

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

EVELIN CRISTIAN SCHVENDTNER

ESTUDO DE PROPOSTA PARA AUDITAR EMPRESAS DO RAMO DE
EMPREDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

CURITIBA

2019



EVELIN CRISTIAN SCHVENDTNER

ESTUDO DE PROPOSTA PARA AUDITAR EMPRESAS DO RAMO DE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Monografia apresentada ao Departamento de Ciências Contábeis, do Setor de Ciências Sociais Aplicadas, da Universidade Federal do Paraná, como pré-requisito para obtenção do título de Especialista em MBA – Auditoria Integral.

Orientador: Prof. Dr. Blênio Cezar Severo Peixe.

CURITIBA

2019

FOLHA/TERMO DE APROVAÇÃO

EVELIN CRISTIAN SCHVENDTNER

ESTUDO DE PROPOSTA PARA AUDITAR EMPRESAS DO RAMO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Monografia aprovada como requisito parcial à obtenção do título de Especialista, Curso de Especialização em Gestão de Pessoas, Setor de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Federal do Paraná. Universidade Federal do Paraná, pela seguinte banca examinadora:

Orientador: Prof. Dr. Blênio Cezar Severo Peixe
Departamento de Ciências Contábeis – UFPR

Prof.
Departamento de

Prof.
Departamento de

Curitiba, 15 de Junho de 2019.

AGRADECIMENTO

A Conclusão da Especialização em MBA Auditoria Integral tem um significado muito importante para mim, além de complementar minha vida profissional. Junto à equipe docente da UFPR, doutores profissionais maravilhosos que deixarão saudades.

Agradeço ao meu orientador Prof. Dr Blênio Cezar Severo Peixe, que se dedicou a me orientar para eu concluir este trabalho, por meio do aprimorando dos meus conhecimentos quanto a monografia realizada.

Um momento de imensa alegria de compartilhar mais uma conquista e agradecer a todos que sempre estiveram comigo.

Primeiramente a Deus, por nunca desampara nos momentos de fraqueza.

Agradeço aos meus pais que sempre me incentivaram a dar esse passo tão importante, que proporcionaram a minha chegada até aqui. Ao meu namorado e meus familiares e amigos que torceram por mim, e a grandes amigas pelas palavras de apoio.

Obrigado aos meus excelentes amigos da faculdade pela união, força, dedicação, amizade e companheirismo dedicados em nossa vida como acadêmicos de Especialização da UFPR, sentirei saudades.

Por fim, a todos, o meu Muito Obrigada!

Jamais considere seus estudos como uma obrigação, mas como uma oportunidade invejável para aprender a conhecer a influência libertadora da beleza do reino do espírito, para seu próprio prazer pessoal e para proveito da comunidade à qual seu futuro trabalho pertencer”.

Albert Einstein

“Conhecimento sozinho não vale nada. Temos que aplicar. Querer não basta, temos que fazer”.

Bruce Lee

RESUMO

A contabilidade é instrumento importante para as empresas de diversos portes. Nos últimos anos várias ferramentas surgiram para atender vários setores, em especial no ramo de construção civil do porte de Incorporações Imobiliárias, por apresentar especificidades nas demonstrações contábeis para atender fatos com as normas internacionais de contabilidade. No Brasil, o ramo de incorporações imobiliárias tem crescimento projetado para os próximos anos, devido ao crescimento populacional grandes e pequenas cidades com a necessidade de racionalizar os espaços urbanos. O presente trabalho tem por objetivo identificar os requisitos sobre a conformidade das informações para serem auditadas no ramo de empreendimentos imobiliários. Trata-se de pesquisa descritiva, explicativa, bibliográfica, documental e estudo de caso. E quanto a abordagem do problema de pesquisa, classifica-se como qualitativa. Pode-se verificar que há diversas leis e normas contábeis aplicadas a atividade de incorporação imobiliária, as quais dificultam a realização de uma contabilidade coerente aos fatos que ocorrem no andamento da atividade como a construção e as vendas de imóveis. Destaca-se o plano de conta, o qual não existe um padrão, onde foi possível a identificação das contas conforme os fatos ocorridos na incorporação imobiliária como a formação de estoque, formação dos custos, a apropriação dos custos incorridos aos imóveis concluídos e o reconhecimento da receita por meio do Comitê de Pronunciamentos contábeis (CPC) 47. Por fim, identificaram-se aspectos contábeis e legais utilizados pela empresa verificando a conformidade para utilização correta das transações, assim efetivamente a elaboração de um programa de auditoria para empresa, se faz necessário para realizar suas transações e apurações corretamente dos seus resultados com a emissão de declarações com êxito.

Palavras-chave: Auditoria de Empresas. Empreendimentos Imobiliários. Legislação Tributária.

ABSTRACT

Accounting is an important instrument for companies of various sizes. In recent years, several tools have emerged to meet various sectors, in particular in the civil construction sector of the size of Real Estate Incorporation, for presenting specificities in the financial statements to meet facts with international accounting standards. In Brazil, the branch of real estate incorporation has projected growth for the next few years, due to population growth, large and small towns with the need to rationalise the urban spaces. The present study aims to identify the requirements on the conformity of the information to be audited in the branch of real estate incorporation. It is descriptive, explanatory notes, bibliographic, documental and study of case. And about the approach of the research problem, it is classified as qualitative. You can see that there are various laws and accounting standards applied to the activity of real estate incorporation, which hamper the achievement of a coherent accounting to the facts that occur in the progress of the activity as the construction and real estate sales. It stands out the plan of account, which there is not a standard, where it was possible to identify the accounts as the facts occurred in real estate incorporation as the formation of stock, training costs, the appropriation of costs incurred to buildings completed and the recognition of revenue by means of Comitê de Pronunciamentos contábeis (CPC) 47. Finally, legal and accounting aspects used by the company were identified verifying compliance for correct use of transactions, thus effectively the elaboration of an audit program for business, it is necessary to carry out their transactions and properly checking their results with the issuance of declarations with success.

Keywords: *Business Audit. Real estate developments. Tax legislation.*

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 - ESTRUTURA ORGANIZACIONAL.....	56
FIGURA 2 - ORGONOGRMA DO PROJETO IMOBILIÁRIO.....	57
FIGURA 3 - CONTROLE FINANCEIRO.....	60
FIGURA 4 - SISTEMA CONTÁBIL DA INCORPORADORA.....	61
FIGURA 5 - ESTRUTURA ORGANIZACIONAL COM AUDITORIA.....	63

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1 -	PLANO DE CONTAS COM ENFOQUE NA CONSTRUÇÃO CIVIL...	29
QUADRO 2 -	LANÇAMENTO DA COMPRA DE BENS PARA ESTOCAGEM.....	36
QUADRO 3 -	LANÇAMENTO DA FORMAÇÃO DOS CUSTOS INCORRIDOS.....	36
QUADRO 4 -	LANÇAMENTO DO CUSTOS CONTRATADO DE TERCEIROS.....	36
QUADRO 5 -	PELA AQUISIÇÃO DO TERRENO.....	39
QUADRO 6 -	PELAS DESPESAS DE LEGALIZAÇÃO.....	39
QUADRO 7 -	PELOS CUSTOS INCORRIDOS DURANTE A CONSTRUÇÃO.....	39
QUADRO 8 -	PELA TRANSFERENCIA DOS CUSTOS PARA A CONTA DE IMOVEIS CONCLUÍDOS.....	39
QUADRO 9 -	RECONHECIMENTO DA RECEITA.....	39
QUADRO 10 -	RECONHECIMENTO DOS CUSTOS DAS UNIDADES VENDIDAS	39
QUADRO 11 -	PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS COMERCIAIS.....	40
QUADRO 12 -	PELA PROVISÃO DE TRIBUTOS.....	40
QUADRO 13 -	PELO REGISTRO DA RECEITA (PRINCÍPIO DA COMPETÊNCIA).....	40
QUADRO 14 -	REGISTRO DO CUSTO DA RECEITA (PRINCÍPIO E COMPETÊNCIA)	40
QUADRO 15 -	REGISTRO DO RECEBIMENTO / ENTRADA DA VENDA REALIZADA	40
QUADRO 16 -	PELO REGISTRO DA RECEITA A SER TRIBUTADA.....	41
QUADRO 17 -	REGISTRO DO CUSTO, PROPORCIONALMENTE A RECEITA TRIBUTADA	41
QUADRO 18 -	REGISTRO CONTÁBIL PELA VENDA DA UNIDADE.....	41
QUADRO 19 -	PELO RECONHECIMENTO DOS CUSTOS (INCORRIDOS) DA UNIDADE VENDIDA EM 30-11-X1.....	41
QUADRO 20 -	CUSTOS DA OBRA COM POISÇÃO EM 31-X1.....	42
QUADRO 21 -	REGISTRO CONTÁBIL PELA VENDA DA UNIDADE (APARTAMENTO)	42
QUADRO 22 -	PELO RECONHECIMENTO DOS CUSTOS INCORRIDOS DA	

UNIDADE VENDIDA	42
QUADRO 23 - PELO REGISTRO DA PARCELA DO CUSTO ORÇADO, RELATIVAMENTE A UNIDADE VENDIDA.....	42
QUADRO 24 - LANÇAMENTO RELATIVO A PARCELA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA VENDIDA (2% DE R\$ 300.000,00).....	43
QUADRO 25 - ALÍQUOTAS SUBMETIDAS AO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO.....	50

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 - LANÇAMENTO DA FORMAÇÃO DOS CUSTOS INCORRIDOS...	34
TABELA 2 - INFORMAÇÕES PARA A ADOÇÃO DO CUSTO ORÇADO.....	37
TABELA 3 - PLANO DE CONTAS EXEMPLAR A INCORPORADORA.....	66
TABELA 4 - CONTROLE DE ESTOQUE.....	73
TABELA 5 - CONTABILIDADE DA VENDA DIFERENÇA DE OBRA NORMAL E OBRA AFETADA	77

LISTA DE SIGLAS

AC – Ativo Circulante

CFC – Conselho Federal de Contabilidade

COFINS – Financiamento da Seguridade Social

CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis

CSLL – Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido

CVM – Comissão de Valores Mobiliários

DARF – Documento de Arrecadação Receita Federal

DISO – Declaração e Informação sobre Obra

DRE – Demonstração de Resultado

IBRACOM – Instituto dos Auditores Independentes do Brasil

IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica

ISSO - Organização Internacional de Normalização

J.C – Juros Cobrados

MCMV – Minha Casa Minha Vida

NBC – Normas Brasileiras de Contabilidade

OCPC – Orientação Comitê de Pronunciamentos Contábeis

P.C – Passivo Circulante

PIS – Programa Integração Social

REDESIM - Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios

RET – Regime Especial de Tributação

V.M – Valor Monetário

V.O - Valor Original

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	15
1.1	CONTEXTO PROBLEMA	15
1.2	OBJETIVOS.....	16
1.2.1	Objetivo Geral.....	16
1.2.2.	Objetivo Especifico.....	17
1.3	JUSTIFICATIVA.....	17
2	REVISÃO DE LITERATURA	19
2.1	AUDITORIA CONTÁBIL.....	19
2.1.1	Objetivo da Auditoria.....	20
2.1.2	Métodos e tipos de Auditoria.....	20
2.1.3	Normas de Auditoria.....	22
2.1.4	Planejamento e Procedimentos de Auditoria.....	23
2.1.5	Papéis de Trabalho da Auditoria.....	24
2.1.6	Relatório de Auditoria.....	25
2.2	CIENCIAS CONTABEIS.....	26
2.2.1	Contabilidade Aplicada em Empresas de Empreendimentos Imobiliários.	27
2.3	INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	28
2.3.1	Plano de Contas.....	28
2.3.2	Formação do Estoque.....	31
2.3.3	Custo da Atividade.....	34
2.3.3.1	Custos Pagos ou Incorridos, Custos Contratados e Custos Orçados.....	35
2.3.4	Critérios de Reconhecimento de Receitas e Custos.....	37
2.3.5	Cronograma Físico – Financeiro e Controle da Construção.....	44
2.3.6	Opções Tributárias para as Incorporações Imobiliárias.....	45
2.3.7	Patrimônio de Afetação.....	47
2.3.7.1	Regime Especial de Tributação – RET.....	49
3	METODOLOGIA DA PESQUISA.....	51
3.1	TIPOLOGIA DA PESQUISA QUANTO AOS OBJETIVOS.....	51
3.2	TIPOLOGIA DA PESQUISA QUANTO A ABORDAGEM DOS	

	PROCEDIMENTOS.....	52
3.3	TIPOLOGIA DA PESQUISA QUANTO AO PROBLEMA DE PESQUISA..	52
3.4	COLETA DE DADOS E INFORMAÇÕES.....	53
4	ESTUDO DE CASO.....	54
4.1	CARACTERÍSTICA DA EMPRESA.....	54
4.1.1	Tipo de Atividade.....	55
4.1.2	Origem da Empresa.....	55
4.2	ESTRUTURA ORGANIZACIONAL.....	55
4.2.1	Organograma da Empresa.....	56
4.2.2	Funções dos Executivos.....	58
4.3	ESTRUTURA DO CONTROLE INTERNO.....	58
4.3.1	Controle Interno Administrativo.....	59
4.3.2	Controle Interno Financeiro.....	59
4.3.3	Controle Interno Contábil.....	61
4.4	PROPOSTA DE ESTRUTURA DE AUDITORIA INTERNA.....	62
4.4.1	Posição no Organograma.....	63
4.4.2	Funções da Auditoria Interna.....	64
4.4.3	Mapeamento de Proposta de Atuação.....	64
4.5	DISCUSSÃO DOS RESULTADOS.....	65
4.5.1	Principais Relatórios em Função das Contas Utilizadas para Contabilização das Transações de Empreendimentos Imobiliários.....	65
4.5.2	Legislação Específica que trata da Incidência Tributária a Empreendimentos de Incorporação Imobiliária.....	75
4.5.3	Proposta de Programa de Auditoria Aplicada nas empresas do ramo imobiliário.....	80
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	82
	REFERÊNCIAS.....	84
	ANEXOS 1 – PLANO DE CONTAS COM ENFOQUE NA CONTRUÇÃO CIVIL.....	88
	ANEXOS 2– LANÇAMENTOS DA FORMAÇÃO DOS CUSTOS INCORRIDOS.....	91

1 INTRODUÇÃO

Nesta introdução está apresentado o contexto, problema da pesquisa, bem como seus objetivos e justificava.

