

CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIDADE DE ENSINO SUPERIOR DOM BOSCO
CURSO CIÊNCIAS CONTÁBEIS

WELLINGTON MARTINS BRANDÃO

**ANÁLISE DO RECONHECIMENTO DE RECEITA DAS EMPRESAS DE
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CONFORME COM O PADRÃO
INTERNACIONAL**

São Luís

2023

WELLINGTON MARTINS BRANDÃO

**ANÁLISE DO RECONHECIMENTO DE RECEITA DAS EMPRESAS DE
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CONFORME COM O PADRÃO
INTERNACIONAL**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis do Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Prof. Especialista. Gustavo Nunes Pereira

São Luís

2023

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Centro Universitário – UNDB / Biblioteca

Brandão, Wellington Martins

Análise do reconhecimento de receita das empresas de incorporação Imobiliária em conforme com o padrão internacional. / Wellington Martins Brandão. __ São Luís, 2023. 63 f.

Orientador: Prof. Esp. Gustavo Pereira Nunes.

Monografia (Graduação em Ciências Contábeis) - Curso de Ciências Contábeis – Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB, 2023.

1. Contabilidade. 2. Incorporação imobiliária. 3. Societário. 4. Normas Internacionais. I. Título.

CDU 657:336.2

WELLINGTON MARTINS BRANDÃO

**ANÁLISE DO RECONHECIMENTO DE RECEITA DAS EMPRESAS DE
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CONFORME COM O PADRÃO
INTERNACIONAL**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis do Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Aprovada em: ____/____/____.

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Me. Gustavo Nunes Pereira (Orientador)

Especialista em Ciências Contábeis

Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco (UNDB)

Prof. Esp. Cloves Rodrigues da Silva Neto (1º Examinador)

Especialista em Contabilidade (FUCAPI)

Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco (UNDB)

Prof. Me. Joao Themistocles Ribeiro Adler Delgado Madeira (2º Examinador)

Mestre em Gestão Empresarial (UAL)

Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco (UNDB)

Dedico esse trabalho com carinho a minha mãe e avó, pelo constante apoio e incentivo ao longo da minha vida. Vocês transmitiram seu amor, apoio e valores fundamentais para que fosse possível alcançar esse momento especial, e expresse imensa gratidão por sua dedicação e sacrifícios. Sobretudo, dedico a meu senhor Deus por me conceder o dom da vida.

AGRADECIMENTOS

Com imensa gratidão e alegria, concluo esta importante etapa da minha jornada acadêmica. Gostaria de expressar minha gratidão a Deus por me capacitar a alcançar esse objetivo de vida e que eu possa servir ao seu propósito por meio dessa realização.

Minha gratidão e dedicação à minha querida mãe, Maria Martins Brandão, e minha amada avó, Maria Ester Martins Brandão, que sempre estiveram ao meu lado, me incentivando e apoiando incondicionalmente em todas as etapas da minha vida acadêmica. O amor, o apoio e os valores que vocês me transmitiram foram fundamentais para que eu pudesse alcançar este momento tão especial. Sou imensamente grato por toda a dedicação e sacrifícios que fizeram por mim.

Meus agradecimentos à minha querida irmã, Aline Martins Brandão e minha amada namorada, Luanda Lorrany Conceição Silva que são fontes constantes de apoio, amor e inspiração em minha vida. Agradeço por estarem sempre presentes, acreditando em mim e me motivando a alcançar o melhor de mim mesmo. Vocês são meu suporte incondicional, e sou grato por compartilharmos um vínculo especial. Este trabalho é dedicado a vocês, que são essenciais para o meu crescimento pessoal e acadêmico.

Expresso minha profunda gratidão ao meu orientador, Professor Gustavo Nunes Pereira, que com sua sabedoria, paciência e orientação precisa, desempenhou um papel fundamental na construção deste trabalho. Seus conselhos e ensinamentos foram essenciais para o meu crescimento acadêmico e profissional. Também desejo agradecer a todos os demais professores que contribuíram para a minha formação, compartilhando seus conhecimentos e incentivando-me a sempre buscar o melhor.

Agradeço a meus amigos e colegas de curso, que compartilharam comigo momentos de estudo, desafios e alegrias, sou imensamente grato. Juntos, superamos obstáculos e criamos memórias inesquecíveis. Agradeço pela amizade, apoio mútuo e por tornarem essa jornada acadêmica ainda mais especial.

Expressar minha sincera gratidão ao Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco (UNDB) pela oportunidade de crescimento e aprendizado. Agradeço aos funcionários e a todos os envolvidos na minha formação, que proporcionaram um ambiente propício ao conhecimento e ao desenvolvimento das habilidades necessárias para minha trajetória profissional. Não posso deixar de

agradecer aos meus familiares e amigos, que estiveram ao meu lado em todos os momentos, oferecendo seu amor, incentivo e compreensão. O apoio de todos me deu forças para superar os desafios e perseverar em busca dos meus objetivos.

Este TCC representa o resultado de meses de estudo, pesquisa e dedicação. Espero sinceramente que ele contribua de alguma forma para o avanço do conhecimento em nossa área e que possa servir como inspiração para futuros estudos. Mais uma vez, agradeço a todos que estiveram presentes nesta jornada e que fizeram parte da minha formação acadêmica. Sem o apoio de vocês, essa conquista não seria possível. Estou honrado e humildemente agradecido.

"Eu sou o caminho, a verdade e a vida; ninguém vem ao Pai, senão por mim." - Jesus Cristo (João 14:6).

RESUMO

Esta pesquisa monográfica descreve que a contabilidade no ramo da incorporação imobiliária deve seguir as normas da legislação fiscal e as normas societárias, mas existem diferenças no procedimento da informação contábil/financeira entre elas. Para demonstrar a análise da contabilização da receita dessas empresas seguindo os padrões internacionais (IFRS), foi realizada uma pesquisa bibliográfica e documental, com abordagem qualitativa e exploratória, a fim de identificar o processo contábil de reconhecimento de receita. Durante o estudo, foi feita uma comparação entre as normas internacionais e nacionais de contabilização e as diferenças entre elas. A pesquisa analisou as demonstrações contábeis de incorporadoras com relatórios de auditoria independente para avaliar o grau de conformidade e fidedignidade de suas representações contábeis com os padrões internacionais. Em resumo, a pesquisa mostrou a importância de seguir as normas contábeis no padrão para atender às exigências legais e societárias e demonstrou como a contabilização pode divergir entre a norma contábil e o cumprimento fiscal.

Palavras-chave: Contabilidade. Incorporação imobiliária. Societário. Normas Internacionais.

ABSTRACT

This monographic research describes that accounting in the field of real estate development must follow the norms of tax legislation and corporate norms, but there are differences in the procedure of accounting/financial information between them. To demonstrate the accounting analysis of these companies following international standards (IFRS), a bibliographical and documentary research was carried out, with a qualitative and exploratory approach, in order to identify the accounting process of revenue recognition. During the study, a comparison was made between international and national accounting standards and the differences between them. The survey analyzed the financial statements of developers with independent audit reports to assess the degree of compliance and reliability of their accounting representations with international standards. In summary, the research showed the importance of following accounting standards in the standard to meet legal and corporate requirements and demonstrated how accounting can differ between accounting standards and tax compliance.

Keywords: Accounting. Real estate incorporation. Corporate. International Standa

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Relação de Empresas.....	43
Quadro 2 – Apresentação dos Resultados do Relatórios de Auditoria.....	58

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABRASCA Associação Brasileira das Companhias Abertas

APIMEC Associação dos Analistas e Profissionais de Investimento do Mercado de Capitais

BA Bahia

CBIC Câmara Brasileira da Indústria da Construção

CE Ceará

CFC Conselho Federal de Contabilidade

CIMOB Companhia Imobiliária

CPC Comitê de Pronunciamentos Contábeis

CRC Conselho Federal de Contabilidade

CVM Comissão de Valores Mobiliários

DF Demonstrações Financeiras

DOAR Demonstração de Origens e Aplicações de Recursos

ECBC Estrutura Conceitual Básica de Controladoria

FEA Faculdade de Administração, Economia e Contabilidade

FIPECAFI Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras

IAIB Instituto dos Auditores Independentes do Brasil

IAS *International Accounting Standards*

IASB *International Accounting Standards Board*

IBRACON Instituto dos Auditores Independentes do Brasil

ICPC Interpretações Técnicas CPC

IFRIC International Financial Reporting Interpretations Committee

IFRS Normas Internacionais de Relatórios Financeiros

LALUR Livro de Apuração do Lucro Real

NBC TG Norma Brasileira de Contabilidade Conjunto de Normas Completas

NPC Normas e Procedimentos de Contabilidade

OCPC Orientações Comitê de Pronunciamentos Contábeis

POC *Percentage of Completion*

RIR Regulamento do Imposto de Renda

SEC *Securities Exchange Commission*

SEP Superintendência de Relações com Empresas

SNC Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria

SRF Secretaria da Receita Federal

SUSEP Superintendência de Seguros Privados

US GAAP *Generally Accepted Accounting Principles United States*

USP Universidade de São Paulo

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	14
2 DESENVOLVIMENTO	19
2.1 Incorporação Imobiliária	19
2.1.1 Reconhecimento de Receita	21
2.1.1.1 <i>Auditoria das Demonstrações Contábeis</i>	26
3 METODOLOGIA	38
4 RESULTADOS	42
4.1. Dados da Pesquisa	42
4.1.1 Análise dos Resultados	57
4.1.1.1 <i>Limitações da Pesquisa</i>	58
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	60
REFERÊNCIAS	61

1 INTRODUÇÃO

No Brasil, a incorporação imobiliária é a principal atividade do setor imobiliário, envolvendo não apenas a organização da produção, mas também a negociação de propriedades, tanto do terreno como das construções sobre ele. Recentemente, essa atividade tem se relacionado cada vez mais com o mercado financeiro, expandindo suas áreas de atuação para além da gestão de terrenos e imóveis, incluindo o facilitamento de empréstimos e a administração de garantias relacionadas. A CBIC (2023) prevê um aumento de 4,5% no mercado, impulsionado pela estabilidade dos preços dos materiais de construção e pela melhoria na economia do país, o que gera confiança nos consumidores e impacta nas vendas de imóveis e na obtenção de novos financiamentos. É inegável a necessidade de investimentos nesse setor, para o qual é crucial atrair mais capital para o Brasil.

No Brasil, existem normas e práticas distintas que dificultam a harmonização e sugerem que as práticas locais não devem ser abruptamente abandonadas em favor dos padrões internacionais. Atualmente, a contabilidade brasileira busca aderir às normas internacionais conhecidas como IFRS. No entanto, observa-se que as práticas contábeis adotadas pela maioria das empresas de Incorporação Imobiliária no Brasil, especialmente em relação ao reconhecimento da Receita Societária, não estão alinhadas com as práticas de outros países. A natureza singular dos serviços de incorporação imobiliária demanda um reconhecimento de receita que esteja mais em conformidade com as normas internacionais, a fim de permitir a comparação, dadas as peculiaridades de um nicho de mercado relevante e complexo.

A contabilidade desempenha um papel crucial na identificação das mudanças no patrimônio, e sua responsabilidade é fornecer uma representação clara e precisa desse objeto de estudo aos usuários. Portanto, surge um desafio específico neste trabalho: **O reconhecimento de receitas realizado por empresas do setor de incorporação imobiliária está em conformidade com as normas internacionais exigidas?**

A pesquisa busca analisar as diferenças entre as normas contábeis vigentes no Brasil e das principais entidades internacionais, através da metodologia do estudo de empresas com demonstrações públicas.

