial, mesmo que intermediário, a entidade de incorporação imobiliária deve analisar as comissões a apropriar e reconhecê-las imediatamente como despesa, no caso de cancelamento de vendas ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

### **Despesa com propaganda, marketing, promoção e outras atividades correlatas**

12. As despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas, mesmo que diretamente relacionadas a um empreendimento imobiliário específico, não fazem parte do custo de construção do imóvel.
13. Essas despesas devem ser reconhecidas no resultado, em uma rubrica específica relacionada a despesas com vendas (não afetando, dessa forma, o resultado bruto das atividades de incorporação imobiliária), quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com seu respectivo período de veiculação, não podendo ser diferidas para futuro reconhecimento até a entrega das unidades imobiliárias.

### **Gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração do estande de vendas e do apartamento-modelo do empreendimento imobiliário**

14. Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de

vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração dos estandes de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, devem ser registrados em rubrica de ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens.

15. Vida útil é o período durante o qual se espera que o ativo seja usado pela entidade de incorporação imobiliária.
16. Quando a vida útil estimada for inferior a 12 meses, os gastos devem ser reconhecidos diretamente ao resultado como despesa de vendas.
17. A despesa de depreciação desses ativos deve ser reconhecida em rubrica de despesas com vendas, sem afetar o lucro bruto. Esse reconhecimento não deve causar impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.
18. Eventuais parcelas recuperadas com a venda das mobílias ou das partes do estande de vendas devem ser registradas como redutoras do custo desses itens.
19. A entidade de incorporação imobiliária deve avaliar, no mínimo, no fim de cada exercício social, se há alguma indicação de que um ativo possa ter sofrido desvalorização. Se houver alguma indicação, a entidade deve estimar o valor recuperável do ativo. Por exemplo, consideram-se desvalorizados os estandes de vendas no momento em que parte substancial das unidades estiverem vendidas ou por ocasião do término de seu uso.

### **Permuta física**

20. Quando unidades imobiliárias de mesma natureza e valor são permutados entre si (apartamentos por apartamentos, terrenos por terrenos, etc.), essa troca não é considerada uma transação que gera ganho ou perda.
21. Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor (por exemplo, apartamentos construídos ou a construir por terrenos), esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A receita deve ser mensurada pelo seu valor justo. Entende-se como valor justo a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não existe relacionamento entre elas. Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Excepcionalmente, quando esse valor não puder ser mensurado com segurança, a receita deve ser determinada com base no valor de venda das unidades imobiliárias entregues.

22. No caso de permuta de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamento a ser construído, o valor do terreno adquirido pela entidade de incorporação imobiliária, apurado conforme critérios descritos no item 21, deve ser contabilizado por seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.
23. Prevalecem para as transações descritas no item 22 os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

### **Provisão para garantia**

24. O custo do imóvel vendido deve compreender os gastos com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias, a ser estimada com base em dados técnicos disponíveis de cada imóvel e no histórico de gastos incorridos pela entidade de incorporação imobiliária.
25. A contrapartida do valor apurado, conforme item 24, deve ser contabilizada a título de provisão para garantias no passivo circulante ou não circulante, conforme aplicável, considerando-se apenas as unidades imobiliárias vendidas e o percentual de evolução dos empreendimentos imobiliários, bem como deve ser, eventualmente, revertida apenas em sua extinção por completo, no momento em que se prescrevem as cláusulas contratuais ou legais que geraram tal obrigação e/ou compromisso. O efeito da provisão para garantias não deve impactar o cálculo da evolução da obra para fins de apropriação da receita.
26. Na existência de seguros contratados e/ou terceiros envolvidos com a responsabilidade pelos custos relacionados a garantias (por exemplo, empreiteiras contratadas para a construção do empreendimento, empresas responsáveis pela produção e instalação de bens como elevadores, etc.), o registro de provisão deve estar fundamentado por avaliação da probabilidade de uma saída de recursos.

### **Registro de operação de cessão de recebível imobiliário**

27. As operações de cessão de recebíveis imobiliários devem ser contabilizadas e divulgadas de acordo com sua essência e realidade econômica. Dessa forma, desde a decisão sobre a baixa das contas a receber, ou ao preparar as divulgações necessárias, a entidade de incorporação imobiliária deve também considerar:
- (a) se o controle financeiro de administração e gestão sobre os recebíveis cedidos remanesce com a entidade – como evidências desse controle podem ser citados, entre outros, a custódia física do título, as gestões de cobrança com autonomia para estabelecer prazos ou condições de pagamento e o



recebimento/trânsito dos recursos desses recebíveis na conta corrente ou na conta de cobrança da entidade;

- (b) se a entidade retém, de forma substancial, os direitos em relação aos recebíveis cedidos (juros, mora e/ou multas, parcela do próprio fluxo de caixa);
- (c) se a entidade retém, de forma substancial, os riscos e as responsabilidades sobre os créditos cedidos – por exemplo, obrigação contratual de recompra de créditos vencidos e não pagos ou, até mesmo, recompra espontânea de créditos com frequência que caracterize habitualidade;
- (d) se a entidade cria obrigação contratual ou não formalizada, fornecendo garantias aos investidores em relação aos recebimentos e/ou rendimentos esperados, mesmo que informalmente.