1.1 CONTEXTO E PROBLEMA

A contabilidade vem se tornando um instrumento muito importante para as empresas, em diversos portes. Nos últimos anos a mesma apresentou várias novidades envolvendo todos os setores, o principal deles é o ramo de construção civil no porte de Incorporações Imobiliárias, por apresentar grandes particularidades em suas demonstrações contábeis, na qual as empresas do setor apresentam dificuldades em contabilizar seus atos e fatos em junção com as normas de contabilidade.

No Brasil, estima-se que este tipo de ramo apresentará elevadíssimo crescimento nos próximos anos, devido ao crescimento populacional desordenado em grandes e pequenas cidades, assim impulsionando mais o surgimento das incorporações imobiliárias com a necessidade de racionalizar os espaços urbanos. A cadeia de incorporação imobiliária tem importância indiscutível para o Brasil: emprega cerca de 2 milhões de trabalhadores, produz moradias e contribui com 3,84% do PIB, segundo a RC Consultores.

Com o crescimento, a contabilidade na atividade imobiliária vem trazendo constantes mudanças, isso ocorrendo principalmente pela necessidade de adequação as normas internacionais. A convergência internacional das normas contábeis no Brasil que se estabelece por meio do Comitê de Pronunciamentos contábeis (CPC). Na construção civil o CPC 17 estabelece os critérios que devem ser utilizados na contabilidade societária do ramo imobiliário que este diverge com as normas fiscais. Aplica-se também à atividade imobiliária formas de tributações diferenciadas.

As incorporações imobiliárias são responsáveis pela construção, compra, venda ou arrendamento de unidades que correspondem a cada fração ou divisão de um terreno, edificação ou loteamentos, também como os apartamentos de um edifício de grande ou médio porte ou salas comerciais.

O empreendimento imobiliário vem com o crescimento exponencialmente a cada dia exigindo cada vez mais informações e administração mais cuidadosa entre as partes, responsável da entidade juntamente à sua contabilidade. As quais exigem informações mais fidedignas aos usuários da contabilidade, para que em um mercado hoje competitivo e dinâmico, as informações são o túnel para o sucesso ou para o fracasso do empreendimento.

Diante as mudanças do dia a dia existem dificuldades por falta de conhecimento e preparo em relação as decisões e procedimentos contábeis das atividades desenvolvidas pelos empreendimentos imobiliários. Tendo a necessidade de encontrar ferramentas que esclareçam dúvidas e apontem possíveis procedimentos as dificuldades do dia a dia de um empreendimento.

A auditoria tem papel de fornecer informações de relatórios, sobre a regularidade no procedimento, fundamentando-se nas normas fiscais e societárias. A auditoria é um conjunto de procedimentos pelo qual se busca conhecer por meio de registros, documentos e controles, os fatos ocorridos com a intenção de oferecer ao usuário um parecer, delimitando de forma imparcial a exatidão das demonstrações contábeis.

Neste sentido, surge o problema da pesquisa: quais são os requisitos sobre a conformidade das informações para serem auditadas no ramo de empreendimentos imobiliários?

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo Geral

Este trabalho tem a intenção de alancar os estudos contábeis no gerenciamento de contabilização dos processos no ramo de Incorporação Imobiliária, com o seguinte objetivo: identificar os requisitos sobre a conformidade das informações para serem auditadas no ramo de empreendimentos imobiliários?

1.2.2 Objetivos Específicos:

(i) mapear os principais relatórios em função das contas utilizadas para contabilização das transações de empreendimentos imobiliários; (ii) levantar a legislação específica que trata da incidência tributária as empreendimentos de incorporação imobiliária; (iii) consolidar proposta de programa de auditoria para aplicar nas empresas do ramo imobiliário.

1.3 JUSTIFICATIVAS

Parte-se da pressuposição de que qualquer entidade precisa quem mantenha um bom controle de seus bens, direitos e obrigações, juntamente ao acompanhamento das transações realizadas contabilmente. No que tange os empreendimentos imobiliários, este controle não pode ser diferente, uma vez que possuem receitas, custos e obrigações, o mesmo se deve a organização de recolhimento de informações.

A correta contabilização no ramo de empreendimento imobiliário é um desafio e um diferencial para o profissional da área contábil. O mundo do empreendimento imobiliário está em constante expansão, sendo um mercado competitivo e dinâmico. Juntamente à uma transição de normas contábeis.

O maior conflito na contabilização dos empreendimentos imobiliários é a utilização correta do critério de contabilizar aos contratos de construção, ou seja, o reconhecimento das receitas, despesas e os custos gerados ao decorrer da obra conforme o CPC que rege. Juntamente dificuldade em saber qual plano de conta utilizar para a realização das contabilizações

A importância da proposta para auditar as empresas do ramo de empreendimento imobiliário, onde há de palpar dúvida em relação ao plano de conta, juntamente aos lançamentos e reconhecimentos da movimentação na contabilidade, tornando-as mais fiel à essência econômica da incorporação imobiliária conforme a legislação específica que trata da incidência tributária.

Este trabalho foi estruturado com esta introdução, revisão de literatura, fundação à qual se baseia o estudo; procedimento metodológico identifica técnica

utilizada na coleta de dados; análise dos dados, que explica o resultado da pesquisa, e por fim, as considerações finais.

2 REVISÃO DE LITERATURA

Esta Seção tem como objetivo expor a base teórica necessária para o desenvolvimento prático do estudo. Deste modo, serão apresentados fundamentos teóricos sobre a auditoria contábil e contabilidade em empreendimentos imobiliários com enfoque na incorporação imobiliária. No que tange a auditoria contábil, serão abordados os principais aspectos que a envolvem, tais como: objeto, forma, tipos, normas, planejamento e procedimentos, e no que tange a contabilidade de empreendimentos imobiliários serão apresentados os aspectos referentes a normas brasileiras de contabilidades (NBC TG) juntamente as normas internacionais de contabilidade (CPCs). Em meio à abrangência da atividade imobiliária, encontra-se a atividade de incorporação imobiliária que é definida pelo Atr. 28 da Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre a incorporação imobiliária, envolvendo tópicos como: conceituação, convenção e formas de administração.

2.1 AUDITORIA CONTÁBIL

A auditoria contábil surgiu com a necessidade de conhecer mais o mundo empresarial em suas causas e efeitos ligados a gestão da empresa.

A prática da auditoria. Perez Junior (1998, p. 13), afirma que surgiu provavelmente no século XV ou XVI na Itália. Porém, Lopes de Sá (1980, p. 15), acredita que a antiga denominação “auditor”, evidenciando o título de quem pratica esta técnica, tenha aparecido nos fins do Século XIII, na Inglaterra.

Lopes de Sá (1980) afirma que no Brasil os primeiros registros de auditoria ocorreram por volta dos anos de 1965, com o surgimento da Lei nº 4.728 de junho de 1965, qual veio para disciplinar os mercados de capitais. Sendo que a partir deste foram criadas várias resoluções pelo Conselho Federal de Contabilidade CFC, o qual visa estabelecer e regulamentar a profissão no país.

Perez Junior (1998) descreve que a evolução da Ciência Contábil, se tornou imprescindível à administração das empresas, sendo mais usual nos processos empresariais, funcionando como um instrumento de orientação, interpretação e previsão

de fatos, tornando-se dinâmica e ainda em constante evolução. Com o passar dos anos a auditoria deixará de ser uma exatidão de fatos e sim se tornando uma peça na gestão empresarial por meio de seus relatórios sobre a observação dos fatos e previsões realizadas.

A auditoria, portanto, apresenta-se como um conjunto de procedimentos pelos quais busca conhecer através de registros, documentos e controles os fatos de um empreendimento.

2.1.1 Objeto da Auditoria

Autores da contabilidade elencam itens que descrevem o objeto da auditoria.

De acordo com Lopes de Sá (1980, p.20), apresenta alguns itens básicos, como, por exemplo:

- (a) Comprovação, pelo registro, de que são exatos os fatos patrimoniais;
- (b) Demonstração dos erros e fraudes encontrados;
- (c) Sugestões das providências cabíveis, visando à prevenção de erros e fraudes;
- (d) Verificação de que a contabilidade é satisfatória sob o aspecto sistemático e de organização;
- (e) Verificação do funcionamento de controle interno;
- (f) Proposição de medidas de previsão de fatos patrimoniais, com o protesto de manter a empresa dentro dos limites de organização e legalidade.

A auditoria com os objetos assim descritos acima é a descoberta de erros e fraudes, para proteção da empresa. Para Crepaldi (2016, p. 74), o Objeto da auditoria “é o conjunto de todos os elementos de controle do patrimônio administrativo, os quais compreendem registros contábeis, papéis, documentos, fichas, arquivos e anotações que comprovem a legitimidades da administração”.

2.1.2 Métodos e Tipo de Auditoria

Métodos ou técnicas de auditoria são as formas de medir e verificar as

informações ou provas suficientes, adequadas na entidade para que o auditor obtenha evidências úteis que permitam a execução do seu trabalho no seu processo de auditoria. Cada técnica de auditoria tem uma finalidade especial, que busca sempre evitar que os procedimentos não sejam inadequados para a formação da finalidade do papel do auditor na entidade auditada.

Para Crepaldi (2016) existem os métodos aplicados pela técnica de auditoria, que são: Retrospecção e Análise.

A auditoria examina todos os fatos já ocorridos e fatos já sucedidos de uma forma analítica e minuciosa, sendo processada a análise entre a escrituração contábil e os seus registros.

Que segundo Crepaldi (2016), demonstra que tecnicamente, o método orienta a execução do trabalho, dando-lhe aproximadamente as seguintes fases:

- (a) Levantamento de condições de rotina administrativa financeira e contábil;
- (b) Planejamento da auditoria;
- (c) Obtenção das provas;
- (d) Relatório de auditoria;
- (e) Certificados.

Em cada umas dessas fases a técnica de auditoria fornece processos de execução que serão devidamente desenvolvidos na projeção do trabalho. A norma é exercer a verificação sobre fatos passados e em todas as verificações usar a decomposição de todos os elementos dos fatos, isto é análise (CREPALDI, 2016).

Sabe-se que a auditoria é uma ferramenta essencial para boa gestão de qualquer empresa, para realizar essa importante missão, dispõe-se de diferentes tipos de auditoria.

De acordo com Crepaldi (2016), a auditoria pode se classificar conforme suas definições conceituais, os seguintes tipos:

- (a) Auditoria de Demonstrações Financeiras;
- (b) Auditoria operacional ou de gestão;
- (c) Auditoria Tributária;
- (d) Auditoria de sistemas;

- (e) Auditoria de Compliance;
- (f) Auditoria Ambiental;
- (g) Auditoria na Saúde e;
- (h) Auditorias especiais.

O ramo de auditoria se encarrega de avaliar cuidadosamente o planejamento de seu trabalho, verificar se está em conformidade com o que foi planejado ou estabelecido. Sendo assim, a auditoria apresenta dois grandes grupos, a Auditoria Interna e Auditorias Externas.

A auditoria interna é geralmente realizada por algum profissional da entidade ou alguém que trabalhe de forma permanente junto a diretoria. Sua principal função é averiguar se os processos contábeis e de controles internos são efetivos, visando preservar a coerência entre os procedimentos internos com a política da empresa.

A auditoria externa se apresenta de forma diferente, o auditor é uma pessoa independente, sem vínculo com a empresa, sendo sua função não difere a da interna que é avaliar os sistemas internos da empresa, sendo que muitas vezes os auditores externos trabalham em parceria com o interno quando a entidade possui.

Os tipos de auditoria usados pelos externos se vale das auditorias contábeis, fiscal, operacional, ambiental, etc., sendo que o que muda é o foco de cada uma.

2.1.3 Normas de Auditoria

As normas de auditoria representam as regras a serem seguidas no desenvolvimento dos trabalhos de auditoria.

As mesmas se apresentam no IBRACON-Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, CVM - Comissão de Valores Mobiliário, NBC - Normas Brasileiras de Contabilidade, CFC - Conselho Federal de Contabilidade.

As normas de auditoria funcionam como guias gerais de orientações, que fixam limites de responsabilidade ao auditor e indicam como desenvolver o trabalho de forma eficiente, estas regulamentam a capacitação profissional que o auditor deve possuir com os aspectos técnicos para exercer a sua função e realizar seu trabalho de forma honesta

e ética.

2.1.4 Planejamento e Procedimentos de Auditoria

O planejamento de auditoria é a maneira pela qual o auditor dispõe para estabelecer quais os objetivos que devem ser atingidos e como se deve fazer para alcançá-lo, com o intuito de executar seu trabalho com qualidade e eficácia.

O planejamento define onde se pretende chegar, o que se deve ser feito, como e em que sequência.

Conforme NBC T 11 – IT – 07 o Planejamento da auditoria é a etapa do trabalho na qual o auditor independente constitui a estratégia geral dos trabalhos para serem executados na entidade que será auditada, sendo elaborada a partir da contratação dos serviços, estabelecendo a natureza, a oportunidade e a extensão dos exames, de modo que possa desempenhar uma auditoria eficaz.