Demonstrando as diferenças ocasionadas por divergências entre as normas podem ser relevantes para evidenciar o real desempenho da organização. Diante da nova dinâmica da economia mundial, as demonstrações financeiras das empresas são mais do que nunca a principal fonte de informação para a tomada de decisão e concretização dos negócios. Segundo Lopes e Martins (2007, p. 9), "o mercado financeiro é um dos maiores usuários da informação contábil por intermédio de analistas [...]". Considerando a importância da informação contábil, é necessário que a contabilidade se adeque para compreender e registrar os impactos das atividades comerciais internacionais. Além disso, é fundamental que ela divulgue a situação financeira e os resultados da empresa de forma universal, a fim de satisfazer as demandas de informações dos novos usuários envolvidos na tomada de decisões.

A contabilidade, segundo Ludícibus (1997, p. 26), pode ser conceituada como:

O método de identificar, mensurar e comunicar informação econômica, financeira, física e social, a fim de permitir decisões e julgamentos adequados por parte dos usuários da informação. Este processo de comunicação implica o reconhecimento dos tipos de informação contábil e a avaliação da habilidade dos usuários em interpretar a informação adequadamente.

Empresas que atuam no setor de Incorporação Imobiliária, por exemplo, a publicação do pronunciamento CPC 17 (IAS 11) - Contratos de Construção, do CPC 30 (IAS 18) - Receitas e da interpretação ICPC 02 (IFRIC 15) - Contrato de Construção do Setor Imobiliário despertou grande incerteza a respeito, das normas e práticas contábeis que deveriam ser aplicadas para o reconhecimento de receita de incorporação imobiliária diante da possibilidade de distintas interpretações dos pronunciamentos. A interpretação que sobressaiu, em um primeiro momento, foi que, para alinhar o padrão contábil internacional (obrigatório a partir de 2010), as incorporadoras deveriam reconhecer a receita de um empreendimento apenas após a conclusão da obra, ou seja, na entrega das chaves do imóvel ao cliente; e não de acordo com a evolução da obra (método conhecido como POC - *Percentage of Completion*), como era feito pelas incorporadoras brasileiras segundo a prática contábil brasileira até 2009.

O principal objetivo do CPC 30 é estabelecer critérios para determinar quando uma entidade deve reconhecer a receita e estabelecer critérios diferentes para o reconhecimento de receita a depender do tipo de transação. No caso da venda de bens, a empresa deve reconhecer a receita quando transferir para o comprador os riscos, benefícios e controle significativos relacionados à propriedade. No caso da prestação de serviços, a receita deve ser reconhecida de forma proporcional aos serviços prestados até o período do balanço em questão, desde que possa ser mensurada de forma confiável.

O CPC 17, aborda os Contratos de Construção, definindo um contrato de construção como um acordo de prestação de serviços diretamente ligado à construção de um ativo. De acordo com esse pronunciamento, a contabilização das receitas, custos e despesas relacionados a tais contratos deve ocorrer durante todo o processo de execução da construção, seguindo sua progressão. Em outras palavras, a receita reconhecida deve ser proporcional aos custos incorridos em cada período, com base em medições físicas ou na proporção dos custos incorridos em relação aos custos orçados.

A escolha do método de reconhecimento contábil da receita deve levar em conta as características específicas do empreendimento imobiliário e as normas contábeis pertinentes. As empresas devem adotar critérios objetivos e consistentes para determinar os percentuais de conclusão e as receitas a serem reconhecidas, evitando práticas que possam distorcer as informações financeiras. Para resolver essa questão, propõe-se a análise das demonstrações contábeis de incorporadoras imobiliárias listadas em bolsa que operam na região nordeste, em comparação com os relatórios de auditoria dessas demonstrações.

O objetivo é avaliar o nível de conformidade das demonstrações com as normas contábeis internacionais. É importante destacar que a adoção das normas contábeis internacionais proporciona maior transparência e comparabilidade das informações financeiras das empresas. A adoção dessas normas tornou-se obrigatória para todas as empresas listadas na Bolsa de Valores, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 469 de 2008. Muitas empresas e profissionais, independentemente de serem obrigados ou não a se submeterem a essas mudanças, podem questionar os impactos nas demonstrações financeiras. Essa análise também será relevante para estudiosos e usuários dessas demonstrações.

O objetivo desta pesquisa é investigar os possíveis impactos da mudança das normas contábeis internacionais em um segmento específico, a incorporação imobiliária. Existem empasses específicos para as empresas do ramo de incorporação imobiliária na harmonização da contabilidade internacional. Que serão os objetivos específicos que a pesquisa aborda sobre convergência das normas contábeis internacionalmente, a fim de estabelecer padrões consistentes para a apresentação e divulgação das informações financeiras:

- a) Apurar a conformidade das Demonstrações Contábeis;
- b) Analise e interpretar os Pareceres de Auditoria;
- c) Identificação do Método de Reconhecimento de Receita adota.

Em resumo, as empresas de incorporação imobiliária enfrentam esses desafios na harmonização da contabilidade com a norma internacional: Diferenças na contabilização de receitas; Variações nas práticas contábeis; Complexidade das transações imobiliárias; Necessidades de julgamento e estimativas contábeis e Adaptação às mudanças nas normas contábeis. É importante que as organizações estejam atentas a esses pontos e trabalhem para superá-las, a fim de garantir a conformidade com as normas contábeis internacionais e a transparência na apresentação de suas informações financeiras.

Recentemente, houve um aumento do reconhecimento internacional sobre a importância de adotar um conjunto de normas contábeis desenvolvido pelo IASB e oficialmente aceito pela comunidade europeia. A adoção do IFRS como padrão contábil, contribui para a comparabilidade e transparência das informações financeiras das empresas em nível global, além de aumentar a eficiência dos mercados de capitais. A globalização da economia faz com que as empresas atuem em diferentes países e utilizem diferentes normas contábeis, o que prejudica a tomada de decisão dos investidores. A convergência das normas contábeis também reduz o custo de capital das empresas e aumenta a liquidez dos ativos financeiros. O IASB se compromete a criar um conjunto global de normas contábeis de alta qualidade, que proporcionam informações transparentes e comparáveis em demonstrações financeiras amplamente utilizadas. Atualmente, mais de 100 países adotam o IFRS como padrão contábil (EY, Fipecafi, 2009).

Com exposto por Oliveira (2003), a ciência é definida como uma busca sistemática pelo conhecimento dos fenômenos naturais através de um método específico. O conhecimento científico é considerado real quando pode ser descrito de forma clara e verificável através da experimentação. Além disso, é contingente, sistemático e falível, permitindo que novas proposições e técnicas reformulem o acervo de teorias existentes. A pesquisa descrita neste texto tem como objetivo identificar até que ponto as empresas de incorporação no Brasil estão em conformidade com as normas contábeis exigidas pelos órgãos reguladores, como IASB, CVM e CFC, através da realização de pesquisa de campo e bibliográfica. A pesquisa de campo será usada para coletar informações sobre as práticas contábeis das principais empresas de construção civil do nordeste do Brasil, enquanto a pesquisa bibliográfica será usada para revisar e fundamentar os aspectos teóricos envolvidos por meio da análise das normas emitidas pelos organismos competentes e teses já elaboradas no Brasil sobre esse tema. O estudo é uma pesquisa empírico-analítica e descritiva, com foco na relação causal entre variáveis e fatos, e na descrição das características de uma determinada população ou fenômeno.

2 DESENVOLVIMENTO

O desenvolvimento na pesquisa científica é o processo contínuo de avanço do conhecimento. Envolve a formulação de perguntas, coleta e análise de dados, interpretação dos resultados e compartilhamento das descobertas. É por meio desse processo que novas informações e compreensões são adquiridas e contribuem para o progresso da área de estudo.

2.1 Incorporação Imobiliária

Incorporação refere-se à ação de incluir, unir, introduzir ou ligar uma coisa ao corpo de outra, de modo que ela passe a fazer parte dessa entidade, ou ainda à formação de um grupo, congregação ou associação de pessoas para constituir um único corpo (originado do termo latino "*incorporatio*", derivado de "*incorporare*": dar corpo, juntar, unir). Pode envolver a inclusão de uma pessoa em uma organização ou a união de indivíduos para formar uma entidade jurídica, bem como a absorção de uma ou mais empresas por outra, o que ocorre com maior frequência no âmbito do direito empresarial (LIMA, 2006).

O parágrafo único do art. 28 da Lei nº 4.591/1964 conceitua incorporação imobiliária como sendo a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (ALEMANDANHA, 2014). No campo dos negócios imobiliários, a expressão incorporação imobiliária tem o significado de mobilizar fatores de produção para construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias em edificações coletivas, envolvendo a arregimentação de pessoas e a articulação de uma série de medidas no sentido de levar a cabo a construção, até sua conclusão, com a individualização e discriminação das unidades imobiliárias autônomas no Ofício de Registro de Imóveis (LIMA, 2006).

Após a definição do conceito, a lei continua detalhando os demais aspectos desse empreendimento, estabelecendo as condições sob as quais a atividade deve ser realizada e estipulando as responsabilidades civis e penais do incorporador. O texto legal oferece elementos para a compreensão da atividade de incorporação, permitindo que ela seja descrita como a coordenação

e execução de um empreendimento imobiliário, que inclui a venda das unidades imobiliárias em construção e sua entrega aos compradores após a conclusão, com a devida regularização no Ofício de Registro de Imóveis apropriado, conforme o código civil. Essa atividade pode ser definida como venda antecipada de apartamentos em um edifício a ser construído, que representa o meio pelo qual o incorporador arrecada os recursos necessários para realizar a incorporação. A captação de recursos é o processo pelo qual o capital necessário para a construção do edifício é obtido por meio da venda antecipada dos apartamentos que compõem o empreendimento (ALEMANDANHA, 2014).

A atividade de construção está presente no negócio jurídico da incorporação, mas incorporação e construção não se confundem, nem são noções equivalentes segundo (LIMA, 2006, p.9):

A atividade de construção só integrará o conceito de incorporação se estiver articulada com a alienação de frações ideais do terreno e acessões que a elas haverão de se vincular; mas, independentemente disso, a atividade de incorporação pode, alternativamente, ser representada somente pela alienação de frações ideais objetivando sua vinculação a futuras unidades imobiliárias. Obviamente, a incorporação compreende a construção, mas não é necessário que a atividade da construção seja exercida pelo próprio incorporador, pois este pode atribuir a outrem a construção. Qualquer que seja a roupagem de que se revista, a incorporação tem como elemento central a figura de um incorporador, que é o formulador da ideia da edificação, o planejador do negócio, o responsável pela mobilização dos recursos necessários a produção e comercialização de unidades imobiliárias integrantes de edificações coletivas, bem como pela sua regularização no Ofício de Registro de Imóveis após sua conclusão.

Uma das características fundamentais desse empreendimento, conforme mencionado, é a oportunidade de negociar a venda da edificação durante a fase de planejamento, utilizando os recursos obtidos dos compradores em potencial, conhecidos como promitentes compradores. Em relação ao seu progresso, a incorporação envolve diferentes estágios, tais como a aquisição do terreno, a obtenção de aprovação do projeto, a elaboração e o registro do memorial de incorporação, a contratação da construção e a comercialização das unidades (ALEMANDANHA, 2014).