O atendimento a uma dessas condições anteriores implica a manutenção dos créditos como ativos e acarreta reconhecimento, como passivo, dos valores recebidos pela cessão dos créditos.

28. Quanto à responsabilidade em relação às perdas, é necessário analisar a circunstância para não se chegar a uma conclusão equivocada. Por exemplo, nos casos em que a entidade de incorporação imobiliária se responsabiliza apenas por um pequeno percentual (como exemplo, 5%) da carteira, esse percentual pode ser considerado irrelevante diante do conjunto dos recebíveis. Todavia, se os créditos envolvidos são de forma exclusiva de clientes selecionados (consagradamente adimplentes) e a perda histórica da carteira da entidade de incorporação imobiliária, em seu todo, for menor (por exemplo, 3% de suas vendas), fica evidente que o risco de crédito, o qual é o mais substancial em geral, não é transferido para os investidores. Outras formas de a entidade de incorporação imobiliária assumir os riscos podem ser observadas por meio de mecanismos, como, por exemplo, multas em valor que possam representar a perda provável da carteira; possibilidade de substituição de determinados recebíveis em decorrência de negociações com clientes; eventuais prorrogações de vencimentos de títulos, entre outros.
29. Em qualquer circunstância, o procedimento adotado pela entidade de incorporação Imobiliária precisa ser objeto de divulgação em nota explicativa, que descreverá as evidências nas quais a administração da entidade se baseou para fundamentar a decisão de manter o registro dos recebíveis ou não.
30. Ao manter o registro dos recebíveis em suas demonstrações contábeis, espera-se que o valor recebido pela entidade de incorporação imobiliária, em decorrência da operação de cessão de recebíveis, seja classificado de forma uniforme entre as empresas, à luz da essência da operação. Desse modo, quando a análise da operação



indicar que os recursos recebidos apresentam característica de financiamento, devem ser classificados como uma obrigação no passivo circulante e/ou não circulante, conforme o caso.

31. Se a entidade de incorporação imobiliária tiver cedido um fluxo de caixa futuro, decorrente de contratos mantidos com clientes para a entrega futura de produtos, o valor recebido deve ser registrado em conta de passivo que demonstre a obrigação financeira correspondente. Nesse caso, os custos financeiros da operação devem ser apropriados *pro rata tempore* para a adequada rubrica de estoques de imóveis a comercializar (avaliando-se os critérios dispostos no item 8(a)) ou de despesa financeira, conforme a destinação dos recursos obtidos com a operação.
32. As operações de cessão de recebíveis imobiliários, representadas pelo valor bruto dos créditos cedidos, devem ser classificadas no passivo até o momento da conclusão e entrega (por exemplo, entrega das chaves) das unidades imobiliárias e, depois da sua entrega, uma avaliação deverá ser efetuada com base nos critérios dispostos no item 27.

### **Ajuste a valor presente**

33. Os procedimentos de caráter geral a serem observados referentes à adoção da prática de apuração e reconhecimento do ajuste a valor presente estão dispostos no Pronunciamento Técnico CPC 12 – Ajuste a Valor Presente, o qual dispõe, em seu item 7, que ativos e passivos que apresentarem uma ou mais das características abaixo devem estar sujeitos aos procedimentos de mensuração de ajuste a valor presente:
  - (a) transação que dá origem a um ativo, a um passivo, a uma receita ou a uma despesa (conforme definidos no Pronunciamento Conceitual Básico Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis deste CPC) ou outra mutação do patrimônio líquido cuja contrapartida é um ativo ou um passivo com liquidação financeira (recebimento ou pagamento) em data diferente da data do reconhecimento desses elementos;
  - (b) reconhecimento periódico de mudanças de valor, utilidade ou substância de ativos ou passivos similares emprega método de alocação de descontos;
  - (c) conjunto particular de fluxos de caixa estimados claramente associado a um ativo ou a um passivo.
34. Considerando as disposições apresentadas no item anterior, entende-se que:
  - (a) Para as vendas a prazo de unidades concluídas, deve ser avaliado se a taxa de

juros prevista para o fluxo futuro de recebimentos (contas a receber na data da transação) é compatível com a taxa de juros usual de uma negociação similar na data da venda (exemplo: entrega das chaves). As contas a receber devem ser descontadas a valor presente, caso a taxa de juros prevista para o fluxo futuro de recebimentos seja diferente da taxa usual de mercado em operações similares na data da venda, de tal forma que as contas a receber nessa data estejam mensuradas pelo seu valor justo, ou seja, líquido de qualquer diferencial entre a taxa de juros prevista para o fluxo futuro de recebimentos (mesmo que não explicita) e a taxa de juros usual de mercado em operações similares.