Para Almeida (1996, p.123), os principais objetivos a serem atingidos são os seguintes: adquirir conhecimento sobre a natureza das operações, dos negócios e forma de organização da empresa; planejar maior volume de horas nas auditorias preliminares; obter maior cooperação do pessoal com a empresa; determinar a natureza, amplitude e datas dos teste de auditoria e identificar previamente problemas relacionados a contabilidade, auditoria e impostos.

O planejamento se dá por responsabilidade do comitê de auditoria, e precisa de várias discussões com as pessoas chaves dos pontos variáveis até ficar estabelecida a equipe, e assim para que o planejamento realizado seja colocado em prática respeitando os prazos e ordens com a empresa.

Os procedimentos de auditoria conforme a NBC T 11 são conjuntos de técnicas que permitem ao auditor obter evidências ou provas suficientes e adequadas para fundamentar sua opinião sobre as demonstrações contábeis auditadas e abrangem testes de observância e testes substantivos.

Os testes de observância visam a obtenção de razoável segurança de que os procedimentos de controle interno estabelecidos pela administração estão em efetivo funcionamento e cumprimento, enquanto aos testes substantivos visam a obtenção de

evidências quanto a suficiência, exatidão e validade dos dados produzidos pelo sistema contábil da entidade, dividindo-se em: teste de transação e saldos e procedimentos de revisão analítica.

De acordo com Almeida (1996, p. 22), “os procedimentos de auditoria representam um conjunto de técnicas que o auditor utiliza para colher as evidências sobre as informações das demonstrações financeiras”.

Várias são as técnicas utilizadas pelos auditores, sendo que Mautz (1980 p. 99), destaca dez como sendo o número suficiente para que estes consigam informações satisfatórias, e possam emitir sua opinião com segurança sobre o caso em questão, são elas:

- (a) Exame e contagem física;
- (b) Confirmação;
- (c) Exame dos comprovantes hábeis e comparação com os registros;
- (d) Conferência de cálculos;
- (e) Acompanhamento dos procedimentos de escrituração;
- (f) Investigação minuciosa;
- (g) Interrogatório;
- (h) Exame de livros auxiliares;
- (i) Estabelecimentos de correlação entre informações;
- (j) Observação das atividades e condições correlatas.

Tratam-se os procedimentos como um mandamento operacional, sendo as ações necessárias para atingir os objetivos dentro das normas de auditoria. Ou seja, os procedimentos são os atos a serem cumprindo durante a auditagem, pela aplicação de técnicas estabelecidas que o permitam o alcance de provas, evidências que fundamentam o parecer.

2.1.5 Papéis de Trabalho da Auditoria

Os papéis de Trabalho de auditoria constituem os registros permanentes de um trabalho realizado pelo auditor dos fatos e informações obtidas, assim como suas

conclusões, sendo que em base deste trabalho o auditor irá relatar suas opiniões.

Segundo a Resolução do CFC nº 820, de 17 de Dezembro de 1997, que regulamenta a NBC T 11, o auditor deve documentar, através de papéis de trabalho que são o conjunto de documentos e apontamentos com informações e provas coligadas pelo auditor, preparados de forma manual, por meios eletrônicos ou por outros meios, que constituem a evidência do trabalho executado e o fundamento de sua opinião, todos os elementos significativos dos exames realizados e que evidenciam ter sido a auditoria executada.

Ainda de acordo com a NBC T 11, no item 11.1.3.2, “os papéis de trabalho são de propriedade exclusiva do auditor, responsável por sua guarda e sigilo”. Os papéis de trabalho são a base do auditor para a emissão de seus relatórios, portanto devem ser devidamente controlados pelo auditor para não ocorrer a posse do mesmo por outras pessoas não envolvidas no trabalho e também com sigilo as informações.

2.1.6 Relatório de Auditoria

Relatórios de auditoria é a maneira pela qual o auditor se comunica com a entidade ou usuário auditado, após realizar todo seu planejamento e chegando ao objetivo final. O mesmo vem sendo denominado como relatório sucinto, mais conhecido como parecer, e relatório longo, que é o relatório que contém as recomendações e sugestões.

O objetivo do relatório de auditoria é comunicar os resultados do trabalho desenvolvido. O relatório deve fornecer dados concretos e claros sobre a eficácia, como o auxílio de gerenciamento para abordar questões organizacionais importantes. O processo termina com a emissão do relatório ou após a conclusão das ações de acompanhamento.

De acordo com a norma ISO 19011, cláusula 6.6, “A auditoria é concluída quando todas as atividades planejadas de auditoria foram realizadas ou acordadas com o cliente auditado”.

Conforme as Normas de Auditoria Independente das Demonstrações Contábeis, NBC T 11, o auditor ao emitir parecer, deverá fundamentar, de acordo com

as normas e legislação vigente, toda e qualquer informação que o levou a tecer tais considerações, uma vez que o auditor é responsabilizado civil e criminalmente por sua opinião formalizada manifestada.

De acordo com a mesma norma, existem quatro tipos de parecer:

(a) Parecer sem ressalva: Indica que o auditor está convencido de que as demonstrações contábeis foram elaboradas em conformidade com os Princípios Fundamentais de Contabilidade e com as Normas Brasileiras de Contabilidade, em todos seus aspectos relevantes.

(b) Parecer com ressalva: É emitido quando o auditor conclui que o efeito da discordância, ou restrição, na execução de um trabalho, não for relevante para maiores detalhamentos sobre o assunto.

(c) Parecer adverso: Deve ser emitido quando o auditor verificar que as demonstrações contábeis estão incorretas ou incompletas, e que tal fato impossibilite a emissão de parecer com ressalva, pois neste caso a não conformidade.

(d) Parecer com abstenção de opinião: É aquele em que o auditor deixa de emitir opinião sobre as demonstrações contábeis, por não ter obtido comprovação suficiente para fundamentá-la. Lembrando que a abstenção de opinião, não elimina a responsabilidade do auditor de mencionar, no parecer, qualquer desvio relevante que possa influenciar as decisões dos usuários.

Segundo a Resolução do CFC 321/72, “sempre que o auditor emitir parecer com negativa de opinião, deve dar a conhecer os motivos essenciais que o levam a esse procedimento”.

Contudo, o parecer e o relatório de recomendação representam o produto final do trabalho do auditor e devem ser baseados em fatos, comprovados pelos papéis de trabalho e julgados de forma clara e compreensível.

2.2 CIÊNCIAS CONTÁBEIS

A ciência contábil é usada como uma excelente ferramenta de controle ao empresário.

Ludicibus, Martins e Gelbcke (2007, p. 29) definem a contabilidade como sendo “um sistema de informação e avaliação destinado a prover seus usuários com demonstrações e análises de natureza econômica, financeira, física e de produtividade, com relação à entidade objeto de contabilização”.

Portanto, a contabilidade é um instrumento fundamental e indispensável às empresas, tendo as mesmas um suporte, pois através de seus controles, análises e demonstrações que os gestores tomam suas necessárias decisões, a mesma deve estar de forma exata para as devidas decisões serem executadas com êxito.

A contabilidade existe um padrão geral para todas as empresas, alternando sua forma de tributação para cada empresa dependendo de seu faturamento. Dentro das Ciências contábeis existe o plano de contas, no qual são lançadas as transações das empresas, quase se segue um modelo padrão, mas as entidades de incorporação imobiliária apresentam um diferencial em reconhecer suas receitas e atribuir as despesas e custos.

2.2.1 Contabilidade Aplicada em Empresas de Empreendimentos Imobiliários

A contabilidade no segmento de incorporação imobiliária, construção civil possui algumas particularidades, que serão vistas no presente estudo.

As empresas de construção civil possuem várias normas específicas de natureza fiscal, jurídica e societária que fazem da contabilidade um objeto especial de análise, compreensão e estudo.

O maior conflito na contabilidade das empresas de incorporação imobiliária é na utilização do correto critério de como contabilizar os contratos de construção, ou seja, os reconhecimentos das receitas e as despesas custos geradas ao decorrer da obra.

De acordo com Scherrer (2012, p. 11), é preciso dar enfoque nos vários critérios de apuração dos resultados que são específicos do ramo imobiliário, e que em muitos momentos diferem em comparação com as outras atividades. Para que a contabilidade seja precisa é necessário um profissional que possua conhecimento aprofundado dessas peculiaridades para que se possa desenvolver seu trabalho atendendo ao fisco e ao gestor.

2.3 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A atividade imobiliária está cada vez mais desenvolvida devido ao crescimento populacional, o qual vem inovando em tecnologia nas construções e com obras cada vez mais sofisticadas.

A incorporação imobiliária se trata de construção civil, a palavra incorporar remete a ideia de reunir ou juntar, duas ou mais coisas em uma única estrutura, as duas coisas que se tornarão únicas são o terreno e o prédio que nele será construído, o prédio será incorporado ao terreno.

A incorporação imobiliária, segundo a Lei nº 4.591/64, é a “atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificação ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas” (BRASIL, 1964).

A Lei nº 4.591/64 considera como incorporador a pessoa física ou a pessoa jurídica, sendo comerciante ou não, que se compromete a efetuar a venda de frações ideais de terras, mesmo que não as construa. O objetivo do incorporador é vincular tais frações à unidades autônomas em edificações a serem construídas, coordenado e dando andamento a incorporação e se responsabilizando pela entrega, conforme o prazo pré-estabelecido, preço, e em determinadas condições, das obras concluídas.

Assim, uma unidade imobiliária tanto pode ser um terreno, quanto um apartamento, uma casa ou um lote, desde que represente uma porção individual, autônoma.

2.3.1 Plano de Contas

A contabilidade das empresas que têm como objeto social a atividade de Incorporação Imobiliária seja a construção de unidades destinadas a vendas, realização de obras por empreitadas, ou até mesmo o loteamento do imóvel, tem uma contabilidade semelhante as demais empresas, entretanto existe diferença quando se trata dos custos e apropriações das receitas.

Para que possa entender melhor a contabilização das operações imobiliárias é necessário que seja analisado o plano de conta que se aplica a esta atividade

imobiliária, assim a seguir, apresenta-se um pano de conta.

No Quadro 1 estão elencadas as contas do ramo da construção civil que diferem do plano de contas das empresas em geral:

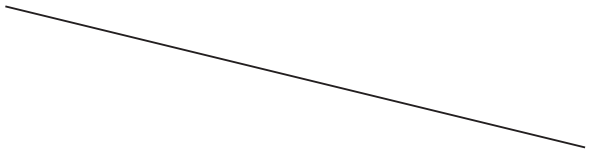
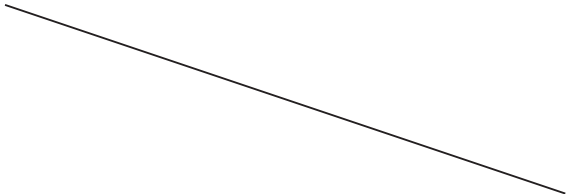
As contas que compõem o grupo 4.1 deverão ser zeradas por ocasião da apropriação do custo em razão da venda, ou quando do término da construção. A contrapartida sempre será uma conta representativa de estoque no Ativo Circulante, cuja baixa será relacionada com a receita da venda do imóvel.

As contas de despesas devem ser mantidas com seus saldos durante o exercício social, uma vez que não integram os custos e servem também como elemento de controle dos gastos.

QUADRO 1 – PLANO DE CONTAS COM ENFOQUE NA CONSTRUÇÃO CIVIL

1	ATIVO	2	PASSIVO
1.1	Circulante	2.1	Circulante
1.1.1	Caixa	2.1.1	Exigível a curto prazo
1.1.1.02	Banco c/ movimento	2.1.01	Obrigações Sociais
1.1.1.02.001	Banco tal	2.1.01.001	Salario e Ordenados
1.1.1.03	Aplicações de liquidez imediata	2.1.01.002	Provisão para 13º Salario
1.1.1.04	Aplicações de curto prazo	2.1.01.003	Provisão para Férias
1.1.2	Crédito por venda de imóveis	2.1.01.004	INSS a recolher
1.1.2.01	Promitentes Compradores	2.1.01.005	FGTS a recolher
1.1.2.001	Fulano	2.1.01.006	Contr. Sindical a Recolher
1.1.3	Crédito por adiantamentos	2.1.1.02	Obrigações Tributárias
1.1.3.01	Adiantamento financeiros	2.1.1.02.001	IRPJ a Recolher
1.1.3.001	Adiantamento a empregados	2.1.1.02.002	Contribuição Social a Recolher
1.1.4	Impostos a recuperar	2.1.1.02.003	PIS a recolher
1.1.4.01	Impostos Federais a Recuperar	2.1.1.02.004	COFINS a recolher
1.1.4.001	IRPJ a recuperar	2.1.1.02.005	IRPF a recolher
1.1.4.01.02	Contribuição Social a Recuperar	2.1.1.02.006	ICMS a recolher
1.1.4.02	Outros imposto a recuperar	2.1.1.02.007	ISS a recolher
1.1.4.02.001	ICMS a recuperar	2.1.1.03	Fornecedores de Matérias e Serviços
1.1.5	Outros Créditos de curto prazo	2.1.1.03.001	Fornecedor X
1.1.5.01	Créditos diversos	2.1.1.03.002	Fornecedor Y
1.1.5.001	Deposito Judiciais	2.1.1.03.003	Fornecedor Z
1.1.6	Estoques de Imóveis Destinadas à venda	2.1.1.04	Empréstimos e Financiamentos
1.1.6.01	Estoque de Imóveis Concluídos	2.1.1.04.001	Banco Tal c/empréstimo
1.1.6.001	Edifício Luca Pacioli	2.1.1.04.002	Banco etc c/ financiamento