A atividade de incorporação é considerada empresarial, independentemente de o incorporador ser uma pessoa física ou jurídica, uma vez que sua essência é buscar lucro. A finalidade lucrativa é a contrapartida

pelos riscos assumidos pelo incorporador em decorrência de sua iniciativa e das ações empreendidas até a conclusão do negócio, com o registro da edificação no Ofício de Registro de Imóveis. Sem essa caracterização, na qual se destaca a natureza empresarial da atividade de incorporação, um empreendimento imobiliário não pode ser classificado como incorporação, pois a mercantilização é o traço característico da incorporação (LIMA, 2006).

Em decorrência da configuração dessa atividade empresarial de produzir e vender unidades imobiliárias em edificações coletivas, a incorporação imobiliária tem também a função de constituir novos direitos de propriedade originados do fracionamento do terreno e da construção de diversas unidades imobiliárias que comporão a futura edificação. E, nesse sentido, a lei prevê a formação de um dossiê, a que denominou memorial de incorporação, contendo os elementos necessários para a identificação dessas novas propriedades, cuja produção resultará da realização da incorporação imobiliária (LIMA, 2006).

2.1.1 Reconhecimento de Receita

O Decreto 3.000, de 26 de março de 1999, conhecido como Regulamento do Imposto de Renda (RIR), contém disposições relevantes para este estudo, principalmente no que diz respeito aos contratos de longo prazo relacionados ao reconhecimento da receita e ao confronto com as despesas (artigos 407 a 409). Além disso, também aborda as atividades de Compra e Venda, Loteamento, Incorporação e Construção de Imóveis (artigos 410 a 414):

Art. 407. Na apuração do resultado de contratos. com prazo de execução superior a um ano, de construção por empreitada ou de fornecimento, a preço predeterminado. de bens ou serviços a serem produzidos, serão computados em cada período de apuração (Decreto-lei nº 1.598, de 1977, art. 10):

I- o custo de construção ou de produção dos bens ou serviços incorridos durante o período de apuração:

II- parte do preço total da empreitada, ou dos bens ou serviços a serem fornecidos, determinada mediante aplicação, sobre esse preço total, da percentagem do contrato ou da produção executada no período de apuração.

§ 1º A percentagem do contrato ou da produção executada durante o período de apuração poderá ser determinada (Decreto-lei nº 1.598, de 1977, art. 10, § 1º):

I- com base na relação entre os custos incorridos no período de apuração e o custo total estimado da execução da empreitada ou da produção; ou

II- com base em laudo técnico de profissional habilitado, segundo a natureza da empreitada ou dos bens ou serviços, que certifique a percentagem executada em função do progresso físico da empreitada ou produção.

§ 2º Na apuração dos resultados de contratos de longo prazo, devem ser observados na escrituração comercial os procedimentos estabelecidos nesta Seção, exceto quanto ao diferimento previsto no art. 409, que será procedido apenas no LALUR.

Este artigo aborda contratos de construção ou empreitada que têm duração além do ano calendário. Ele estabelece que o resultado financeiro desses contratos deve ser calculado em cada período de apuração, levando em consideração o custo incorrido durante esse período ou aplicando-se o percentual executado sobre o preço total do contrato. Dessa forma, a apuração do resultado financeiro é realizada de forma periódica ao longo da duração do contrato. Este artigo se posiciona muito próximo ao Pronunciamento Técnico CPC 17 - Contratos de Construção.

Art. 408. O disposto no artigo anterior não se aplica às construções ou fornecimentos contratados com base em preço unitário de quantidades de bens ou serviços produzidos em prazo inferior a um ano, cujo resultado deverá ser reconhecido à medida da execução (Decreto-lei nº 1.598, de 1977, art. 10, § 2).

Quando se trata de contratos com prazo inferior a um ano, os seus reflexos no balanço são extintos, pois não há transferência de saldos de um exercício para o outro. Em outras palavras, esses contratos são contabilizados e encerrados no mesmo exercício em que foram iniciados, sem a necessidade de transferência de valores ou saldos para exercícios subsequentes. O art. 409 trata de contratos com Entidades Governamentais:

Art. 409. No caso de empreitada ou fornecimento contratado, nas condições dos arts. 407 ou 408, com pessoa jurídica de direito público, ou empresa sob seu controle, empresa pública, sociedade de economia mista ou sua subsidiária, o contribuinte poderá diferir a tributação do lucro até sua realização, observadas as seguintes normas (Decreto-lei nº 1.598, de 1977, art. 10, § 3º, e Decreto-lei nº 1.648, de 1978, art. 1º, inciso I):

I- poderá ser excluída do lucro líquido do período de apuração, para efeito de determinar o lucro real, parcela do lucro da empreitada ou fornecimento computado no resultado do período de apuração, proporcional à receita dessas operações consideradas nesse resultado e não recebida até a data do balanço de encerramento do mesmo período de apuração:

II- a parcela excluída nos termos do inciso I deverá ser computada na determinação do lucro real do período de apuração em que a receita for recebida.

§ 1º Se o contribuinte subcontratar parte da empreitada ou fornecimento, o direito ao diferimento de que trata este artigo caberá a ambos, na proporção da sua participação na receita a receber (Decreto-lei nº 1.598, de 1977, art. 10. § 4º). § 2º Considera-se como subsidiária da sociedade de economia mista a empresa cujo capital com direito a voto pertença, em sua maioria, direta ou indiretamente, a uma única sociedade de economia mista e com esta tenha atividade integrada ou complementar.

§ 3º A pessoa jurídica, cujos créditos com pessoa jurídica de direito público ou com empresa sob seu controle, empresa pública, sociedade de economia mista ou sua subsidiária, decorrentes de construção por empreitada, de fornecimento de bens ou de prestação de serviços, forem quitados pelo Poder Público com títulos de sua emissão, inclusive com Certificados de Securitização, emitidos especificamente para essa finalidade, poderá computar a parcela do lucro, correspondente a esses créditos, que houver sido diferida na forma deste artigo, na determinação do lucro real do período de apuração do resgate dos títulos ou de alienação sob qualquer forma (Medida Provisória nº 1.749-37, de 1999, art. 1º).

Os artigos seguintes tratam das atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis.

Art. 410. O contribuinte que comprar imóvel para venda ou promover empreendimento de desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédio destinado à venda, deverá, para efeito de determinar o lucro real, manter, com observância das normas seguintes, registro permanente de estoques para determinar o custo dos imóveis vendidos (Decreto-lei nº 1.598, de 1977, art. 27):

I o custo dos imóveis vendidos compreenderá:

- a) o custo de aquisição de terrenos ou prédios, inclusive os tributos devidos na aquisição e as despesas de legalização; e
- b) os custos diretos (art. 290) de estudo, planejamento, legalização e execução dos planos ou projetos de desmembramento, loteamento, incorporação, construção e quaisquer outros ou melhoramentos;

II- no caso de empreendimento que compreenda duas ou mais unidades a serem vendidas separadamente, o registro de estoque deve discriminar o custo de cada unidade distinta.

A Receita Federal estabelece uma preocupação significativa com a formação e controle dos estoques, exigindo a manutenção de livros específicos para acompanhar esses registros. Além disso, a Receita Federal detalha quais itens devem compor o saldo do estoque. Algumas pessoas podem perceber essa abordagem como autoritária, e argumentam que ela parece menosprezar os critérios propostos pela contabilidade com base nos Princípios Geralmente Aceitos.

Art. 411. O lucro bruto na venda de cada unidade será apurado e reconhecido quando contratada a venda, ainda que mediante instrumento de promessa, ou quando implementada a condição

suspensiva a que estiver sujeita a venda (Decreto-lei nº 1.598, de 1977, art. 27, § 1º).

A terminologia lucro bruto utilizada neste artigo possui uma forte relação com o reconhecimento da receita e das despesas. Vamos analisar o próximo artigo que aborda o reconhecimento antes da conclusão da construção.

Art. 412. Se a venda for contratada antes de completado o empreendimento, o contribuinte poderá computar no custo do imóvel vendido, além dos custos pagos, incorridos ou contratados, os orçados para a conclusão das obras ou melhoramentos a que estiver contratualmente obrigado a realizar (Decreto-lei nº 1.598, de 1977, art. 28).

§ 1º O custo orçado será baseado nos custos usuais no tipo de empreendimento imobiliário (Decreto-lei nº 1.598, de 1977, art. 28, § 1º).

§ 2º Se a execução das obras ou melhoramentos a que se obrigou o contribuinte se estender além do período de apuração da venda e o custo efetivamente realizado for inferior, em mais de quinze por cento, ao custo orçado computado na determinação do lucro bruto, o contribuinte ficará obrigado a pagar juros de mora sobre o valor do imposto postergado pela dedução de custo orçado excedente ao realizado, observado o disposto no art. 874, quando for o caso (Decreto-lei nº 1.598, de 1977, art 28, § 3º).

Este artigo tem sido alvo de várias controvérsias, pois entra em conflito com o princípio contábil da competência, especialmente no que se refere aos critérios de reconhecimento de receita e despesa com base na teoria contábil. Apesar de haver consciência dessas questões, acredita-se que muitas empresas ainda utilizam essa metodologia em sua contabilidade. Embora o Ofício-circular nº 5 SEP/SNC. de 20-12-95, da CVM coibisse este tipo de atitude, pode-se encontrar esta prática nesta pesquisa no item 4.1.5.2 Análise do Parecer dos Auditores Independentes da empresa CIMOB, em que as Normas Fiscais sucederam os Princípios Fundamentais de Contabilidade.

Além disso, o artigo nº 412 estabelece que, no caso de postergação do pagamento de imposto devido à diferença entre o custo orçado e o custo incorrido, pode haver a aplicação de juros de mora como penalidade.

Art. 413. Na venda a prazo, ou em prestações, com pagamento após o término do ano-calendário da venda, o lucro poderá, para efeito de determinação do lucro real, ser reconhecido nas contas de resultado de cada período de apuração proporcionalmente à receita da venda recebida, observada as seguintes normas (Decreto-lei nº 1.598, de 1977, art. 29):

I- o lucro bruto será registrado em conta específica de resultado de exercícios futuros, para a qual serão transferidos a receita de venda e o custo do imóvel, inclusive o orçado (art. 412), se for o caso;

II - por ocasião da venda será determinada a relação entre o lucro bruto e a receita bruta de venda e, em cada período de apuração, será transferida para as contas de resultado parte do lucro bruto proporcional a receita recebida no mesmo período:

III- a atualização monetária do orçamento e a diferença posteriormente apurada, entre custo orçado e efetivo, deverão ser transferidas para a conta específica de resultados de exercícios futuros, com o consequente reajustamento da relação entre o lucro bruto e a receita bruta de venda, de que trata o inciso II, levando-se à conta de resultados a diferença de custo correspondente à parte do preço de venda já recebido:

IV- se o custo efetivo for inferior, em mais de quinze por cento, ao custo orçado, aplicar-se-á o dispositivo no § 2º do art. 412.

§ 1º Se a venda for contratada com juros, estes deverão ser apropriados nos resultados dos períodos de apuração a que competirem (Decreto-lei nº 1.598, de 1977, art. 29. § 1º).

§ 2º A pessoa jurídica poderá registrar como variação monetária passiva as atualizações monetárias do custo contratado e do custo orçado, desde que o critério seja aplicado uniformemente (Decreto-lei nº 2.429, de 14 de abril de 1988, art. 10).

O artigo aborda a venda a prazo ou em prestações, e sugere o uso da conta Resultados de Exercícios Futuros. No entanto, essa sugestão contraria a verdadeira finalidade dessa conta contábil. Valores recebidos antecipadamente para a entrega futura de produtos ou serviços não devem ser registrados nessa conta, uma vez que, nessas situações, há a necessidade de reembolso caso as condições contratuais não sejam cumpridas.