- (b) Para as vendas a prazo de unidades não concluídas, as contas a receber calculadas de acordo com o percentual de evolução financeira da obra durante todo o período de construção devem ser mensuradas ao seu valor presente, considerando o (a) prazo e o (b) diferencial entre a taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de sua assinatura. O montante do ajuste a valor presente deve ser a diferença entre os preços praticados à vista e a prazo para uma mesma unidade imobiliária.
- (c) Considerando o disposto nos subitens (a) e (b) acima, os efeitos decorrentes da apuração do ajuste a valor presente devem ser apropriados pelo prazo de fluência dos juros ao longo do tempo. Considerando que entidades de incorporação imobiliária, por vezes, financiam seus clientes como parte de sua atividade operacional, essas entidades de incorporação imobiliária, ao definirem se a contrapartida da reversão do ajuste a valor presente deve ser classificada no grupo de receitas financeiras, que é a prática mais usual para as entidades de maneira geral, ou no grupo de receita bruta operacional, caso se enquadrem na previsão contida no item 23 do Pronunciamento Técnico CPC 12 – Ajuste a Valor Presente, devem avaliar a substância e a realidade econômica para fundamentar o procedimento adotado em consonância com o referido Pronunciamento Técnico CPC 12 cujo item 23 está reproduzido a seguir:

*23. As reversões dos ajustes a valor presente dos ativos e passivos monetários qualificáveis devem ser apropriadas como receitas ou despesas financeiras, a não ser que a entidade possa devidamente fundamentar que o financiamento feito a seus clientes faça parte de suas atividades operacionais, quando então as reversões serão apropriadas como receita operacional. Esse é o caso, por exemplo, quando a entidade opera em dois segmentos distintos: (i) venda de produtos e serviços e (ii) financiamento das vendas a prazo, e desde que sejam relevantes esse ajuste e os efeitos de sua evidenciação.*

Tal classificação deve ser consistente com o objeto social definido nos estatutos sociais (ou contrato social) da entidade de incorporação imobiliária e deve ser claramente divulgada em notas explicativas às demonstrações contábeis da entidade.

- (d) De forma consistente com o item 9 do Pronunciamento Técnico CPC 12 – Ajuste a Valor Presente, nem todo ativo ou passivo não-monetário está sujeito ao registro do efeito do ajuste a valor presente. Nesse contexto, os adiantamentos de clientes das entidades de incorporação imobiliária (total de recursos recebidos antecipadamente) representam um passivo não monetário ao qual não se aplica o ajuste a valor presente.
- (e) Nas vendas de unidades imobiliárias em fase de construção, a receita deve ser reconhecida pela produção, como se aplica nos contratos de longo prazo para o fornecimento de bens ou serviços, devendo ser encontrada a proporção (relação percentual) dos custos incorridos até o momento da apuração, em relação ao custo total previsto até a conclusão da obra, e essa proporção deve ser aplicada ao preço de venda, em conformidade com o contrato (método conhecido como "percentual de evolução financeira da obra"), sendo o resultado apropriado como receita de venda de unidades imobiliárias em fase de construção. Nesse contexto, da mesma forma que a receita de incorporação imobiliária a ser reconhecida deve considerar como base o valor da venda de um contrato à vista, o custo orçado a incorrer, base para o cálculo do percentual de evolução financeira da obra, deve considerar os preços praticados para compras à vista, ou seja, quando aplicável, descontado ao seu valor presente.

### **Classificação na demonstração do resultado da atualização monetária e dos juros das contas a receber de unidades concluídas e entregues**

- 35. A atualização monetária e os juros sobre os saldos em aberto a receber de clientes sobre unidades concluídas e entregues devem ser classificados de forma consistente com o subitem (c) do item anterior.

### **Disposições Transitórias**

- 36. Em virtude dos eventuais efeitos decorrentes da adoção dos critérios previstos nesta Orientação, a entidade de incorporação imobiliária deve adotá-los de forma retrospectiva, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 13 – Adoção Inicial da Lei nº. 11.638/07 e da Medida Provisória nº. 449/08.