1.1.6.02	Estoque de imóveis em construção	2.1.1.05	Outras Obrigações de Curto Prazo
1.1.6.02.001	Edifício tal	2.1.1.05.001	Adiantamento de Clientes
1.1.6.03	Terrenos em estoque a comercializar	2.1.1.05.002	Dividendos a pagar
1.1.6.03.001	Terreno rua dos contadores, 2000	2.1.1.05.003	Provisão para Custo Orçado
1.1.7	Estoque de Materiais Diversos	2.1.1.05.004	Provisão para Custo Contratado
1.1.7.01	Estoque de matérias de construção		
1.1.7.001	Estoque de cimento	2.2	Exigível em Longo Prazo
1.1.7.002	Estoque ferro redondo	2.2.1	Débitos de Funcionamento e Financiamento
		2.2.1.01	Obrigações Tributárias
1.2	Realizável em longo prazo	2.2.1.01.001	Provisão para IRPJ Diferido
1.2.1	Credito por venda de imóveis	2.2.1.01.002	Outra Obrigações Tributárias
1.2.1.01	Promitentes Compradores-emprego	2.2.1.02	Provisão de Custos
1.2.1.01.001	Fulano	2.2.1.02.001	Provisão para Custo Orçado
		2.2.1.02.002	Provisão para custo Contratado
1.3	Permanente	2.2.1.03	Empréstimos e Financiamentos
1.3.1	Investimentos	2.2.1.03.001	Banco Tal
1.3.1.01	Ações de Controladas/Coligadas	2.2.1.03.002	Banco Etc.
1.3.1.01.001	Ações da Controlada Tal	2.2.1.04	Outras Obrigações de Longo Prazo
		2.2.1.04.001	Empreiteiros a pagar
1.3.2	Imobilizados		
1.3.2.01	Imobilizações técnicas tangíveis	2.3	RESULTADO DE EXERC. FUTURO
1.3.2.01.001	Terrenos	2.3.1	Valores a Apropriar
1.3.2.0.002	Imóveis	2.3.1.01	Receitas de Exercícios Futuros
1.3.2.0.003	Máquinas e equipamentos	2.3.1.01.001	Receitas de Venda de Imóveis a Apropriar
1.3.2.0.004	Móveis e utensílios	2.3.1.02	Custos de Exercício Futuros
1.3.2.0.005	Computador e periféricos	2.3.1.02.001	Custos de Unidades Imobiliárias vendidas a apropriar
1.3.2.02	Depreciações acumuladas	2.4	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
1.3.2.02.001	Deprec. Acum. Imóveis	2.4.1	Capital Social
1.3.2.02.002	Deprec. Acum. Máquinas e Equipamentos	2.4.01	Capital Social Realizado
		2.4.01.001	Capital Subscrito
1.3.2.03	Imobilizações Intangíveis	2.4.2.01.002	Capital a integralizar
1.3.2.03.001	Marcas e Patentes	2.4.2	Reservas de Capital
		2.4.2.01	Reservas diversas
1.3.3	Ativo Diferido	2.4.2.01.001	Doações e Subvenções p/investimento
1.3.3.01	Despesas pré-operacionais	2.4.2.01.002	Reservas de Correção Monet. De

			Capital
1.3.3.01.001 1	Despesas com pesquisa e novos projetos	2.4.3	Reservas de Reavaliação
		2.4.3.01	Reavaliação Diversas
		2.4.3.01.001	Reserva de Reavaliação de Terreno e Imóveis
		2.4.3.01.002	Reservas de Reavaliação de Outros Ativo Próprios
		2.4.4	Reservas de Lucros
		2.4.4.01	Reservas de Lucros Diversas
		2.4.4.01.001	Reserva Legal
		2.4.5	Lucro ou Prejuízos Acumulados
		2.4.5.01	Resultados Acumulados
		2.4.5.01.001	Lucro ou Prejuízos de Exercício Anterior
		2.4.5.01.002	Lucros ou Prejuízos do Exercício Atual

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

As contas elencadas, as mesmas podem ser alteradas em face da conveniência de cada empresa.

2.3.2 Formação do Estoque

A formação de estoque na construção civil se constitui de imóveis prontos, dos imóveis em construção, dos terrenos e do almoxarifado.

Ludicibus (2010, p. 72) define estoque como “bens tangíveis ou intangíveis adquiridos ou produzidos pela empresa com o objeto de venda ou utilização própria no curso normal de suas atividades”.

O grupo de contas nomeado estoque, registra os imóveis concluídos destinados a venda, ou seja, após a conclusão da obra, o saldo do grupo conta obra em andamento referente aquela obra deve ser transferida para o grupo estoque de imóveis (CHAVES, 2014 p. 145).

Segundo Scherrer (2015, p.05) é interessante o grau de detalhamento é o

suficiente para o exercício do controle de estoque da entidade, pois compreende no que tange aos estoques quatro itens sintéticos de caráter relevante, que são: os imóveis concluídos; os imóveis em construção; os terrenos onde serão construídos imóveis e o estoque de matérias, ainda sem destino específico. Os custos dos estoques serão tratados objetivamente quando do enfoque de suas formações. Qual demonstra um exemplo do detalhamento contábil do estoque:

a) ATIVO CIRCULANTE

1.1.2 – Realizável de Curto Prazo

1.1.2.01 – Valores Recebíveis

1.1.2.02 – Estoque de Imóveis Concluídos

1.1.2.02.0001 – Edifício Luca Paciolo

1.1.2.02.002 – Edifício Leonardo Paciolo

1.1.2.03 – Estoque de Imóveis em Construção

1.1.2.03.0001 – Edifício Luca Pacioli

1.1.2.03.0002 – Edifício Leonardo Fibnacci

1.1.2.04 – Terrenos em Estoque a Comercializar

1.1.2.04.0001 – Rua dos Almojarifes, 101

1.1.2.04.0002 – Rua dos Contadores, 2002

1.1.2.05 – Estoques de Mercadoria para Construção

1.1.2.05.0001 – Estoques de Cimento

1.1.2.05.0002 – Estoque de Ferro Redondo

Fonte: Scherrer (2015, p. 5)

Relativamente aos Terrenos, os valores devem ser contabilizados na conta “Terrenos em Estoque a Comercializar” (1.1.2.04), pelos gastos em sua compra, como também as despesas legais (Imposto e taxas incidentes), comissões e corretagens porventura existentes e outras despesas de legalização (Scherrer, 2015 p. 6).

Logo, seguindo a metodologia de Scherrer, quando a aprovação do projeto de construção, o montante contabilizado em terrenos deverá ser transferido em sua totalidade para a conta “Estoque de Imóvel em Construção”, considerando como parte do custo do edifício.

Além do tratamento acima, segundo Scherrer (2015) a acumulação dos custos incorridos deverá ser registrada na conta Terrenos em estoques a comercializar, em obediência ao regime de competência, reconhecendo o custo no momento de sua incidência. Como por exemplo: Materiais aplicados, mão de obra utilizada e seus encargos sociais, encargos de depreciação de equipamentos utilizados em obras, serviços contratados vinculados à obra, como: Projetos arquitetônicos e complementares, taxas de ligações de energia elétrica, água, telefone, gás.

No momento da conclusão física e legal do empreendimento, isto é, quando todos os gastos de construção incorreram (ainda não pagos) e com a concessão do alvará, então deverá ser contabilizado o total da conta para a conta de Estoque de Imóveis Concluídos. A partir desse instante essa conta conterá todos os custos incorridos.

Segundo Scherrer (2015), para um melhor gerenciamento poderão ser criadas as subcontas identificadoras das unidades (Apartamento, casa) a serem comercializadas, pela adoção de um critério racional, como, por exemplo, a distribuição com base nos metros quadrados, ou outro critério que melhor promova uma visão de gestão do empreendimento. Havendo diferença de padrão entre as unidades construídas, os custos pertinentes a cada uma delas deverão ser segregados já no momento do registro.

Desta forma, as obras em andamento vão acumulando valores em cada processo de seu desenvolvimento, quando assim a mesma estiver concluída, o valor acumulado se transfere todo para a conta de estoque, onde se registram os Imóveis Prontos para venda.

As empresas devem possuir seus livros inventários os quais são referentes ao estoque anual da empresa, que é de uso obrigatório, o mesmo também para as empresas do ramo Imobiliário, sua utilização se reveste de obrigatoriedade. O livro inventário é a sustentação física do balanço patrimonial.

Para Scherrer (2015, p. 38), a escrituração deverá ser a mais analítica possível com o propósito de identificar cada um dos itens componentes do estoque.

Como ilustração, demonstra-se abaixo um modelo do registro de inventário:

TABELA 1 – LANÇAMENTO DA FORMAÇÃO DOS CUSTOS INCORRIDOS

REGISTRO DE INVENTÁRIO						
Estoques existente em: _____ / _____ / _____						
Classificação Contábil	Discriminação	Quantidade	Unidade	Valor		
				Unitário	Parcial	Total
Observações: _____						
Reconhecemos a exatidão desse registro de inventário, cujo valor de estoque existente em _____/_____/____ importa em R\$ _____ (_____)						
_____			_____			
Contribuinte			Contador			

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

2.3.3 Custo da Atividade

Apresentam-se os tipos de custos aplicados ao ramo da construção civil, adequadas às empresas de incorporação imobiliária.

Conforme o CPC-17 R1(2012), os custos são atribuíveis a obra desde a assinatura do presente contrato até a data de sua conclusão. Entretanto, os custos que se relacionam ao contrato devem ser reconhecidos quando a certeza de efetivação do mesmo, sendo assim podendo ser incorrido ao determinado contrato desde que possam ser individualmente identificados e confiavelmente mensurados.

Para Scherrer (2015, p. 7), na contabilidade da construção civil tem algumas características próprias relativas aos custos.

Sem perda de conceito perante os princípios contábeis, pode-se adotar qualquer um dos tipos (ou concomitantemente algumas vezes) em atenção aos ditames legais vigentes no Brasil, quais sejam: Custos Pagos ou Incorridos; Custos Contratados e Custos Orçados (SCHERRER 2015, p. 7).

Segundo o OCPC 01-R1, compreende-se custo do imóvel efetivamente todos os gastos aplicados na construção, independente de pagamento, e abrange:

- (a) Preço do terreno, inclusive gastos necessários à sua aquisição e regularização;
- (b) Custo dos projetos;
- (c) Custos diretamente relacionados à construção, inclusive aqueles de preparação do terreno, canteiro de obras e gastos de benefícios nas áreas comuns;
- (d) Imposto, taxas e contribuições não recuperáveis que envolvem o empreendimento imobiliário, incorrido durante a fase de construção.
- (e) Encargos financeiros diretamente associados ao financiamento do empreendimento imobiliário.

Os custos são aqueles que se referem a bens ou serviços adquiridos ou contratados para a efetivação do empreendimento desde sua base nua até o seu processo final com a assinatura e efetivação verdadeira de seu contrato de venda.

2.3.3.1 Custos Pagos ou Incorridos, Custos Contratados e Custos Orçados

Os custos pagos ou incorridos são admitidos na formação do custo do empreendimento vendido, os quais além de estarem pagos, referem-se a bens ou serviços adquiridos e contratados para específica aplicação ao imóvel.

Para scherrer (2015, p. 8), a efetiva apropriação dos custos é somente aceita quando:

A unidade imobiliária (apartamento, casa, etc.) tenha sido Vendida: caso contrário, isto é, quando se adquirem bens sem destinos específicos (para estocagem), não se podem apropriá-los, devendo ser lançados em contas respectivas de estoque.

Para scherrer (2015), aplica-se o seguinte tratamento contábil:

a) Aquisição do bem (material) sem destinação específica:

QUADRO 2 – LANÇAMENTO DA COMPRA DE BENS PARA ESTOCAGEM

DÉBITO	Estoque de Materias para Construção (1.1.2.05)
CRÉDITO	Fornecedores de materiais (ou caixa/banco - se pago a vista)

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

b) Aplicação do material em algum empreendimento imobiliário (construção propriamente dita):

QUADRO 3 – LANÇAMENTO DA FORMAÇÃO DOS CUSTOS INCORRIDOS

DEBITO	Estoque de Materiais para Construção (1.1.2.05)
CREDITO	Fornecedores de materiais (ou caixa/banco- se pago a vista)

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

Os custos incorridos são referentes a empreendimentos que completam duas ou mais unidades, as quais deverão se apropriar dos custos em forma de rateio.

A efetiva apropriação dos custos acontece quando ocorre a venda da unidade imobiliária, assim mais ampliando quando se tratar da contabilização das vendas das unidades.

Os custos contratados são custos adicionais aos pagos ou incorridos, que se trata de valores convencionados para serviços complementares à construção do imóvel, na contratação de uma empreiteira.

Segundo Scherrer (2015), não há exigência de registro contábil nas contas patrimoniais referentes à contratação, pois o reconhecimento desses custos só será feito proporcionalmente as unidades vendidas. Entretanto, para uma visão gerencial, é recomendável que o contador proceda a tal registro:

QUADRO 4 – LANÇAMENTO DOS CUSTOS CONTRATADOS DE TERCEIROS

DÉBITO	Estoque de Imóveis em Construção (Ativo Circulante)
CRÉDITO	Empreiteiros a pagar (Passivo Circulante)

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

A transferência para custo somente será admitida quando da venda da unidade imobiliária, assim obedecendo aos critérios contábeis.

Scherrer (2015, p. 10) define custo orçado como, um cronograma elaborado pela área de engenharia onde constem os custos comuns a preço de mercado que serão utilizados para aquele tipo de empreendimento imobiliário, no momento de sua adoção que disporá, além do aspecto temporal, uma previsão monetária até a conclusão.

Este cronograma é feito durante a construção do empreendimento e assim elaborado, conterà minimamente informações de ordem financeira como:

TABELA 2 – EXEMPLO DE INFORMAÇÕES PARA A ADOÇÃO DO CUSTO ORÇADO EM REAIS

Custo total previsto do empreendimento	2.100.000,00
(-) Custos incorridos até a data da opção pelo custo orçado	800.00,00
(=) Custo orçado pra a conclusão das obras	1.300.000,00
Fração ideal correspondente a unidade vendida	
Custo Orçado contabilizável, por unidade (Porcentagem dos Custos orçados)	

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

A opção que trata do orçado deverá ser feita até a data em que se der o reconhecimento fiscal do lucro da venda da unidade isolada ou da primeira unidade do empreendimento, ainda que se refira a unidade não concluída.