Mesmo nos contratos a longo prazo, não deverá ser utilizado este grupo, pois o procedimento mais adequado consiste em apropriar os resultados durante a execução do contrato e os eventuais valores recebidos a mais, não reconhecidos como receita, deverão figurar como Passivos (IUDICIDUS, 2006).

Art. 414. Na venda contratada com cláusula de atualização monetária do saldo credor do preço, a contrapartida da atualização, nas condições estipuladas no contrato, da receita de vendas a receber será computada, no resultado do período de apuração, como variação monetária (art. 375). pelo valor que exceder a atualização. segundo os mesmos critérios, do saldo do lucro bruto registrado na conta de resultados de exercícios futuros de que trata o inciso I do artigo anterior (Decreto-lei nº 1.598, de 1977, art. 29, e Lei nº 9.069, de 29 de junho de 1995, art. 28).

O artigo nº 414 aborda a contabilização da venda com atualização monetária. De acordo com esse artigo, a contrapartida da atualização monetária deve ser registrada no resultado do período como variação monetária, desde

que exceda o valor da própria atualização. A parte excedente deve ser tratada seguindo os mesmos critérios e ser registrada na conta de Resultados de Exercícios Futuros. Segundo Ludicibus (2006), de acordo com especialistas, não se deve incluir também, nesse grupo, os juros ativos ou passivos a serem ganhos ou incorridos, já que tais montantes aparecem como fruto de uma avaliação a maior do ativo ou do passivo, devendo ser considerados como retificadores de tais contas.

2.1.1.1 Auditoria das Demonstrações Contábeis

O cenário econômico atual reflete as consequências de um processo de globalização intensificado durante a segunda metade do século XX. A redução das barreiras comerciais entre os países foi apenas o começo de um processo complexo que impulsionou o aumento das relações internacionais, com estímulos constantes e em constante evolução. Hoje, considerado por muitos como uma continuidade desse processo, observamos recentes mudanças no ambiente regulatório do mercado de capitais, resultando na adoção das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS) por mais de 100 países (WATANABE, 2009).

Quanto aos critérios de elaboração dos Demonstrativos Financeiros (DFs), a maioria dos reguladores em todo o mundo tem adotado uma direção comum. Além disso, todas as empresas listadas em Bolsas de Valores nos países da União Europeia são obrigadas, desde 2005, a divulgar seus DFs em conformidade com as Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS). O maior mercado de capitais, os Estados Unidos, por meio da *Securities Exchange Commission* (SEC), órgão regulador do mercado de capitais do país, anunciou em novembro de 2007 a opção de não mais exigir a reconciliação de seus DFs com as normas contábeis locais (US GAAP) desde que os DFs fossem divulgados em IFRS de forma completa.

No Brasil, em dezembro de 2007, o presidente sancionou a Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei nº 6.404/76, conhecida como Lei das Sociedades por Ações. Essa ação foi o primeiro passo normativo para alinhar a contabilidade brasileira ao padrão internacional. Essa mudança é considerada por alguns

autores como a mais significativa alteração nos padrões de relatórios corporativos desde a promulgação da Lei nº 6.404/76 (WATANABE, 2009).

Diante das diversas publicações que questionavam a adequação da contabilidade às necessidades dos usuários no setor da construção civil, surgiu uma nova abordagem mencionada anteriormente, que é a adoção das Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS - *International Financial Reporting Standards*). No Brasil, importantes passos foram dados para iniciar esse período de transição. Entre os movimentos mais relevantes, de acordo com WATANABE (2009, p.19), podemos citar:

- a) em 07/10/2005, a criação do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) através da Resolução nº 1.055 do Conselho Regional de Contabilidade (CFC), órgão responsável pela unificação dos pronunciamentos contábeis;
- b) em 09/03/2006 o Banco Central emitiu o Comunicado nº 14.259 que prevê a adaptação das necessidades de convergência das normas de contabilidade e auditoria, aos padrões internacionais, em consonância com os órgãos International Accounting Standards Board (IASB) e o International Federation Accountants (IFAC) respectivamente, e assim adotar as normas IFRS nas publicações das demonstrações financeiras até 2010;
- c) em 16/07/2007 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Instrução Normativa nº 457, que dispõe sobre a elaboração de divulgação das demonstrações financeiras consolidadas. com base no padrão contábil internacional emitido pelo International Accounting Standards Board (IASB);
- d) em 28/12/2007 é publicada a Lei nº 11.638- Lei que revoga alguns dispositivos da Lei nº 6.404 de 1976, conhecida como a Lei das S/A, e estende às sociedades de grande porte disposições relativas à elaboração e divulgação de demonstrativos, e atribui aos órgãos regulamentadores a responsabilidade quanto à divulgação de normas, no sentido de harmonizar os padrões de elaboração e divulgação de demonstrativos financeiros ao nível internacional;
- e) em 02/05/2008 a CVM publica a Instrução nº 469, que dispõe sobre a aplicação da Lei nº 11.638/07 a partir de 01/01/2008. Dentre as mudanças, podemos destacar: para as companhias abertas que optarem pela aplicação imediata da IFRS. uma descrição dos efeitos no resultado e no patrimônio líquido decorrentes da adoção das disposições da Lei nº 11.638 a divulgação em nota explicativa, e deverão fazê-la com base nas normas emitidas pela CVM, inclusive as constantes desta Instrução e, na sua ausência, nas normas emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB que tratem da matéria.

Conforme mencionado por Ludicibus (2006, p. 38), o surgimento de grandes corporações, juntamente com o notável desenvolvimento do mercado de capitais e o ritmo acelerado de crescimento, proporcionaram aos Estados Unidos um ambiente propício para o avanço das teorias e práticas contábeis.

Além disso, é destacado que os Estados Unidos herdaram da Inglaterra uma sólida tradição no campo da auditoria, o que também contribuiu para o desenvolvimento da contabilidade no país.

Segundo Ludicibus (2006, p. 42), no Brasil não havia manuais de práticas de auditoria em empresas nacionais, e nas multinacionais adotaram os procedimentos das Matrizes, formando desta maneira uma cultura voltada ao modelo norte-americano. Em vista a convergência entre as normas brasileiras e as internacionais, a CVM emitiu a Deliberação nº 488, em 2005, a qual trata especificamente da apresentação e divulgação das demonstrações contábeis. Em particular chama atenção a Demonstração de Fluxo de Caixa em razão da cultura brasileira, entre contadores, a preferência pelo Demonstrativo de Origens e Aplicação de Recursos (DOAR).

Em março de 2006, o Banco Central emitiu o Comunicado nº 14.259, no qual são previstas as necessidades de convergência das normas de contabilidade e auditoria brasileiras aos padrões internacionais, em conformidade com os órgãos *International Accounting Standards Board* (IASB) e *International Federation of Accountants* (IFAC), respectivamente. O comunicado estabelece o objetivo de adotar as normas IFRS (*International Financial Reporting Standards*) nas publicações das demonstrações financeiras até 2010. Essa medida busca alinhar a contabilidade e auditoria brasileiras aos padrões internacionais, promovendo a transparência e a comparabilidade das informações financeiras.

A partir do fato, os principais órgãos brasileiros começaram a alinhar-se à forte tendência de convergência das normas contábeis internacionais. Em 2007, foi sancionada a Lei nº 11.638, que modificou a Lei nº 6.404/76, conhecida como Lei das Sociedades por Ações. Essa alteração transferiu a responsabilidade de regulamentar as normas contábeis para o padrão internacional aos órgãos competentes. Além disso, a Instrução CVM nº 457 foi emitida, estabelecendo diretrizes para a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras consolidadas, com base no padrão internacional emitido pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). Essa instrução tornou obrigatória a adoção das normas internacionais a partir de 2010.

Essas medidas representam um importante marco na adoção das normas internacionais de contabilidade no Brasil, visando à harmonização e à

transparência das informações financeiras das empresas. Em 2007 através da Deliberação nº 520 de 15 de maio, a CVM se pronunciou quanto às audiências públicas e aceitou os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), tais como:

- I. A CVM poderá colocar em audiência pública conjunta com o CPC as minutas de pronunciamentos técnicos por ele emitidas, disponibilizando-as na sua página na rede mundial de computadores;
- II. As minutas de pronunciamentos deverão ser submetidas à audiência pública pelo prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias, devendo ser dada ampla divulgação por edital, que descreverá os principais pontos do pronunciamento e o seu alinhamento com a norma internacional, destacando os itens que não possam ser imediatamente aplicados em função de impedimentos legais;
- III. As sugestões recebidas pela CVM serão encaminhadas e discutidas com o CPC, devendo ser elaborado relatório sobre a audiência pública englobando as sugestões aceitas e não aceitas, com esclarecimentos das razões no caso da não aceitação;
- IV. O relatório referido no item III será disponibilizado, na íntegra, no site da CVM na rede mundial de computadores.

Em maio de 2008, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Instrução nº 469, que estabelece as diretrizes para a aplicação da Lei nº 11.638/07 a partir de 01/01/2008. Essa instrução trouxe diversas mudanças relevantes. Uma das mudanças destacadas é a exigência de que as companhias abertas que optarem pela aplicação imediata das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) devem divulgar, em nota explicativa, uma descrição dos efeitos no resultado e no patrimônio líquido decorrentes da adoção das disposições da Lei nº 11.638. Além disso, as companhias devem basear-se nas normas emitidas pela CVM, incluindo as constantes dessa Instrução, e, na ausência dessas normas, nas normas emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) que tratem do assunto em questão.

Essa instrução da CVM busca proporcionar transparência e uniformidade nas divulgações financeiras das companhias abertas que adotaram as IFRS, garantindo a adequada apresentação dos efeitos da adoção das novas normas contábeis. A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) foi criada pela Lei nº 6.385, em 07 de dezembro de 1976. Segundo o artigo 5º dessa lei, a CVM é uma autarquia em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda. Ela possui personalidade jurídica e patrimônio próprios, além de gozar de autoridade administrativa independente, ou seja, não está subordinada hierarquicamente a

outros órgãos governamentais. Seus dirigentes possuem mandato fixo e estabilidade em suas funções.

A CVM possui autonomia financeira e orçamentária, o que lhe confere independência na gestão dos recursos necessários para o desempenho de suas atividades. Suas atribuições estão voltadas principalmente para as sociedades anônimas de capital aberto, intermediários financeiros e investidores. A CVM também tem competência para lidar com assuntos jurídicos, econômicos, fiscalização, normas contábeis e de auditoria relacionadas ao mercado de valores mobiliários. A jurisdição da CVM abrange todo o território nacional, e sua finalidade é disciplinar, fiscalizar e promover o desenvolvimento do mercado de valores mobiliários no Brasil. Em resumo, a CVM desempenha um papel fundamental na regulação e supervisão do mercado de capitais no país, buscando assegurar a transparência, a segurança e a eficiência desse mercado para os investidores e para a economia como um todo.

Entre as principais atribuições da CVM está o registro de companhias abertas, ou seja, empresas que têm seus valores mobiliários negociados no mercado de capitais, como ações, debêntures e outros instrumentos financeiros. Esse registro é importante porque permite que as informações relevantes sobre essas empresas sejam divulgadas de forma regular e transparente aos investidores. Essas informações podem incluir demonstrações financeiras de acordo com normas contábeis, bem como comunicados sobre fatos relevantes que ocorrem na vida da empresa. A CVM não emite julgamentos de valor sobre as informações divulgadas pelas companhias abertas, mas seu papel é zelar pela regularidade e confiabilidade dessas informações. Para isso, a CVM estabelece normas e padrões que devem ser seguidos pelas empresas na divulgação de suas informações financeiras e na comunicação de fatos relevantes. Dessa forma, a Autarquia busca promover a padronização e a transparência nas informações prestadas pelas companhias abertas.