A regra de que o custo orçado deve ser contabilizado é a respeito ao imóvel vendido, entendendo-se que a contabilidade não registrará custos orçados apropriável a unidades por vender.

A concepção dos custos orçados pode gerar duas situações em comparação aos custos incorridos: a primeira denominado custo orçado superior ao realizado que ocorre quando o custo orçado é superior ao realizado, denominado assim de insuficiência do custo realizado; a segunda situação denomina excesso de custo realizado, ocorre quando os custos realizados são superiores aos orçados, essas diferenças, em ambos os casos, a contabilidade deve fazer o registro das variações.

2.3.4 Critérios de Reconhecimento de Receitas e Custos

Analisando em sua forma bruta a palavra receita, assim como a maioria da

língua portuguesa, tem sua origem no latim, *recepta*, que significa recebido. Obviamente, nem tudo que é recebido é receita, logo esta definição é suficiente para cumprir com um dos objetivos da contabilidade que é fornecer informações econômicas, física e de produtividade social relevante para que cada usuário possa tomar suas decisões e realizar seus julgamentos com segurança (IUDICIBUS, 2009).

Unidade concluída pode ser caracterizada quando a obra for concluída fisicamente e legalmente, quando todos os gastos já estiveram incorridos, independente de pagos ou incorridos ou a prazo (TEIXEIRA; PANTALEÃO; TEIXEIRA, 2012).

Reconhecendo a operação como um contrato de construção, a metodologia de reconhecimento de receitas das empresas que têm como sua principal atividade, a venda de imóveis (seja de unidades concluídas ou em construção), está pautada no reconhecimento como base na proporção do trabalho executado até a data do balanço.

O pronunciamento Técnico CPC 17 (Resolução CFC 1.411/12) que trata dos contratos de construção, uma tradução do IAS 11, define contratos de construção como:

Contrato de construção é um contrato especificamente negociado para a construção de ativo ou de combinação de ativos que sejam inter-relacionados ou independentes em função da sua concepção, tecnologia e função ou do seu propósito ou uso final.

No setor da construção civil a discussão se desdobra no enquadramento das receitas oriundas de vendas de unidades imobiliárias a prazo e ainda não concluídas, claramente estas receitas estão definidas no CPC 30 como vendas de bens, no entanto o entendimento atual conduz a interpretação desta prestação pelos contratos de construção CPC 17.

Na atividade imobiliária as vendas podem ser unidades concluídas em andamento, de forma a vista ou a prazo.

A unidade não concluída é caracterizada pela obra não estar pronta, nesse caso ainda terão custos a serem incorridos até o término de obra (SCHERRER, 2012).

Venda a vista de unidade concluída, o documento que formaliza o ato de uma venda na atividade imobiliária é em geral, um “Contrato de promessa de compra e venda”, firmado pelas partes.

Quando ocorrer a venda de um imóvel a vista em que unidade já esteja

concluída, a receita deve ser reconhecida diretamente na Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) na data em que se efetivar a negociação.

Scherrer (2015) demonstra como deverá ser o procedimento contábil desde a aquisição do terreno, construção do empreendimento, conclusão das obras e realização das vendas.

QUADRO 5 – PELA AQUISIÇÃO DO TERRENO

DÉBITO	Terrenos x (Estoque de terrenos obras futuras) AC	50.000,00
CRÉDITO	Caixas/Bancos	50.000,00

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

QUADRO 6 – PELAS DESPESAS DE LEGALIZAÇÃO

DÉBITO	Terrenos x (Estoque de terrenos obras futuras) AC	2.000,00
CRÉDITO	Caixas/Bancos	2.000,00

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

QUADRO 7 – PELOS CUSTOS INCORRIDOS DURANTE A CONSTRUÇÃO

DÉBITO	Terreno - Estoque dos Imóveis em Construção	52.000,00
CRÉDITO	Caixas/Bancos	52.000,00

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

QUADRO 8 – PELA TRANSFERENCIA DOS CUSTOS PARA A CONTA DE IMÓVEIS CONCLUÍDOS

DÉBITO	Materiais Aplicados – Estoque Imóvel em Construção	
	10.000,00	
CRÉDITO	Caixas/Bancos	10.000,00
DÉBITO	Estoque de Imóveis Concluídos	62.000,00
CRÉDITO	Estoque de Imóveis em Construção	62.000,00

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

QUADRO 9 – RECONHECIMENTO DA RECEITA

DÉBITO	Caixa/Bancos	
CRÉDITO	Receita de Venda de Imóveis	

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

QUADRO 10 – PELO RECONHECIMENTO DOS CUSTOS DAS UNIDADES VENDIDAS

DÉBITO	Custo das Unidades imobiliárias vendidas	
CRÉDITO	Estoque de Imóveis Concluídos	

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

QUADRO 11 – PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS COMERCIAIS

DÉBITO	Despesas Comerciais
CRÉDITO	Caixa/Banco

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

QUADRO 12 – PELA PROVISÃO DE TRIBUTOS

DÉBITO	Despesas Tributárias
CRÉDITO	Tributos a recolher

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

As vendas à vista são de processo mais fácil de contabilizar, a sua apuração não diverge entre o fisco e as normas internacionais.

As incorporadoras imobiliárias apresentam a segunda modalidade de vendas de obras concluída que é a prazo.

A venda a prazo ou prestação de unidade concluída, em que as parcelas sejam pagas no ano calendário da venda, o lucro deve ser reconhecido no exercício social em que se efetuar a venda.

Em relação as das vendas a vista, as alterações fiam por conta das apropriações dos custos e receitas, estas sob o enfoque fiscal e gerencial:

QUADRO 13 – PELO REGISTRO DA RECEITA (PRINCÍPIO DA COMPETÊNCIA)

DÉBITO	Promitentes Compradores de Imóveis
CRÉDITO	Receita de Unid. Imobiliária. Venda a Apropriar (REF)

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

QUADRO 14 – PELO REGISTRO DO CUSTO DA RECEITA (PRINCÍPIO DA COMPETÊNCIA)

DÉBITO	Custos de Unid. Imobiliária. Venda. a Apropriar (REF)
CRÉDITO	Estoque de Imóveis Concluídos

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

QUADRO 15 – PELO REGISTRO DO RECEBIMENTO DA ENTRADA DA VENDA REALIZADA

DÉBITO	Caixas/Bancos
CRÉDITO	Promitentes Compradores de Imóveis

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

A legislação fiscal difere dos critérios estabelecidos no CPC 17-R1 (2012):
Conforme o art. 29 do Decreto lei nº 1.598/77:

Na venda a prazo, ou prestação, com pagamentos após o término do período base da venda, o lucro bruto poderá, para efeito de determinação do lucro real, ser reconhecida nas contas de resultado de cada exercício social proporcionalmente à receita da venda recebida.

QUADRO 16 – PELO REGISTRO DA RECEITA A SER TRIBUTADA (Finalidade Fisco)

DÉBITO	Receitas de Unid. Imobiliária a apropriar (REF)
CRÉDITO	Receita da Venda de Imóveis

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

QUADRO 17 – PELO REGISTRO DO CUSTO, PROPORCIONALMENTE A RECEITA TRIBUTADA:
(finalidade Fiscal)

DÉBITO	Custos de Unidade Imobiliária Vendida
CRÉDITO	Custo de Unid. Imob. Vend. a Apropriar(REF)

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

Vendas de unidade não concluídas, os tratamentos contábeis e fiscais relacionados com vendas de unidades não concluídas, bem como os aspectos relativos aos custos, devem ser estudados de forma cautelosa e detalhada.

Scherrer (2015, p. 17; 18) exemplifica o lançamento contábil de venda a vista de unidade não concluídas, com enfoque de aplicabilidade ao CPC 17-R1 (2015) da seguinte forma: Exemplo: Construção de um edifício com 50 (cinquenta) apartamentos padrões iguais. Procedimentos contábeis pelo critério sem adoção de custo orçado: Cujas obras de 50 (cinquenta) apartamentos foi adquirido um terreno, tendo sido gasto com essa compra e legalização o total de R\$ 1.000.000,00; a construção foi iniciada no ano de X1, tendo incorrido custos no total de R\$ 500.000,00 até 30-11-X1, quando foi vendida uma unidade a vista pelo valor de R\$ 75.000,00.

QUADRO 18 – REGISTRO CONTABIL PELA VENDA DA UNIDADE (APARTAMENTO EM X1)

DÉBITO	Caixa/Bancos
CRÉDITO	Receita de Venda de Imóveis

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

QUADRO 19 – PELO RECONHECIMENTO DOS CUSTOS (INCORRIDOS) DA UNIDADE VENDIDA EM
30-11-X1

DÉBITO	Custos das Unidades Imobiliárias Vendidas
CRÉDITO	Estoque de Imóveis Concluídos

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

O valor desse lançamento se refere aos custos rateados por apartamento.

Existem os lançamentos com os procedimentos contábeis pelo critério com adoção de custo orçado. Optou-se pelo custo orçado, cuja planilha acusou os seguintes dados:

QUADRO 20 – CUSTOS DA OBRA COM POSIÇÃO EM 31-12-X1

Custo Total orçado	R\$ 2.250.000,00
(-) Custo Incorrido até 31-12-X1	R\$ 1.500.000,00
(=) Custo orçado até a conclusão das obras	R\$ 750.000,00
Fração ideal do custo orçado, por unidade (100%/50 unidade)	2%
Custo orçado contabilizável por unidade (R\$ 750.000,00x2%)	R\$ 15.000,00

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

A contabilização deverá estar assim apresentada:

QUADRO 21 – REGISTRO CONTABIL PELA VENDA DA UNIDADE (APARTAMENTO) EM 30-11-X1

DÉBITO	Caixa/Bancos
CRÉDITO	Receita de Venda de Imóveis

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

QUADRO 22 – PELO RECONHECIMENTO DOS CUSTOS INCORRIDOS DA UNIDADE VENDIDA EM 30-11-X1

DÉBITO	Custo das Unidades Imobiliária Vendidas
CRÉDITO	Estoque de Imóveis Concluídos

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

QUADRO 23 – PELO REGISTRO DA PARCELA DO CUSTO ORÇADO, RELATIVAMENTE A UNIDADE VENDIDA

DÉBITO	Custo das Unidade Imobiliária Vendidas
CRÉDITO	Provisão para Custo Orçado (PC/ELP)

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

Com a adoção do custo orçado, a incoerência de custos a ordem de R\$ 300.000,00, lançamento relativo a parcela da unidade imobiliária.

QUADRO 24 – LANÇAMENTO RELATIVO A PARCELA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA VENDIDA (2% DE R\$ 300.000,00)

DÉBITO	Provisão para Custo Orçado	
CRÉDITO	Estoque de Imóveis Concluídos	R\$ 6.000,00

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

Ocorre também a venda a prazo ou a prestação de unidade não concluída, segundo Scherrer (2015, p. 20) exemplifica seu processo contábil conforme a aplicabilidade do CPC 17 R-1 (2012).

Os lançamentos com enfoque fiscal nas vendas a prazo de unidades não concluídas também são diferentes só os lançamentos aplicados pelo CPC 17-R1 (2012), do mesmo modo é interessante dar destaque a adoção e a não adoção pelo custo orçado. Qual a partir de 31/01/2018 o CPC 17 foi revogado assim sendo vigente a NBC TG 47, que sobrepõem a questão dos reconhecimentos das obras concluídas ou em construção. O principal diferencial é em relação a obras em construção qual se utiliza o método POC para o reconhecimento da receita.

Onde as formas apresentadas pelo CPC 17 estão corretas, tendo apenas a adaptação quanto ao reconhecimento do andamento físico da obra o POC. Passando a ter uma nova normativa quanto à apuração da receita no momento do contrato e seu recebimento.

Scherrer (2015) apresenta de forma sistemática todos os modos de contabilizar em modo de conceituação, apuração e contabilização dos custos e receitas, que veio sendo exclusiva a contabilidade Imobiliária.

Scherrer (2015, p. 25) destaca outras modalidades de comercialização das unidades imobiliárias.

- (a) Permuta: tem a mesma finalidade de uma venda, mas tendo a necessidade da transmissão de bens entres as partes;
- (b) doação em pagamento: caso em que o comprador incorre em atraso de prestações, entregando para quem vende um bem (similar a permuta) como pagamento das citadas prestações;
- (c) venda financiada pelo Sistema Financeiro de Habitação(SFH): instrumento largamente utilizado na atividade imobiliária, o agente financeiro não cede recursos para o pagamento total do imóvel comprado;

- (d) venda contratada com cláusula de juros sobre as parcelas vencidas;
- (e) venda contratada com cláusulas de correção monetária sobre as parcelas vencidas;
- (f) rescisões contratuais de vendas de unidades imobiliárias.

Permuta de bens de acordo com o Parecer Normativo da Receita Federal do Brasil/COSIT nº 09 de 09/2014:

Na operação de permuta de imóveis com ou sem recebimento de torna, realizada por pessoas jurídicas que apura o imposto sobre a renda com base no lucro presumido, dedicada a atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda constituem receita bruta tanto o valor do imóvel recebido em permuta quanto o montante recebido a título de torna (Brasil/COSIT nº 09 de 09/2014).

O mesmo Parecer Normativo deixa bem claro que o valor do imóvel recebido em permuta compõe a receita bruta e, por conseguinte, a apuração do Imposto de Renda das pessoas Jurídicas (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), o programa de Integração Social (PIS) e o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

A venda contratada com e sem cláusula de juros é quando os juros estão inclusos no preço de venda deve ser contabilizado como receita e quando os juros não estão inclusos no preço de venda, passa a existir a figura da receita financeira (SCHERRER, 2015).

2.3.5 Cronograma Físico – Financeiro e Controle da Construção

Ao começar uma obra é de grande importância realizar um estudo sobre o empreendimento, para avaliar se existem as viabilidades econômicas e físicas.

Seja elaborar um bom planejamento é um grande passo ao sucesso, sendo necessário que todas as fases, desde a iniciação até o encerramento, sejam desmembradas e seus pontos detalhados para evitar aventuras futuras.

Elaborar um cronograma físico-financeiro de obras é uma ótima forma de

associar a gestão de custos com a gestão de prazos, assim é possível verificar todos os desembolsos e a execução do projeto. Assim possibilitando uma grande visão aos gestores e a acompanhar o desembolso e o prazo estimado da obra.

Para acompanhar a evolução de um projeto, o cronograma físico-financeiro é bastante utilizado, ele se caracteriza físico por apresentar o “avanço real” das entregas do projeto e financeiro por apresentar os custos envolvidos (RODRIGUES, 2013).

Desta forma, resume-se que o cronograma físico-financeiro demonstra organização e planejamento, sendo obtendo um grande êxito na finalização das obras planejadas.

Pela grande complexidade da atividade a necessidade de admitir controles para acompanhamentos fiscais e gerenciais.

A contabilidade de custos no ramo imobiliário em termos de preocupação não deve ser tratada diferentemente das outras atividades, deve ter um conhecimento profundo por parte do profissional para que a sua apropriação seja realizada de forma mais adequada (SCHERRER, 2015 p. 4).

De acordo com Scherrer (2015, p. 36), as empresas do ramo imobiliário precisam realizar seu controle de estoques destinadas a venda, através de um registro permanente de estoques, com o propósito de determinar os custos dos imóveis vendidos. Este controle pode ser realizado de várias formas: fichas de estoque ou inventários, planilhas eletrônicas ou um sistema informatizado abrangendo a todos os imóveis.

Os controles, assim como cronograma, são importantes para a visão do gestor quanto aos seus imóveis vendidos, em construção, quanto aos seus custos incorridos, orçados por imóvel e também as verificações de resultados com suas receitas aferidas.

2.3.6 Opções Tributárias para as Incorporações Imobiliárias

No ramo Imobiliário as pessoas jurídicas podem optar pelos seguintes critérios de tributação: Lucro Real, Lucro Presumido, Lucro Arbitrado e Regime especial de Tributação (Patrimônio de Afetação).

Scherrer (2015, p. 86) destaca uma informação sobre a opção e tributos, que

há duas classes principais de tributos: os que incidem sobre a receita e os que incidem sobre os lucros. Sobre a receita, há o Programa de Integração Social (PIS), calculado à razão de 0,65% sobre todo tipo de receita sendo operacional e não operacional e a Contribuição para Financiamento da Seguridade (COFINS), cobrada à razão de 3,0% da receita operacional (não incidindo sobre outro tipo de receita). Como na atividade imobiliária a receita tributável é a efetivamente recebida, não se fala em recolhimento de PIS e COFINS sobre receitas de exercícios futuros. Essas serão tributadas quando também de seu efetivo recebimento, sobre o lucro há o IRPJ e a CSLL.

O lucro real é umas das opções de tributação em que as empresas adotam para apurar os seus tributos, tendo base o lucro apurado na parte A de seu Livro de Apuração do Lucro Real (Lalur).

Conforme o Art. 6º do Decreto-lei nº 1598, “lucro real é o líquido do exercício ajustado pelas adições, exclusões ou compensações prescritas ou autorizadas pela legislação tributária”.

De acordo com o Atr. 14 da Lei 9.718 as pessoas jurídicas estão obrigadas a optar pelo regime de tributação com base lucro real quando: a receita total obtida no ano calendário anterior seja superior ao limite de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões), ou de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) multiplicados pelo número de meses do período, quando inferior a doze meses.

As alíquotas vigentes no portal da Receita Federal do Brasil para empresas do Lucro Real são:

A alíquota do IPRJ é de 15 (quinze por cento) sobre o lucro apurado, com adicional de 10% sobre a parcela de lucro que excede R\$ 20.000,00 por mês.

Já a alíquota de CSLL é de 9% (nove por cento) para pessoa jurídica em geral. Sua apuração pode ser por períodos trimestrais ou anuais (estimativa). A apuração trimestral deve se encerrar em 31/03, 30/06, 30/09 e 31/12.

Ainda, dentro do lucro real, há a possibilidade de se optar pelo pagamento do imposto mensalmente, pelo critério de estimativa, a empresa ao encerramento do balanço patrimonial recolherá o complemento necessário apontado na apuração, aplicando as disposições pertinentes a do lucro presumido.

O denominado lucro presumido é uma forma de se recolher o imposto por

presunção de lucro. Seja uma forma preponderante que as empresas utilizam para apurar seus impostos

O portal da Receita Federal do Brasil conceitua o regime do lucro presumido como “uma forma de tributação simplificada para determinação da base de cálculo do imposto de renda e da CSLL das pessoas jurídicas que não estiverem obrigadas no ano calendário, à apuração ao lucro real”.

De acordo com o Art. 26 da Lei 9.430 de 1996, “a opção de que se trata este artigo será manifestada com o pagamento da primeira ou única quota do imposto devido correspondente aos primeiros períodos de apuração”.

Assim como o lucro real, o lucro presumido também apura seus tributos trimestralmente. Os percentuais de presunção do lucro presumido são encontrados nos art. 15 e 20 da Lei 9.249 de 1995.

O percentual de presunção do IRPJ é de 8% (oito por cento) e CSLL de 12% (doze por cento), sobre a receita bruta auferida mensalmente.

As alíquotas do Lucro Presumido são as mesmas do Lucro Real, ou seja, 15% (quinze por cento) para IRPJ, com adicional de 10% sobre a parcela de lucro que exceder R\$ 20.000,00 por mês e 9% (nove por cento) para alíquota da CSLL.

Totalizando um imposto de 5,93% PIS/COFINS recolhimento mensal e CSLL/IRPJ recolhimento trimestral.

De acordo com o Art. 30 a lei nº 8.981 de 1995:

As pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados a venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, deverão considerar como receita bruta o momento efetivamente recebido, relativo as unidades imobiliárias vendidas.

As empresas imobiliárias que não estiverem obrigadas a recolher seus impostos pelo Lucro Real poderão optar em apuração do imposto com base no lucro presumido.

2.3.7 Patrimônio de Afetação

Patrimônio de afetação quer dizer segregação, e significa separar os

empreendimentos afetados do patrimônio da incorporadora. Assim, destina-se a cada empreendimento um patrimônio próprio, fazendo com que os recursos fiquem afetados separadamente, evitando desvios de recursos de um projeto para outro, com isso o controle aumenta, sendo esta a grande vantagem para os compradores, pois gera maior confiança, sabendo-se que os custos gerados por um projeto específico serão pagos com os recursos que o próprio empreendimento gerar.

Este conceito foi normatizado pela Lei nº 10.931, de 3 de agosto de 2004 e é um elemento de muita importância para as contabilidades das empresas do ramo de incorporações imobiliárias. Onde muitas delas não acabam adotando o Patrimônio de afetação, pois a opção é facultativa, mas a mesma é mais exigente, devendo assim um controle mais apurado e algumas formalidades a serem cumpridas.

Com a Lei do Patrimônio de afetação, especialmente em seu art.31-A, aumentaram as responsabilidades e obrigações das empresas incorporadoras e seus respectivos incorporadores, conforme mencionado artigo:

Art.31-A. A critério de incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se não apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado a consecução da incorporação corresponde e a entrega das unidades imobiliária aos respectivos adquirentes.

Seguindo no Art.31-A, em seu inciso 8º, verificam-se os itens que serão excluídos do Patrimônio de afetação: o incorporador só poderá sacar do empreendimento a valor utilizado na aquisição do terreno proporcional as vendas das unidades imobiliárias. Sendo assim, cabe ao incorporador preservar os recursos necessários a conclusão da obra. Para o incorporador deve ser liberado, do total arrecadado, tudo o que não corresponde ao custo.

Em resumo, o patrimônio de afetação é o do custo de construção apenas, não recaindo sobre fração ideal, nem taxa da incorporação.

Para se constituir um Patrimônio de Afetação, deve-se averbar no Registro de Imóveis um termo firmado pelo incorporador, conforme conta no artigo 31- B da Lei 4.591/1964, incluindo pela Lei 10.931/04.

Em relação ao papel do profissional contábil, cabe à incorporadora emitir

relatório trimestral de acompanhamento da obra, onde sejam demonstradas as receitas e despesas, os contratos firmados com prazo e previsões financeiras, e assim encaminhá-los a Comissão de representantes nomeados pelos compradores; tais relatórios são elaborados pela contabilidade, demonstrados em balancetes trimestrais.

A contabilidade tem papel importante para que os relatórios expressem essa evolução, pois ela obriga a escrituração contábil completa do patrimônio afetado. Sendo assim, a empresa incorporadora responsável pela incorporação também é responsável em manter controle dos recursos de sua própria empresa e separadamente da incorporação, ou seja, as disponibilidades são independentes.

A operação é simplesmente controlar separadamente as incorporações, que é facultativa segundo a lei, a qual traz as empresa um comodismo, pois para a realização deste sistema se exige um controle mais apurado dos projetos e também existem as formalidades que devem ser cumpridas, ou seja, mais burocráticas faz com que poucas empresas adotem a sistemática. A utilização da sistemática tende a impor maior qualificação de profissionais contábeis e dos demais envolvidos para que a empresa ofereça a seus compradores a clareza sobre o processo.

2.3.7.1 Regime Especial de Tributação – RET

De acordo com o Art. 1º da Lei 10.931/04 a opção do regime especial de tributação tem “caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação”. A opção facultativa pelo Regime Especial de Tributação é feita de acordo com o Art. 2º da Lei 10.931/04:

Art.2 A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art.1º será efetivada quando atendidos as seguintes requisitos:

- I – entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da secretaria da Receita Federal conforme regulamentação a ser estabelecida; e
- II – afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Patrimônio de afetação é quando a empresa separa de seu patrimônio um determinado imóvel para a construção de um empreendimento.

Para a construção iniciada ou contratada a partir de 31 de março de 2009 até 31 de dezembro de 2018, os projetos de incorporação de imóveis residências de interesse social, ou seja, os destinados à construção de unidades residências de valor de até R\$: 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida. Para as incorporações que não estão no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) a tributação é equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida (Lei nº 10.931/04).

De acordo com o Art. 8º da Lei 10.931 para fins de repartição da receita tributária, o percentual devido ficará compreendido:

QUADRO 25 – ALÍQUOTAS SUBMETIDAS AO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO

	Projetos submetidos ao RET A partir de 28/12/2012	Projetos Sociais a partir de 31/03/2009 extinto em 31/12/2018
IRPJ	1,26%	0,31%
PIS/PASEP	0,37%	0,09%
CSLL	0,66%	0,16%
COFINS	1,71%	0,44%
TOTAL	4,00%	1,00%

FONTE: Adaptado pela autora com base em Scherrer (2015)

O tributo Regime Especial de Tributação permite mais facilidade na conferência dos relatórios gerados pela contabilidade que serão avaliados, quanto ao recolhimento simplificado dos impostos na opção do RET, a tributação é considerada como definitiva pela Instrução Normativa da Secretaria Federal nº 474, de 3 de dezembro de 2004, que não gera restituição ou compensação para o que foi apurado pela incorporadora. Outra restrição que se encontra no art. 6º, que não se permite o parcelamento do tributo único. Onde o profissional contábil entra como essencial para que a decisão seja a mais vantajosa para a empresa.

3 METODOLOGIA DA PESQUISA

Para Beuren (2006), a tipologia de pesquisa pode ser agrupada em três categorias:

- (a) Pesquisa quanto aos objetivos, contempla a pesquisa exploratória, descritiva e explicativa;
- (b) Pesquisa quando aos procedimentos, que aborda o estudo de caso, o levantamento, a pesquisa bibliográfica, documental, participante e experimental;
- (c) Pesquisa quanto à abordagem do problema, que compreende pesquisa qualitativa e quantitativa.

3.1 TIPOLOGIA DA PESQUISA QUANTO AOS OBJETIVOS

Quanto aos seus Objetivos, o presente projeto tem como característica descritiva e explicativa. Pois, na concepção de Gil (1999), a pesquisa descritiva tem como principal objetivo descrever características de determinada população ou fenômeno.

Vários estudos utilizam a pesquisa descritiva para a análise e descrição de problemas de pesquisa na área contábil. Podendo ser questões, por exemplo, relacionadas às características próprias da profissão contábil em instrumentos contábeis utilizados na gestão das organizações. Nesse contexto, descrever significa identificar, relatar, comparar, entre outros aspectos (BEUREN, 2006, p.81).

Na concepção de Gil (1999), a pesquisa explicativa, visa identificar os fatores que determinam ou contribuem para a ocorrência dos fenômenos.

Num comparativo com a pesquisa exploratória e descritiva, a pesquisa explicativa integra estudos mais aprofundados pela necessidade de explicar os determinantes na ocorrência dos fenômenos, por exemplo, relacionada a contabilidade poderia se a análise do impacto do novo código civil brasileiro na responsabilidade dos sócios sobre as obrigações da empresa constituída (BEUREN, 2006, p.82).

3.2 TIPOLOGIA DA PESQUISA QUANTO À ABORDAGEM DOS PROCEDIMENTOS

Quanto aos procedimentos na pesquisa, referem-se a maneira pela qual se conduz o estudo, assim classificando-se como Estudo de caso, Pesquisa Bibliográfica e Pesquisa Documental.