Além do registro das companhias abertas, a CVM (2023), também é responsável pelo registro de auditores independentes e administradores de carteira de valores mobiliários. Essa atividade envolve avaliar a capacidade dos profissionais e empresas em atuar no mercado, bem como a eficácia dos projetos a serem implantados. Esses registros são importantes para garantir a

qualidade e a confiabilidade dos serviços prestados por esses profissionais no âmbito do mercado de valores mobiliários.

Desta forma, segundo a CVM (2008), exercerá suas funções, a fim de:

a) assegurar o funcionamento eficiente e regular os mercados de bolsa e de balcão;

b) proteger os titulares de valores mobiliários contra emissões irregulares e atos ilegais de administradores e acionistas controladores de companhias ou de administradores de carteira de valores mobiliários;

c) evitar ou coibir modalidades de fraude ou manipulação destinadas a criar condições artificiais de demanda, oferta ou preço de valores mobiliários negociados no mercado;

d) assegurar o acesso do público a informações sobre valores mobiliários negociado se às companhias que os tenham emitido;

e) assegurar a observância de práticas comerciais equitativas no mercado de valores mobiliários;

f) estimular a formação de poupança e sua aplicação em valores mobiliários;

g) promover a expansão e o funcionamento eficiente e regular do mercado de ações e estimular as aplicações permanentes em ações do capital social das companhias abertas.

O IBRACON (Instituto dos Auditores Independentes do Brasil) oficialmente o instituto foi criado em 13 de dezembro de 1971, mas na época foi denominado com a sigla IAIB - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil. A transformação para a sigla IBRACON aconteceu em 1º de julho de 1982, quando o Instituto decidiu, após assembleia, abrir o quadro associativo para contadores das várias áreas de atuação, com o objetivo de concentrar em um único órgão a representatividade dos profissionais auditores, contadores com atuação em todas as áreas e estudantes de Ciências Contábeis, assim, ficou denominado Instituto Brasileiro de Contadores.

Em 8 de junho de 2001, a Diretoria Nacional concordou em reafirmar o compromisso com o cuidado da classe dos auditores, no entanto, o nome IBRACON já estava bem estabelecido. Devido ao reconhecimento da seriedade do trabalho tanto no meio profissional quanto nos setores público e empresarial,

decidiu-se manter o nome, porém, mudando a denominação para Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, como é conhecido atualmente. A reputação conquistada pela área de auditoria continua a ser o principal fator que mantém o IBRACON como a única associação dos auditores independentes. O objetivo do IBRACON é discutir, desenvolver e aprimorar questões éticas e técnicas relacionadas às profissões de auditor e contador, ao mesmo tempo em que atua como porta-voz dessas categorias perante organizações públicas e privadas e a sociedade em geral.

CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis) foi criado pela Resolução nº 1.055, de 2005, do CFC e representa a união de esforços e objetivos das seguintes entidades: ABRASCA, APIMEC, BOVESPA, CFC, FIPECAFI e IBRACON:

A ABRASCA (Associação Brasileira das Companhias Abertas), fundada em 1971, é uma organização civil sem fins lucrativos com o objetivo principal de defender as posições das companhias abertas perante os centros de decisão e a opinião pública. Ela representa empresas de diversos setores, incluindo industrial, comercial, agrícola, mineral, financeiro e de serviços, em todo o país.

A APIMEC (Associação dos Analistas e Profissionais de Investimento do Mercado de Capitais) foi criada em junho de 1988 e é uma entidade composta por pessoas físicas. Seu foco está no desenvolvimento do mercado de capitais e tem como principais objetivos a realização de estudos e pesquisas visando ao aprimoramento desse mercado, além da capacitação dos profissionais que atuam nele.

A BM&FBOVESPA S.A. (Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros) foi criada em 2008 por meio da integração entre a Bolsa de Mercadorias & Futuros (BM&F) e a Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA). Essa instituição é o principal centro financeiro do país para a negociação de ações, commodities, títulos e contratos referenciados em ativos financeiros, índices, taxas, mercadorias e moedas, tanto nas modalidades à vista como de liquidação futura.

O CFC (Conselho Federal de Contabilidade) é uma autarquia federal de caráter corporativo, sem vínculos com a Administração Pública Federal. Foi criado pelo Decreto-Lei nº 9.295, de 27 de maio de 1946. O CFC possui representatividade em todos os estados da Federação e no Distrito Federal, e,

de acordo com a aprovação da Lei nº 11.160/05, é composto por um representante efetivo e um suplente de cada Conselho Regional de Contabilidade (CRC), eleitos para mandatos de quatro anos, com renovação a cada dois anos, alternadamente por um terço e dois terços.

Tem por finalidade orientar, normatizar e fiscalizar o exercício da profissão contábil, por intermédio dos Conselhos Regionais de Contabilidade. As principais atribuições do CFC são:

a) promover o desenvolvimento da profissão contábil, primando pela ética e qualidade na prestação dos serviços;

b) realizar o registro e a fiscalização de profissionais e organizações contábeis;

c) fixar os valores das anuidades, taxas, emolumentos e multas, devidas pelos profissionais e pelas empresas aos Conselhos a que estejam jurisdicionados;

d) dirimir dúvidas suscitadas pelos Conselhos Regionais de Contabilidade;

e) funcionar como Tribunal Superior de Ética Profissional, decidindo em última instância, os recursos de penalidades impostas pelos Tribunais Regionais de Ética;

f) baixar normas de interesse de exercício da profissão de Contabilista, promovendo as medidas necessárias às suas regularidades e defesa;

g) aprovar os Regimentos Internos organizados pelos Conselhos Regionais, a fim de manter a respectiva unidade de ação.

Até 1981, as normas contábeis eram estabelecidas pelo IBRACON. No entanto, nesse ano, o CFC passou a emitir as normas contábeis. Foi em 1981 que o CFC divulgou a Resolução nº 530, que estabelecia os princípios fundamentais da contabilidade. Segundo Niyama (2005, p. 3): "[... pouco significado prático trouxe para a profissão (contadores e auditores), já que o sentimento prevalecente nas empresas e também entre os contadores era se as demonstrações financeiras estavam ou não de acordo com a legislação ou regulamentação vigentes".

Embora ainda existam normas estabelecidas por leis fiscais que prevalecem em nosso país, essas normas eram muitas vezes inconsistentes

com os princípios estabelecidos pelo CFC. Além disso, coexistiam normas aprovadas por órgãos reguladores, como a Comissão de Valores Mobiliários e o Banco Central do Brasil. Consequentemente, de acordo com Niyama (2005), as preocupações predominavam em relação às leis, e pouco valor era atribuído aos Princípios Fundamentais de Contabilidade.

A FIPECAFI (Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis Atuariais e Financeiras) foi fundada em 1974 por professores do Departamento de Contabilidade e Atuária da FEA/USP (Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo). Seus principais objetivos são realizar pesquisas, desenvolver e promover a divulgação de conhecimentos nas áreas contábil, financeira e atuarial. Além disso, incentiva a participação de professores e estudantes em congressos e seminários com apresentação de trabalhos científicos. Ela também produz e apoia a produção de livros, artigos, papers e materiais científicos em seu campo de atuação. A fundação financia laboratórios de pesquisa nas áreas de contabilidade, finanças, atuária, logística, tecnologia da informação e outros campos relacionados. Ela implementa bolsas de estudo para a formação de docentes nas áreas mencionadas nos níveis de Mestrado, Doutorado e Pós-Doutorado. Além disso, busca promover a internacionalização da Pós-Graduação em Contabilidade da Universidade de São Paulo e oferece cursos e serviços de consultoria relacionados às suas áreas de atuação.

O IBRACON tem a responsabilidade de auxiliar na disseminação e na correta interpretação das normas que regem a profissão de auditoria. No entanto, seus pronunciamentos não possuem caráter obrigatório. Além disso, o IBRACON colabora com as instituições de ensino para aprimorar a formação profissional, divulgando as atribuições, o campo de atuação e a importância do trabalho do auditor independente em nossa sociedade. Ao longo da história, contribuiu significativamente para a classe de auditores. Ele desempenhou um papel fundamental na normatização dos princípios contábeis, por meio da Circular nº 179/72 do Banco Central do Brasil. O esforço contínuo do IBRACON para emitir pronunciamentos de interesse da classe resultou na publicação, em 1986, de um trabalho intitulado Estrutura Conceitual Básica de Contabilidade (ECBC). Mesmo antes da adoção das IFRS (Normas Internacionais de Relatórios Financeiros) como conjunto oficial de práticas contábeis para

empresas listadas na Bolsa de Valores, conforme a Instrução nº 457 de 2007, o IBRACON já vinha emitindo seus pronunciamentos técnicos contábeis nas Normas e Procedimentos de Contabilidade (NPCs) em conformidade com as IFRS. Isso reflete o esforço paralelo do IBRACON em buscar a convergência com as normas internacionais.

Seguindo a descrição, o CPC foi criado em função das necessidades de:

- a) convergência internacional das normas contábeis (redução de custo de elaboração de relatórios contábeis, redução de riscos e custo nas análises e decisões, redução de custo de capital);
- b) centralização na emissão de normas dessa natureza;
- c) representação e processos democráticos na produção dessas informações (produtores da informação contábil, auditor, usuário, intermediário, academia, governo);

O objetivo do CPC (segundo o art.3 da Resolução nº 1055) é:

[...] o estudo, o preparo e a emissão de Pronunciamentos Técnicos sobre procedimentos de Contabilidade e a divulgação de informações dessa natureza, para permitir a emissão de normas pela entidade reguladora brasileira, visando à centralização e uniformização do seu processo de produção, levando sempre em conta a convergência da Contabilidade Brasileira aos padrões internacionais.

O CPC é totalmente autônomo das entidades representadas, deliberando por 2/3 de seus membros. Além dos membros atuais, serão sempre convidados a participar representantes dos seguintes órgãos:

- a) Banco Central do Brasil;
- b) Comissão de Valores Mobiliários (CVM);
- c) Secretaria da Receita Federal (SRF);
- d) Superintendência de Seguros Privados (SUSEP).

Outras entidades ou especialistas poderão ser convidados, assim como outras Comissões e Grupos de Trabalho para temas específicos.

O CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis) tem como atribuições principais o estudo, a pesquisa, a discussão, a elaboração e a deliberação sobre o conteúdo e a redação dos Pronunciamentos Técnicos. Para garantir a transparência e a participação da comunidade, todas as minutas dos

Pareceres Técnicos devem ser submetidas à audiência pública, permitindo que interessados possam enviar contribuições e sugestões. Além dos Pronunciamentos Técnicos, o CPC também pode emitir Orientações e Interpretações, desde que estejam de acordo com seu regulamento interno e sejam aprovados por no mínimo 2/3 de seus membros. Essas Orientações e Interpretações fornecem orientações adicionais sobre a aplicação dos princípios contábeis em situações específicas.

É importante destacar que os Pronunciamentos Técnicos do CPC são obrigatoriamente submetidos à audiência pública, permitindo que haja uma ampla discussão e participação dos profissionais e da sociedade antes de sua aprovação final. Esse processo visa assegurar que as normas contábeis adotadas sejam adequadas, atualizadas e reflitam as melhores práticas contábeis. Neste processo, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), segundo o art.6º Parágrafo Único, Resolução nº 1055 do CFC:

[...] consultará outras entidades e/ou instituições, como: Secretaria da Receita Federal, agências reguladoras, associações ou institutos profissionais, associações ou federações representativas da indústria, do comércio, da agricultura, do setor financeiro, da área de serviços, de investidores, instituições de ensino e/ou de pesquisa de Contabilidade e outras que tenham interesse direto nas questões definidas nos objetivos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - (CPC), devendo, para cada uma delas, haver uma correspondência direta e individualizada.

De acordo com o artigo 7º, a maioria dos membros do CPC será composta por contadores com registro ativo no Conselho Regional de Contabilidade, todos com reputação impecável e conhecimento técnico na área contábil e de divulgação de informações. Esses membros serão eleitos pelas seis entidades que compõem o CPC. Cada entidade indicará dois membros efetivos para fazer parte do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, os quais terão total autonomia em todas as suas decisões e votações. O mandato dos membros será de quatro anos, exceto na primeira indicação de cada entidade, em que um dos membros terá um mandato de dois anos.

As reuniões do CPC instalar-se-ão com quórum mínimo de 50% (cinquenta por cento) dos seus membros. Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) elegerá, dentre seus membros, quatro Coordenadores e seus respectivos vice coordenadores, com mandatos de dois anos, 11 permitindo

reeleições, fixando-lhes a competência em Regimento Interno dos seguintes grupos:

- a) Coordenador de Operações;
- b) Coordenador de Relações Institucionais;
- c) Coordenador de Relações Internacionais e;
- d) Coordenador Técnico.

O CPC tem a prerrogativa de designar Grupos de Trabalho para ajudá-lo no cumprimento de suas responsabilidades, e os membros do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) exercerão suas funções e atribuições sem receber remuneração.

3 METODOLOGIA

Oliveira (2003) define a ciência como a busca por conhecimento sistemático dos fenômenos da natureza. Esse conhecimento é racional, certo ou provável e é obtido por meio de um método específico. É sistemático e verificável. O conhecimento científico é considerado real quando pode ser descrito de forma clara. Ainda continua afirmando que o conhecimento científico é identificado como real quando pode ser descrito como:

[...] contingente suas hipóteses e proposições tem a sua veracidade testada por meio da experimentação e não apenas pela razão; sistemático tem como procedimento ordenar logicamente, formando um sistema de ideias e não conhecimentos dispersos e desconexos verificáveis afirmações que não podem ser comprovadas não pertencem ao âmbito da ciência, falível em razão de não ser um conhecimento definido, absoluto no final. Novas proposições e o desenvolvimento de técnicas podem reformular o acervo de teorias existentes -lida como o real conforme ocorrências e fatos.

Esta pesquisa caracteriza-se por focar em um segmento específico que possui particularidades que serão analisadas. As tipologias que mais se aproximam dos procedimentos utilizados são: empírico-analítica e descritiva. Conforme Martins (2002, p. 34) as pesquisas empírico-analíticas são:

[...] abordagens que apresentam em comum a utilização de técnicas de coleta, tratamento e análise de dados marcadamente quantitativas. Privilegiam estudos práticos. Suas propostas que têm caráter técnico, restaurador e incrementalista. Têm forte preocupação com a relação causal entre variáveis. A validação da prova científica é buscada através de testes dos instrumentos, graus de significância e sistematização das definições operacionais.

Segundo Sampieri (2006, p. 102) os estudos descritivos pretendem medir ou coletar informações de “medir independente ou conjunta sobre os conceitos ou as variáveis a que se referem”. Segundo Martins (2002), a pesquisa descritiva é definida como a descrição das características de uma determinada população ou fenômeno, bem como o estabelecimento de relações entre variáveis e fatos.

Dessa forma, o objetivo desta monografia como ciência é identificar até que ponto as empresas de incorporação no Brasil estão em conformidade com as normas contábeis exigidas pelos órgãos reguladores, como IASB,

IBRACON e CFC. A pesquisa empírica será realizada principalmente por meio de pesquisa de campo nas principais empresas de incorporação imobiliária que atuam no nordeste do Brasil no último exercício anual publicada (2022), no qual constam suas demonstrações já públicas e auditadas. Suas demonstrações financeiras serão analisadas para identificar o quanto as práticas contábeis utilizadas estão em conformidade com as normas contábeis internacionais.

Oliveira (2003) afirma que a pesquisa de campo é uma forma de coleta de dados que permite obter informações sobre um fenômeno de interesse, tal como ocorre na realidade estudada. A pesquisa de campo envolve a revisão da literatura, a determinação das técnicas de coleta de dados, a determinação da amostra, o registro dos dados e a análise.

Oliveira (2003) identifica três tipos de pesquisa de campo: quantitativo-descritivo, exploratório e experimental. A pesquisa quantitativo-descritivo tem como principal objetivo a análise das características de fatos ou fenômenos, a avaliação de programas ou o isolamento de variáveis principais ou chaves. A pesquisa exploratória tem como objetivo formular perguntas ou um problema para desenvolver hipóteses e aumentar a familiaridade do pesquisador com o ambiente, fato ou fenômeno. A pesquisa experimental tem como objetivo testar hipóteses relacionadas a relações causa e efeito.

Nesta pesquisa, não será discutida a adequação ou não das normas contábeis emanadas pelos órgãos competentes, mas sim se as empresas brasileiras adotam o modelo regulamentado. Além disso, em certas ocasiões, serão feitos comentários sobre as imposições da legislação fiscal brasileira. Além da pesquisa de campo, também será utilizada a pesquisa bibliográfica para levantar o referencial normativo a ser validado. Essa pesquisa bibliográfica terá como principais objetivos revisar e fundamentar os aspectos teóricos envolvidos por meio da análise das normas emitidas pelos organismos competentes, tais como IASB, CFC, IBRACON e Receita Federal. Além disso, serão analisadas dissertações e teses já elaboradas no Brasil sobre esse tema para evitar a repetição de abordagem do assunto, que se baseia na pesquisa documental.

A pesquisa documental é uma abordagem utilizada em diversas áreas acadêmicas e científicas para coletar informações e analisar dados a partir de documentos escritos, como livros, artigos científicos, relatórios, registros históricos, legislação, entre outros para obter dados relevantes e confiáveis a

partir da análise de documentos previamente existentes. A pesquisa documental é uma forma de investigação que se baseia em fontes primárias e secundárias, permitindo a construção de um conhecimento embasado em informações verificáveis. A análise documental possibilita o entendimento de fatores-chave de mudança ao longo dos anos e é considerada como fonte secundária (GODOY, 2010) e configura um banco de dados.

A preservação da ideia original dos documentos é de suma importância na análise de dados, especialmente quando lidamos com fontes primárias, como textos históricos, entrevistas, diários, entre outros. É essencial garantir que a interpretação e análise dos dados reflitam com precisão a intenção e o contexto original do autor. Ao preservar a ideia original dos documentos, evitamos distorções e interpretações equivocadas que possam levar a conclusões errôneas ou imprecisas. Isso é fundamental para garantir a validade e a confiabilidade dos resultados obtidos na análise de dados. Conforme destacado por Oliveira (2003), a preservação da ideia original dos documentos envolve uma abordagem cautelosa na seleção e interpretação dos dados, levando em consideração o contexto histórico, cultural e social em que foram produzidos. Isso requer uma compreensão profunda do tema em estudo, bem como uma análise crítica e reflexiva das informações disponíveis. Isso pode incluir a transcrição precisa dos textos, a contextualização dos documentos dentro de seu período histórico e cultural, a identificação de possíveis vieses e a realização de análises comparativas com outras fontes confiáveis.

Como ressalta Godoy (2010) ao preservar a ideia original dos documentos, os pesquisadores contribuem para a preservação da história e da memória coletiva. A interpretação cuidadosa dos dados permite uma compreensão mais profunda dos eventos passados e contribui para a construção de narrativas mais precisas e informadas. Em suma, a preservação da ideia original dos documentos na análise de dados é essencial para garantir a fidelidade e a validade dos resultados.

A apresentação de análise de dados por meio de gráficos e tabelas desempenha um papel crucial na comunicação efetiva dos resultados de uma pesquisa. Essas representações visuais ajudam a sintetizar informações complexas e facilitam a compreensão e interpretação dos dados pelos leitores. Além disso, gráficos e tabelas podem fornecer uma maneira clara e concisa de

transmitir tendências, padrões e relações entre variáveis. Conforme destacado por Martins (2002), gráficos bem projetados podem revelar padrões e insights que não seriam facilmente percebidos apenas com a análise dos dados brutos. Eles permitem que os leitores identifiquem rapidamente os principais pontos de interesse e entendam as relações entre as variáveis em questão.

As tabelas, por sua vez, fornecem uma estrutura organizada para apresentar dados de forma tabular. Elas permitem que os leitores identifiquem rapidamente valores específicos e realizem comparações diretas entre diferentes categorias ou grupos. De acordo com Martins (2002), tabelas bem projetadas devem ser concisas, ter um layout claro e destacar as informações mais relevantes para facilitar a análise e interpretação dos dados. Essas representações visuais, quando bem projetadas, permitem uma compreensão rápida e precisa dos dados, facilitando a identificação de padrões e relações importantes.

4 RESULTADOS

Para essas empresas da amostra, a análise documental é feita através dos seus respectivos demonstrativos financeiros do exercício findo em 2022. Com a finalidade de atender os objetivos da pesquisa foi necessário identificar e separar, para cada empresa, as demonstrações contábeis que correspondem aos períodos, onde foram investigados a adoção das IFRS. As demonstrações financeiras foram extraídas do site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) <www.cvm.gov.br>. Posterior à seleção das empresas, objeto de estudos foram obtidos os dados constituídos por demonstrações contábeis, relatório da administração, **Notas Explicativas das Demonstrações Financeiras Consolidadas** e o **Parecer de Auditoria** publicadas.

4.1. Dados da Pesquisa

A seguir são apresentadas individualmente as 10 empresas de forma resumida e a posição do Parecer dos Auditores Independentes, quanto às Demonstrações Contábeis, opinião fundamental para validação da coleta de dados, em razão do respeito à Norma e aos Princípios Contábeis:

Quadro 1 – Relação de Empresas

Empresas	Atuação
Alphaville Urbanismo (AVLL3)	CE
Cyrela Realty (CYRE3)	BA
Direcional Engenharia (DIRR3)	Nordeste
Gafisa (GFSA3)	Nordeste
Helbor (HBOR3)	CE
Moura Dubeux (MDNE3)	Nordeste
MRV Engenharia (MRVE3)	Nordeste
RNI Negócios Imobiliários (RDNI3)	CE
Tenda (TEND3)	Nordeste
Viver Incorporadora (VIVR3)	Nordeste

Fonte: Autoria Própria

São listadas a seguir, de forma resumida, as 25 empresas, juntamente com a avaliação dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis. Essa avaliação é essencial para validar a coleta de dados, garantindo a conformidade com as normas e princípios contábeis.

Aphaville Urbanismo S.A.