A pesquisa tipo Estudo de Caso, caracteriza-se por estudo concentrado de um único caso.

Por essa natureza teórica o estudo de caso justifica a sua importância por reunir informações numerosas e detalhadas com vista em apreender a totalidade de uma situação. A riqueza das informações detalhada auxilia num maior conhecimento e num possível resolução de problemas relacionado ao assunto estudado. Percebe-se que esse tipo de pesquisa é realizado de maneira mais intensivas, em decorrência de os esforços dos pesquisadores concentra-se em determinado objeto de estudo (BEUREN, 2006, p.84).

A pesquisa Bibliográfica é desenvolvida a partir do referencial teórico com pesquisa em livros e artigos científicos.

O material consultado na pesquisa bibliográfica abrange todo referencial já tornado público em relação ao tema estudo, desde as publicações avulsas, boletins, jornais, revistas, livros, pesquisas, monografias, dissertação, tese entre outros. No que diz respeito a estudos contábeis as publicações dos autores sobre a teoria e a prática contábil pode ajudar o estudante a conhecer o que foi produzido de importante sobre o objeto de pesquisa. Também pode implicar o desenvolvimento do próprio trabalho, reunindo os fragmentos encontrados, e inseri-los em um texto construído pelo estudante, ou fazendo uma interpretação dos escritos ainda não realizada (BEUREN, 2006, p.87).

Quanto à pesquisa documental, difere da bibliográfica quanto sua natureza qual a pesquisa bibliográfica são as contribuições de vario autores, já a documental são matérias que não receberam nenhum tratamento analítico.

Vários estudos utilizam a pesquisa documental com certa frequência quando se deseja analisar o comportamento de determinado setor da economia, como aspecto relacionados a situação patrimonial, econômica e financeira (BEUREN, 2006, p.90).

3.3 TIPOLOGIA DA PESQUISA QUANTO AO PROBLEMA DE PESQUISA

Em relação à abordagem do problema a pesquisa é qualitativa, a abordagem qualitativa se caracteriza pela análise mais profunda, em relação ao fenômeno que está

sendo estudado.

Na contabilidade é bastante comum o uso da abordagem qualitativa como tipologia de pesquisa. Cabe lembrar que apesar de a contabilidade lidar intensamente com números, ela é uma ciência social, e não uma ciência exata como alguns poderiam pensar, o que justifica a relevância do uso da abordagem qualitativa, por exemplo, o estudo das formas de contabilização, pelo franqueador, das transações realizadas entre eles (BEUREN, 2006, p. 92).

Em conformidade com os dias atuais da contabilidade se utiliza grandes vezes a abordagem qualitativa, por não se tratar de uma ciência exata, mas sim social em relação as suas formas de contabilizações e encerramentos realizados.

3.4 COLETA DOS DADOS E INFORMAÇÕES

Os objetivos específicos foram abordados pela técnica da pesquisa bibliográfica. Para efetivação quanto aos seus objetivos foram analisados dados para uma proposta de auditoria no ramo de empreendimentos imobiliários. No presente estudo os dados e informações foram obtidos juntamente com a contabilidade da empresa, como balancetes, plano de conta e livro razão.

Após a coleta de dados, foi analisado todo processo de contabilização juntamente com as normas de contabilidade que tangem através da pesquisa bibliográfica, a atividade imobiliária aplicando uma proposta de auditoria nas contas contábeis com seus respectivos reconhecimentos no balanço e demonstração de resultado do empreendimento imobiliário.

4 ESTUDO DE CASO

Nesta seção é realizada uma abordagem sobre a empresa, quanto a sua característica, grupo pessoal, organogramas, um estudo da empresa do ramo de Incorporação Imobiliária. Foi identificado também a existência ou não de controles internos, levantamento das manuais e procedimentos utilizado pela empresa e a análise de um programa de auditoria e possíveis formas de melhoria quanto as informações contábeis.

4.1 CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

A empresa tem por objeto social incorporação imobiliária, gestão a administração da propriedade imobiliária, construção de edifícios e obras de alvenaria atuante no mercado desde 2013. Atualmente, possui um sócio em seu quadro societário, o capital social da empresa é de 100.000 (cem mil reais) sua natureza jurídica é empresa Individual de Responsabilidade Limitada.

A administração da empresa caberá ao titular, com poderes e atribuições de administrador, autorizado o nome empresarial, em atividades ao interesse social e assumir as obrigações seja em favor próprio ou de terceiros bem como onerar ou alienar bens imóveis da empresa.

Quanto ao seu regime tributário, a empresa é optante pelo Lucro Presumido, que é uma forma de tributação mais simples de determinar os impostos incidentes. Em relação ao seu porte, classifica-se como pequeno porte, recolhendo mensalmente sobre os contratos de vendas PIS/COFINS: 3,65% e IR/CSLL: 2,28% trimestralmente. A mesma obtém em média 2 (duas) obras anual com distribuição de 4 (quatro) unidade autônomas, sendo anualmente 4 (quatro) empreendimentos residenciais, a um valor médio de 140.000 (cento e quarenta mil) cada.

Nesse contexto, é predominante a presença de públicos classe média e classe média baixa qual a empresa é especializadas em loteamentos residências e comerciais para a classe baixa, oferecendo lotes de baixo custo, com uma infraestrutura de qualidade em termos de pavimentação, saneamento e outras necessidades.

4.1.1 Tipo de Atividade

A empresa trabalha com as atividades de Incorporações de empreendimentos imobiliários como a construções de edifícios, obras de alvenaria, gestão e administração da propriedade imobiliária. A principal trabalha com a compra do terreno, o desmembramento do mesmo, assim construídas as unidades residências com o objetivo de venda.

As vendas se dão de formas diretas ao cliente obras prontas, obras em planta ou obras em construção com contrato e escritura.

Possui uma parceria com a Caixa Economia Federal por meio do Programa Minha casa minha vida (MCMV), e financiamentos imobiliários.

4.1.2 Origem da Empresa

A incorporadora surgiu através de um projeto familiar que já está no mercado, aonde possui uma imobiliária, o mesmo vendo o processo familiar quanto às vendas e alugueis de casas que contavam na imobiliária, viu que os clientes queriam algo novo, pequeno, e de custo baixo e com infraestrutura de qualidade, e acesso a financiamentos fáceis foi onde então o proprietário iniciou com as compras de terrenos em lotes e realizando a construção de unidade residências e comerciais.

4.2 ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

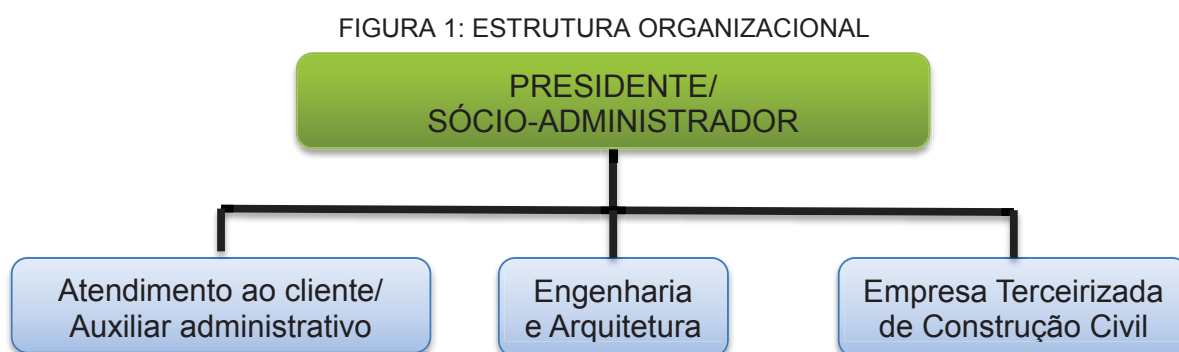
A estrutura organizacional é pequena contendo o sócio-administrador e mais dois funcionários para auxílio aos controles, planejamentos de obras, eventos de compras e contratos de vendas, contratos com obras de terceiros e contrato com engenheiro.

Conta com serviços de terceiros no planejamento da planta, no desenvolvimento dos processos de engenharia e todo o feitiço das obras com empresa terceirizando como empreitada ou construtoras, qual a incorporadora não tendo a preocupação com

funcionários de obras.

4.2.1 Organograma da empresa

A incorporadora engloba um grupo de quatro colaboradores, sendo grande parte terceirizada, com as suas equipes de trabalho, quatro são de processos internos com a venda, compra, atendimento ao cliente, desenvolvimento projeto e a organização da execução da obra, como demonstra a *Figura 1*.



FONTE: Elaborado pela autora (2019)

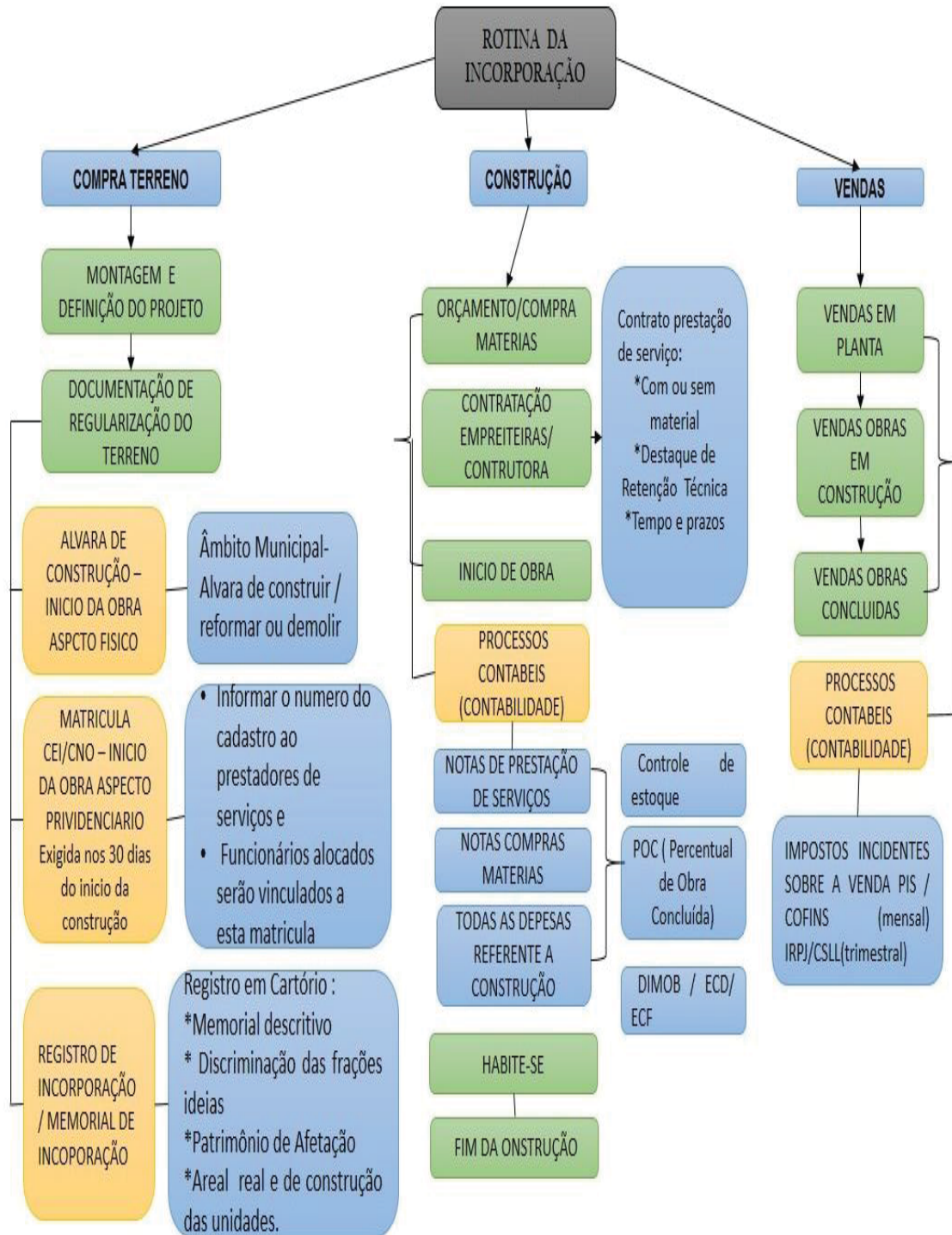
No organograma, a incorporadora possui um quadro organizacional muito enxuto.

Em seguida, apresenta-se um organograma do projeto de atividade da incorporação imobiliária, como ela se procede a cada passo de sua atividade desde a compra do terreno, assim como o a sua regularização, cadastro e registros imobiliários, como o processo da construção que se procede com orçamento, contratação de mão de obra terceirizada (como empreiteiras ou construtoras) com ou sem matérias e suas exigências contratuais.

Como por fim suas vendas através de plantas ou obras em construção ou a obra concluída. Isto acontece na incorporação e as informações são obrigadas a chegar como descritas ao escritório de contabilidade para os devidos lançamentos corretos conforme a legislação, mas como o quadro funcional da incorporadora é pequeno eles não conseguem se adequar a realidade do dia a dia para a contabilidade ser exata nos

lançamentos mensais.

FIGURA 2: ORGONOGRAMA DO PROJETO IMOBILIÁRIO



FONTE: Elaborado pela autora (2019)

No organograma do setor, denota-se a movimentação diária da rotina da incorporadora, ela se inicia com a realização de compras de terrenos, onde começa o planejamento da ideia de como serão as residências, tendo sempre em foco o conforto, a qualidade e o custo ao cliente. Seu segundo passo é o processo de engenharia com a montagem das plantas. Com as plantas regularizadas, a incorporadora inicia as propagandas de venda em planta, já dando passo ao grupo de terceirização da construção da obra, logo após obras concluídas as mesmas são regularizadas de forma com a escritura e o processo da DISO (Declaração e Informação sobre Obras) na receita federal com toda a documentação de alvará, habite-se e certidão da prefeitura de que está tudo formalizado, sendo assim, inicia-se o processo de entrega das residências ou algumas vezes a venda.