As demonstrações financeiras consolidadas retratam de forma apropriada, em todos os aspectos relevantes, a situação financeira consolidada da Aphaville S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os fluxos de caixa consolidados para o período encerrado nessa data. Essas demonstrações estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às empresas de incorporação imobiliária no Brasil, conforme registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Destaque da auditoria em relação a política de reconhecimento de receita da Aphaville Urbanismo S.A.:

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47- Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reconhecimento de receita estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra (POC), Controladora e Consolidado adotado:

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC" - "Percentage of completion") para contabilizar as receitas de vendas de lotes pela controlada Aphaville Urbanismo S.A.. Devido à relevância dos custos de construção a incorrer, que são

base para o reconhecimento de receita e ao alto grau de julgamento envolvido na determinação do percentual de conclusão da obra, cuja alterações nas premissas utilizadas poderão impactar de forma significativa as receitas de vendas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

O relatório apresenta um **Parecer Com Ressalva**, ressaltando a importância da Nota Explicativa 2, que acompanha as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Essa nota descreve o plano de ação estabelecido pela administração para equilibrar as obrigações financeiras com a geração de caixa da empresa. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, a empresa registrou um prejuízo consolidado de R\$ 410.971 mil, um excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes no valor consolidado de R\$ 536.025 mil e um patrimônio líquido consolidado negativo de R\$ 392.464 mil. Esses eventos e condições, juntamente com a dependência do plano em relação às negociações com terceiros e ao sucesso da implementação das ações sob o controle e gerenciamento da empresa, conforme mencionado na nota mencionada, indicam a existência de uma incerteza relevante que pode levantar dúvidas significativas sobre a capacidade de continuidade operacional da empresa.

Cyrela Brazil Realty S.A.

Opinião da empresa de auditoria em relação as demonstrações financeiras consolidadas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("*International Financial Reporting Standards IFRS*"), emitidas pelo "*International Accounting Standards Board - IASB*", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfase da auditoria em relação a política de reconhecimento de receita da Cyrela Brazil Realty S.A.:

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação do CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Método de reconhecimento de receita estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra (POC), utilizado pela Controladora e Consolidado:

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito na nota explicativa nº 2.3.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, como por exemplo prever os custos a serem incorridos até o final das obras para determinação do custo orçado, e em comparação aos custos incorridos, determinar o percentual de evolução da obra (POC).

O Parecer Sem Ressalvas apresentou os objetivos e procedimentos da auditoria de demonstrações financeiras. O objetivo é garantir a segurança razoável de que as demonstrações estão livres de distorções relevantes causadas por fraude ou erro, emitindo um relatório de auditoria com uma opinião. O texto enfatiza que a segurança razoável não garante a detecção de todas as distorções relevantes. São mencionados os riscos associados à fraude, a avaliação dos controles internos relevantes, a revisão das políticas contábeis e estimativas, a análise da continuidade operacional da empresa e a avaliação da apresentação geral das demonstrações financeiras. O parecer também destaca a comunicação com os responsáveis pela governança sobre o escopo da auditoria e descobertas significativas.

Direcional Engenharia S.A.

Conforme o relatório de auditoria as demonstrações financeiras refletem de maneira adequada, em todos os aspectos relevantes, a situação financeira e patrimonial, tanto individual quanto consolidada, da empresa Direcional Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2022. Além disso, essas demonstrações refletem o desempenho das operações individuais e consolidadas da empresa, bem como os respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o período encerrado nessa data. Essas informações estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), que se aplicam às empresas de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A auditoria exalta em relação a política de reconhecimento de receita da Direcional Engenharia S.A. que:

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Enfoque ao método de reconhecimento de receita estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra (POC), Controladora e Consolidado:

Conforme mencionado nas Notas Explicativas 2.1.18, 2.2 (a) e 18, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão "POC" (Percentage of Completion).

A auditoria teve como objetivo garantir a confiabilidade das demonstrações contábeis, identificando distorções relevantes causadas por

fraude ou erro. No entanto, não é possível detectar todas as distorções. Durante a auditoria, são aplicados julgamento e ceticismo profissional, avaliando riscos, obtendo evidências e compreendendo os controles internos. A auditoria também analisa políticas contábeis, estimativas e continuidade operacional. A apresentação das demonstrações contábeis é avaliada, assim como a obtenção de evidências suficientes. O auditor é responsável pela direção da auditoria e se comunica com a governança sobre o escopo e as descobertas da auditoria apresentou **Parecer Sem Ressalvas**.

Gafisa S.A.

Para a empresa de auditoria as demonstrações financeiras consolidadas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Gafisa S.A., em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("*International Financial Reporting Standards - IFRS*"), emitidas pelo "*International Accounting Standards Board (IASB)*", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários CVM.

Principais assuntos da auditoria em relação a política de reconhecimento de receita da Gafisa S.A.:

Práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Alusão ao método de reconhecimento de receita estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra (POC), implementado Controladora e Consolidado:

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e 2.2.2, às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. O reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas, requer a mensuração do progresso ao cumprimento da obrigação de performance, satisfeita ao longo do tempo.

Os auditores independentes são responsáveis por auditar as demonstrações financeiras, buscando segurança razoável de que estão livres de distorções relevantes causadas por fraude ou erro. Eles emitem um relatório de auditoria com sua opinião livre. Durante a auditoria, os auditores identificam e avaliam os riscos, executam procedimentos de auditoria e obtêm evidências apropriadas. Eles também avaliam as políticas contábeis, estimativas e divulgações feitas pela administração. Os auditores comunicam-se com os responsáveis pela governança, garantem a conformidade ética e destacam os principais assuntos de auditoria e apresentaram um **Parecer Sem Ressalvas**.

Helbor Empreendimento S.A.

Analisadas os registros financeiros individuais e consolidados da empresa as demonstrações financeiras individuais mencionadas acima apresentam de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, a situação financeira e patrimonial da Helbor Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2022, bem como o desempenho das suas operações e os fluxos de caixa correspondentes para o período encerrado nessa data. Essas demonstrações estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que são aplicáveis às empresas de incorporação imobiliária no país e estão registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A auditoria em relação a política de reconhecimento de receita da Helbor Empreendimento S.A. descreve:

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.21, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Método de reconhecimento de receita estimativa dos custos de construção utilizado pela Controladora e Consolidado:

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC" - "*Percentage of completion*") para mensurar e contabilizar as receitas relacionadas às vendas de imóveis em construção, levando em consideração a satisfação de suas obrigações de desempenho, alinhado ao disposto no CPC 47 - Receita de contrato com cliente (IFRS 15) e entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Devido à relevância dos custos orçados de construção a incorrer, que são a base para o reconhecimento de receitas, e ao alto grau de julgamento envolvido na determinação do cálculo do percentual de conclusão da obra e satisfação da obrigação de desempenho, que pode impactar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o valor dos investimentos registrados pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

O relatório descreve que foram analisadas as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da empresa Helbor Empreendimentos S.A. As demonstrações incluem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, além das demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício encerrado nessa data. Também foram examinadas as notas explicativas, que contêm informações relevantes sobre as principais políticas contábeis e outros aspectos significativos e anuncia o Parecer Sem Ressalvas.

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Em relação as demonstrações financeiras ,apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Moura Dubeux Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("*International Financial Reporting Standards - IFRS*"), emitidas pelo "*International Accounting Standards Board (IASB)*", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfase da auditoria em relação a política de reconhecimento de receita da Moura Dubeux Engenharia S.A.:

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.1 e 3.16, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/ CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Método de reconhecimento de receita estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra (POC), Controladora e Consolidado:

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº3.16 - Reconhecimento da receita com a venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção, são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução ("POC" – "percentage of completion"), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Os procedimentos para determinar, mensurar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem, entre outros aspectos, o uso de estimativas com base nos custos orçados e custos incorridos dos empreendimentos através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse

sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção podem, de forma significativa, afetar o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

Adicionalmente, quando da ocorrência de rescisões contratuais (distrato), as receitas, os custos e as despesas que haviam sido anteriormente reconhecidos, são revertidos (de acordo com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018), já que para unidades imobiliárias vendidas, para as quais existe risco de inadimplência, mas não houve o efetivo distrato, a Companhia e suas controladas constituem provisão para distrato. A Companhia e suas controladas, através de análises internas, com base no julgamento de sua administração, adotam critérios e premissas para identificar e mapear os riscos de não entrada de fluxos de caixa desses contratos, os quais então são qualificados para reconhecimento contábil de provisão para distrato.

O relatório informa que foram examinadas as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da empresa Moura Dubeux Engenharia S.A. As demonstrações financeiras incluem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022, as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício encerrado nessa data. Além disso, as notas explicativas e o resumo das principais políticas contábeis estão incluídos nas demonstrações financeiras e apresenta um **Parecer Sem Ressalvas**.

MRV Engenharia e Participações S.A.

Descrição da auditoria sobre as demonstrações financeiras consolidadas, afirma apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfase da auditoria em relação a política de reconhecimento de receita da MRV Engenharia e Participações S.A.:

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Método de reconhecimento de receita estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra (POC), Controladora e Consolidado adotado:

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.2 (a), 22 e 28, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão "POC" (*"Percentage of Completion"*). De acordo com CPC 47/IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras da empresa MRV Engenharia e Participações S.A. abrange as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da empresa, incluindo o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício encerrado nessa data, além das notas explicativas e um resumo das principais políticas contábeis e apresenta o **Parecer Sem Ressalvas**.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

As demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da RNI Negócios Imobiliários S.A. em 31 de

dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfase da auditoria em relação a política de reconhecimento de receita da RNI Negócios Imobiliários S.A.:

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Método de reconhecimento de receita estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra (POC), Controladora e Consolidado:

De acordo com CPC 47 - Receita de contrato com cliente (IFRS15 Revenue from contract with customer) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada.

Devido a relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teriam sobre as demonstrações financeiras individuais, inclusive em função dos efeitos via equivalência patrimonial, e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Examinadas as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da RNI Negócios Imobiliários S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas divulga o **Parecer Sem Ressalva**.

Construtora Tenda S.A.

Averiguada as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Construtora Tenda S.A., identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Ênfase dos assuntos principais da auditoria em relação a política de reconhecimento de receita da Construtora Tenda S.A.:

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Método de reconhecimento de receita estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra (POC), Controladora e Consolidado:

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP

nº 02/2018, conforme descrito na nota explicativa nº 2.4.4 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e medição da evolução destas por meio dos custos incorridos, para determinação do custo orçado e assim percentual de evolução da obra ("POC"). Conseqüentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria devido ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

Foi realizado um exame minucioso das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Construtora Tenda S.A. e suas subsidiárias. Essas demonstrações compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, juntamente com as demonstrações do resultado, resultado abrangente, mutações do patrimônio líquido e fluxos de caixa para o período encerrado nessa mesma data. Além disso, as notas explicativas estão incluídas, fornecendo um resumo das principais políticas contábeis e apresentado um Parecer Sem Ressalva.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Análise auditoria, sobre demonstrações contábeis consolidadas, mostram adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Viver Incorporadora e Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfase da auditoria em relação a política de reconhecimento de receita da Viver Incorporadora e Construtora S.A.:

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as demonstrações contábeis individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, e as demonstrações contábeis consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório

financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto.

Método de reconhecimento de receita estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra (POC), Controladora e Consolidado adotado conforme:

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC") para contabilizar a receita com contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária não concluídos, observando os procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, emitido pela CVM. O método de reconhecimento de receita por meio do POC requer que a administração da Companhia considere, entre outros aspectos, a estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos e ao orçamento de custo da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita a ser reconhecida em cada período. Essa área foi considerada foco em nossa auditoria, pois o processo de reconhecimento da receita envolve estimativas críticas da administração na determinação dos orçamentos de custos, sua revisão periódica e o estágio da execução da obra. Assim, quaisquer mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante a posição patrimonial e o resultado do exercício.

A Viver Incorporadora Construtora S.A. apresentou um **Parecer Com Ressalva**, sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, mostrando prejuízo no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022. Apesar do encerramento do processo de recuperação judicial e do aumento de capital, a empresa ainda depende de recursos de terceiros para suas operações e enfrenta incertezas que podem comprometer sua continuidade. A administração está adotando medidas para reverter a situação, como negociação com credores, foco no recebimento de valores de clientes, venda de terrenos não planejados, retomada de projetos paralisados e ajustes na estrutura de custos. O objetivo é recuperar a rentabilidade e garantir o cumprimento do plano de negócios.

4.1.1 Análise dos Resultados

A análise foi realizada com base nas demonstrações financeiras e nas notas explicativas divulgadas pelas dez empresas de incorporação imobiliária incluídas na amostra. Verificou-se se essas empresas declararam conformidade das DF com as IFRS. Além disso, a opinião dos Auditores Independentes em relação a essa conformidade também foi examinada. O resumo das análises é apresentado na tabela 2 a seguir:

Quadro 2 – Apresentação dos Resultados do Relatórios de Auditoria

Demonstrações Avaliadas	Parecer Apresentado	Método de Reconhecimento de Receita	Auditoria Independente
APhaville Urbanismo S.A.	Parecer Com Ressalvas	Percentage of Compliance (POC)	KPMG
Cyrela Brazil Realty S.A.	Parecer Sem Ressalvas	Percentage of Compliance (POC)	Deloitte
Direcional Engenharia S.A.	Parecer Sem Ressalvas	Percentage of Compliance (POC)	EY
Gafisa S.A.	Parecer Sem Ressalvas	Percentage of Compliance (POC)	BKR
Helbor Empreendimento S.A.	Parecer Sem Ressalvas	Percentage of Compliance (POC)	Baker Tilly 4Partners
Moura Dubeux Engenharia S.A.	Parecer Sem Ressalvas	Percentage of Compliance (POC)	Grant Thornton
MRV Engenharia e Participações S.A.	Parecer Sem Ressalvas	Percentage of Compliance (POC)	EY
RNI Negócios Imobiliários S.A.	Parecer Sem Ressalvas	Percentage of Compliance (POC)	KPMG
Construtora Tenda S.A.	Parecer Sem Ressalvas	Percentage of Compliance (POC)	Deloitte
Viver Incorporadora e Construtora S.A.	Parecer Com Ressalvas	Percentage of Compliance (POC)	Baker Tilly 4Partners

Fonte: Autoria Própria

De acordo com as informações apresentadas anteriormente, todas as empresas de incorporação imobiliária na região Nordeste afirmaram estar aderindo às normas internacionais do IFRS em 2022. Observou-se também que todas essas empresas destacaram em notas explicativas que continuaram a utilizar o método POC para o reconhecimento das receitas obtidas, seguindo o CPC 17 - Contratos de Construção e em conformidade com o ICPC 02. Em

relação à opinião dos Auditores Independentes, verificou-se que nenhum parecer fez objeção ao método. No entanto, o assunto foi objeto de auditoria devido ao risco de as estimativas de custos orçados utilizarem pressupostos subjetivos, que podem ou não se materializar, e devido à relevância dos valores envolvidos.

Conseqüentemente, a análise das demonstrações financeiras dessas dez empresas demonstrou que o tratamento contábil para o reconhecimento de receitas foi totalmente uniforme, uma vez que todas elas utilizaram o método POC e nenhuma delas recebeu objeções dos auditores independentes em relação a esse assunto. Assim, a hipótese formulada na introdução deste estudo não precisou ser testada, uma vez que a expectativa inicial da pesquisa era encontrar tratamentos diferentes entre as empresas, e o objetivo era avaliar se as notas explicativas ajudariam os usuários a restabelecer a comparabilidade entre as empresas.

4.1.1.1 Limitações da Pesquisa

As considerações importantes devem ser destacadas em relação às restrições desta pesquisa. Primeiramente, em relação à sua abrangência, esta pesquisa se restringe exclusivamente a empresas do setor de incorporação imobiliária registradas na CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e que divulgaram seus Demonstrativos Financeiros ajustados no Brasil, o que pode não representar completamente as características de todo o mercado brasileiro. A dificuldade de acessar os dados contábeis de empresas de menor porte limitou a ampliação desta pesquisa. Apesar das limitações mencionadas, entende-se que a pesquisa contribuiu ao evidenciar que a adoção das normas internacionais no setor de incorporação imobiliária causa variações significativas nos índices financeiros, podendo distorcer a interpretação da situação financeira de uma empresa ao longo do tempo ou quando comparada a uma empresa semelhante que não adota os padrões internacionais de contabilidade.

Outra contribuição decorrente deste estudo foi facilitar o aprofundamento do conhecimento sobre os principais grupos de contas contábeis relacionadas às normas internacionais (CPC/IFRS), que podem alterar substancialmente a composição dos índices financeiros. Isso pode beneficiar

aqueles que ainda não adotaram as Normas Internacionais de Contabilidade. No entanto, é importante considerar as limitações descritas nesta seção e compreender como elas podem influenciar os Demonstrativos Financeiros das empresas que atuam no setor da Incorporação.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme a Lei 11.638, de 2010 as empresas brasileiras de capital aberto foram obrigadas a publicar seus resultados de acordo com as normas internacionais de contabilidade. Essa pesquisa buscou verificar se as entidades de incorporação imobiliária divulgam em conformidade com padrão contábil internacional. Verificou-se que todas as entidades declararam que seus Demonstrativos Financeiros, referentes a último exercício (2022), elaboraram de acordo com as IFRS, estando em conformidade com a Lei. No caso das incorporadoras, também foi necessário divulgar o método de reconhecimento de receita de vendas adotado. Todas elas divulgaram o método de reconhecimento de receita pelo *Percentage of Compliance* (POC), reconheceram a receita conforme o CPC 17 Contratos de Construção, apoiadas pela Orientação OCPC 04 Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

A Interpretação Técnica ICPC 02 sobre Contratos de Construção do Setor Imobiliário preenche as lacunas existentes nos CPC 17 e CPC 30, ao considerar a possibilidade de duas modalidades de contratos em empresas de incorporação imobiliária: contratos de construção como prestação de serviços e contratos de compra e venda de bens, que podem coexistir até mesmo dentro da mesma empresa. O recomendado para as empresas é analisar os contratos com os clientes, identificando sua essência econômica e selecionando o método de reconhecimento de receita mais apropriado para cada transação.

Uma vez que todas as incorporadoras da amostra analisada escolheram usar o mesmo método de reconhecimento de receita, podemos concluir que os resultados de 2022 dessas empresas podem ser comparados entre si sem distorcer as análises financeiras. Nesse estudo de caso, considerando as diferenças entre as empresas individuais, conclui-se que a utilização de métodos de reconhecimento de receita distintos dificultaria a comparação entre as empresas. No entanto, é importante ressaltar que os resultados obtidos nesse estudo de caso não devem ser generalizados para outros segmentos nem para outras empresas de incorporação imobiliária em caso de adoção do CPC 30. Isso ocorre porque as variações e compensações observadas dependem do perfil da empresa (grande ou pequeno porte), do

número de empreendimentos lançados, do prazo de entrega das obras, da receita esperada, do cenário econômico e de outros fatores específicos de cada empresa.

O objetivo deste trabalho foi alcançado com sucesso, pois foram obtidos respostas e argumentos que sustentam as hipóteses levantadas, proporcionando uma melhor compreensão do tema do reconhecimento de receita nas empresas de incorporação imobiliária brasileiras. A discussão sobre o método mais apropriado para o reconhecimento de receita na incorporação imobiliária ainda está em pauta. Portanto, é importante realizar um estudo aprofundado, seria necessário investigar, por exemplo, as principais mudanças necessárias para se estimar o reconhecimento fidedigno, os impactos no método de reconhecimento de receita na incorporação imobiliária e se está em consonância com ICPC 02, entre outros aspectos.

REFERÊNCIAS

ALMENDANHA, C. M. Incorporação imobiliária e o patrimônio de afetação. **Revista da AJURIS - QUALIS A2**, [S. l.], v. 41, n. 133, 2014. Disponível em: <http://revistadaajuris.ajuris.org.br/index.php/REVAJURIS/article/view/225>. Acesso em: 10 jun. 2023.

CARVALHO, L. Nelson; LEMES, Sirlei; COSTA, Fábio, M. da. Contabilidade internacional: aplicação das IFRS 2005. São Paulo: Atlas, 2006.

CPC Comité de Pronunciamentos Contábeis. ORIENTAÇÃO CPC-0-01 Entidades de Incorporação Imobiliária. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/audienciaEncerradaIndexphp>>. Acesso em: 10 abr. 2023.

CVM Comissão de Valores Mobiliários Disponível em: <www.cvm.gov.br>. Acesso em: 10 abr. 2023.

CVM Comissão de Valores Mobiliários. Instrução Normativa N° 457/07. Disponível em: <<http://www.cvm.gov.br>>. Acesso em: 10 abr. 2023.

ERNEST & YOUNG. BR GAAP Vs. IFRS - Visão Geral. Revista Ernest & Young - Edição Eletrônica, Junho de 2009.

FRANCO, Hilário. A contabilidade na era da globalização: temas discutidos no XV Congresso Mundial de Contadores. Paris: de 26 a 29 out. 1997. São Paulo: Atlas, 1999.

GODOI, Christiane K.; MATTOS, Pedro Lincoln C.L. Entrevista Qualitativa: instrumento de pesquisa e evento dialógico. Em: GODOI, Christiane K., BANDEIRA-DE-MELLO, Rodrigo; SILVA, Amelson B. Da (eds.). Pesquisa qualitativa em estudos organizacionais: paradigmas, estratégias e métodos 2. ed São Paulo: Saraiva, 2010).

IBRACON Instituto dos Auditores Independentes do Brasil. Sumário da comparação das práticas contábeis adotadas no Brasil com as Normas Internacionais de Contabilidade IFRS. — Brasília: Conselho Federal de Contabilidade. São Paulo: Ibracon, 2006.

IUDICIBUS, Sérgio de. Teoria da Contabilidade. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2006.
LIMA, Pedro Henrique de Cavalcante. Incorporação imobiliária. 2006. 69 f. Monografia (Graduação em Direito) - Faculdade de Direito, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2006.

MARTINS, Gilberto A.de. Manual para Elaboração de Monografias e Dissertações. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

OLIVEIRA, Antonio Benedito Silva; Cecconello, Antonio Renato; Barbosa, Claudionor Francisco; Célice, Eduardo de Souza; Kounrouzan, Márcia Covaciuc; Di Giorgi, Wanny Arantes Bongiovanni. Métodos e Técnicas de Pesquisa em Contabilidade. São Paulo: Editora Saraiva, 2003.

RIR, Decreto N° 3.000, de 26 de março de 1999. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3000>. Acesso em: 10 abr. 2023
SAMPIERI, Roberto H.; COLLADO, Carlos F.; LUCIO, Pilar B. Metodologia de Pesquisa. 3. ed. São Paulo: McGraw-Hill, 2006.

WATANABE, Léo. A PRIMEIRA ADOÇÃO DAS NORMAS INTERNACIONAIS DE CONTABILIDADE. **Ensaio nas demonstrações financeiras das empresas brasileiras do setor da construção civil e incorporação imobiliária**, [S. l.], 17 dez. 2009. 17, p. 1-203. Disponível em: <https://repositorio.pucsp.br/bitstream/handle/1757/1/Leo%20Watanabe.pdf>. Acesso em: 10 abr. 2023.