O processo de venda ela ocorre de modo a vista ou de forma financiável pela parceria da Caixa Econômica, a qual cuida de toda a parte de cobrança dos clientes e a análise de crédito da possível compra.

4.2.2 Funções dos Executivos

A Incorporação possui somente um executivo e seus respectivos funcionários auxiliares. Tendo como a função principal o planejamento das obras com o seus procedimentos de desenvolvimento diário, como então a progressão, se há a necessidade de algum material ou de mais algum empregado para a equipe ali enquadrada, as regularizações de obras, terrenos e os processos de vendas financiadas, controle financeiro, pagamento e recebimento.

4.3 ESTRUTURA DO CONTROLE INTERNO

Estrutura de controles internos está ligada diretamente entre si com o bom funcionamento das operações e transações realizadas pela empresa, visando auxiliar no processo decisório e garantir fidelidade às políticas adotadas.

Não existe na incorporação um setor específico ao controle interno, ficando os

controles sobre a responsabilidade do seu dirigente.

Em relação a manutenção de contas e controles, são comparados mensalmente com os relatórios contábeis e controle do Excel, qual não há uma seguridade quanto ao arquivo de Excel.

Quando aos custos padrão todas as compras são alocadas dentro do controle de Excel a cada obra em execução, para que faça a apuração de custo de cada obra, não sendo coerente devido a não realização da compra de todos os materiais sem nota fiscal.

4.3.1 Controle Interno Administrativo

Compreende o plano de organização e todos os métodos que diz respeito à eficiência operacional e a decisão política traçada pela administração. Normalmente se relacionam de forma indireta aos registros financeiros. Com frequência abrangem análises estatísticas, estudo de tempo e movimentos, relatórios de desempenho programas de treinamentos e controle de qualidade.

O sócio-administrador fica responsável pela coordenação e controle da atividade diariamente, toda atividade relacionada à empresa, incluindo as estratégias de vendas. Trabalha com controle em planilhas de Excel para o seu planejamento de venda e compra e seus futuros projetos.

O Sócio-administrador realiza reuniões com o seu Engenheiro/Arquiteto para o desenvolvimento das plantas das obras a serem executas. Logo após a aprovação de planta, se passa a empresa terceirizada para a realização da obra.

O setor de atendimento ao cliente dispõe em atender todos os clientes entre as atividades desenvolvidas pela incorporação, entre o fechamento em contrato da negociação realizada pelo sócio-administrador, mais algumas informações ao cliente quanto ao imóvel adquirido e outras informações aos imóveis disponíveis no mercado.

4.3.2 Controle Interno Financeiro

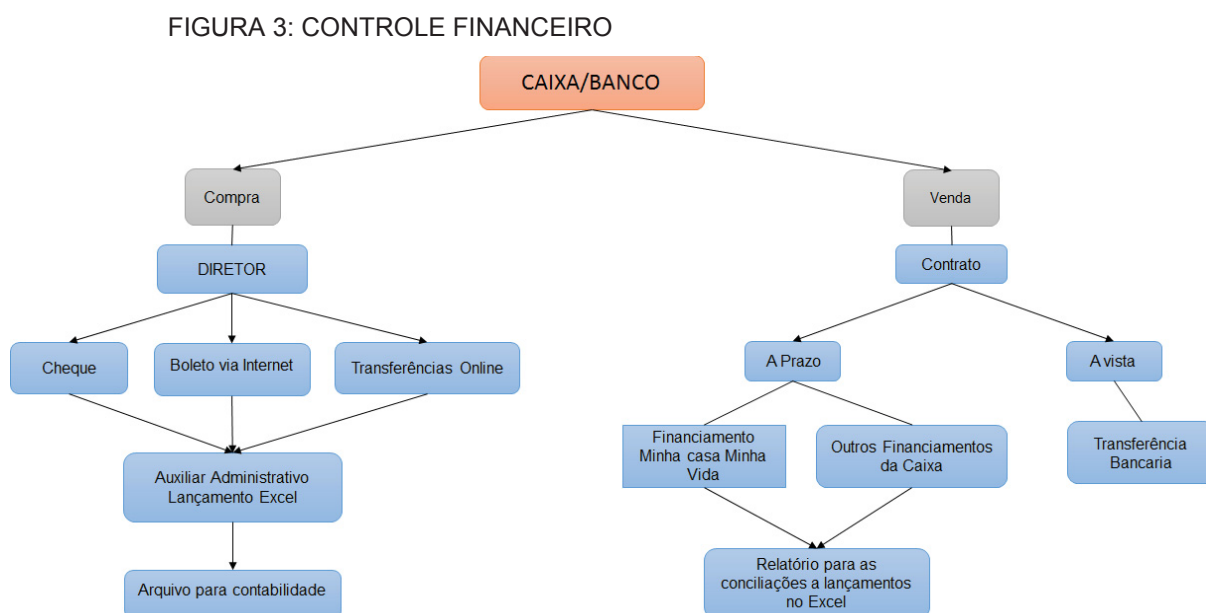
Descreve-se nesta os controles internos financeiros adotados pela

incorporação. Utiliza-se, na gestão de seu dia a dia, sua rotina através de controle em planilha de Excel, arquivos em Word. Neste, concentram-se os seguintes itens: (a) Controle de Caixa/Cheques; (b) Contas a pagar; (c) Cadastro de cliente; (d) Custos por obras, (e) Controle recebimentos de clientes; (f) Controles Recebimentos pela financeira Caixa Econômica e (g) Controle das edificações prontas em andamento e vendidas.

O controle é um método arriscado devido não haver *backup*, qual possui muitas informações que são relevantes ao controle contábil quanto às notas de compras dos materiais e produtos utilizados para cada obra para que seja alocado o custo deste nas respectivas vendas das obras. O seus pagamentos são realizados diariamente conforme as faturas vão vencendo, não existe um fluxo programado para o dia, se realiza o pagamento em banco através de cheque, o qual se realiza a cópia do cheque e anexas juntamente as faturas e lança na planilha o que foi pago.

Para a melhor organização, arquiva-se todos os documentos pro *datas* com cópia de cheque, comprovante de pagamento ou depósitos e são encaminhados à contabilidade mensalmente juntos aos extratos bancários para os devidos lançamentos na contabilidade.

Para compreender o processo foi criada a Figura 3, que apresenta os controles financeiros:



FONTE: Elaborado pela autora (2019)

Por se tratar de uma incorporadora com clientes de classe baixa, a maioria das vendas é realizada de forma financiável em parceria com a caixa Econômica federal, qual já realiza todo o processo de consulta de crédito e certidões.

As vendas realizadas com acordo do cliente se solicita uma entrada antecedente da assinatura do contrato de venda, através de depósito bancário.

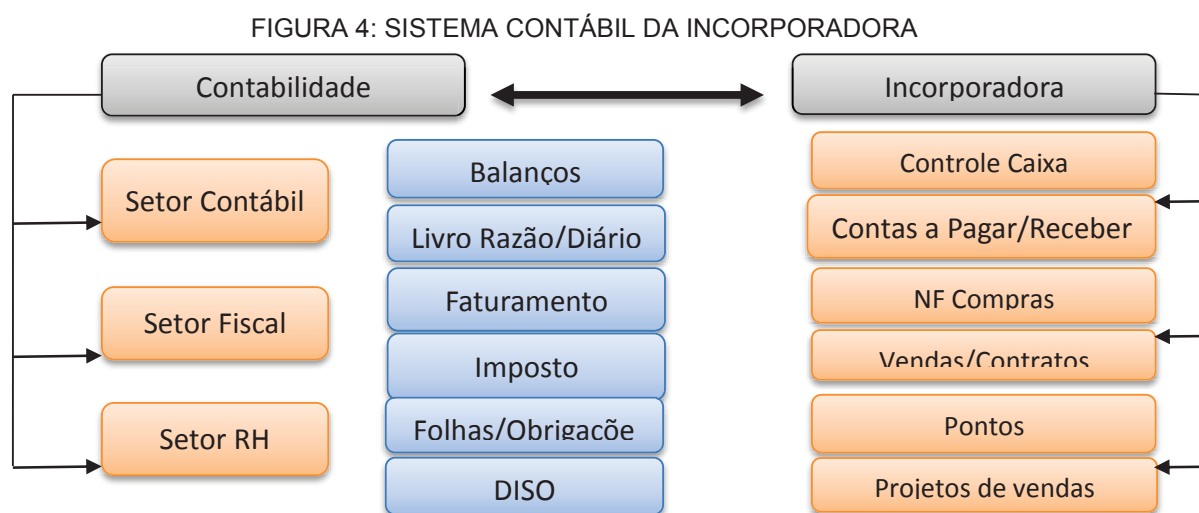
4.3.3 Controle Interno Contábil

A contabilidade da Incorporação imobiliária é terceirizada, sendo efetuada por escritório de contabilidade. Este disponibiliza três pessoas ao atendimento da empresa com os controles e a execução da área contábil. A fim de assessorar a necessidade empresarialmente e possibilitar uma contabilidade íntegra.

A contabilidade dispõe mensalmente de relatórios gerenciais para tomadas de decisão da empresa. Juntamente às cobranças de documentos que a empresa não passa ao escritório.

A contabilidade dispõe destas três pessoas uma de cada setor para cumprir com as obrigações mensais.

Podendo assim o sócio-administrador ter acesso livre as informações e dados de sua empresa, através da forma de organização para o trabalho da contabilidade com o cliente, conforme Figura 4.



FONTE: Elaborado pela autora (2019)

O movimento de contabilidade se realiza mensalmente com o recolhimento dos documentos da incorporadora, onde são destinadas a cada setor Contábil, Recursos Humanos e Fiscais.

Fiscal realiza toda a apuração de venda e imposto mensal, e repassa ao cliente em forma de relatório acumulado sua venda e seus impostos incidentes a recolher. Assim, dando o procedimento interno com as obrigações.

Contábil faz os lançamentos caixa, extratos bancários, despesas da empresa realiza o fechamento mensal. Assim, para que se certifique o correto trabalho contábil, geram-se balancetes mensalmente, realizam-se confrontos entre as receitas, despesas, compras e pagamentos conforme a empresa passou.

Único empasse da empresa com a contabilidade é que a empresa necessita comprar tudo com nota fiscal, mas a mesma falha neste processo onde a contabilidade faz o aviso em meio de carta eletrônica para que seja tudo adquirido com nota para a devida distribuição de custo às obras construídas.

4.4 PROPOSTA DE ESTRUTURA DE AUDITORIA INTERNA

A proposta de auditoria a incorporação imobiliária é verificar seu controles internos com a verificação periodicamente das obrigações e normas, vendo se estão cumprindo como a abordagem de regulamentações da atividade da empresa, e como o sistema operacional e contábil deveria ser adaptado as novas circunstâncias. Os objetivos da auditoria interna são exatamente esses, ou seja: (a) verificar se as normas internas estão sendo seguidas; (b) avaliar as necessidade de novas normas e adequação as existente e (c) verificar os controles internos existentes.

Tendo como a fundamental importância de examinar os procedimentos utilizados na administração, com base na verificação da documentação legal em observância da legislação pertinente ao assunto. Através destes ocorre a verificação que a auditoria possui ampla visão dos fatos ocorridos no processo, podendo, assim, corrigi-los.

Bem como os princípios contábeis adotados pela contabilidade na elaboração

das demonstrações contábeis, a aplicação dos princípios, as análises do plano de conta, como as contas que estão sendo utilizadas e se estão regulamentadas aos CPC, as respectivas transações que ocorrem no dia a dia e eventos que foram registrados nas contas e a exatidão dos processos da atividade desenvolvida e os registros de forma adequada.

Esta proposta se propõe a realizar um trabalho de auxílio ao desempenho da atividade com a adequação as novas normas no processo contábil.

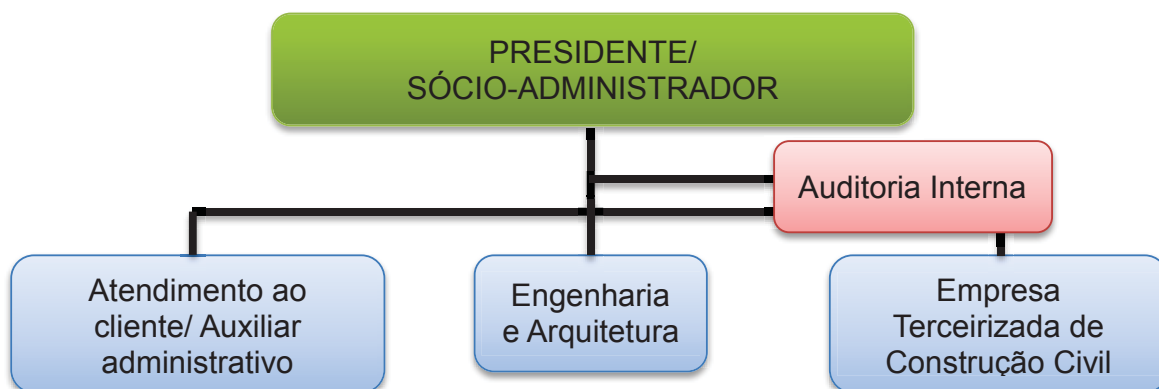
4.4.1 Posição no Organograma

A auditoria interna deve adentrar no organograma organizacional logo abaixo a presidência. Onde o organograma é o esqueleto da empresa, como tudo se encaixa no desenvolvimento da atividade da empresa.

Almeida (2017, p. 04) afirma que o auditor interno é um empregado da empresa, e dentro da organização ele não deve estar subsidiado àqueles cujo trabalho examina. Além disso, não deve desenvolver atividade que possa vir um dia a examinar, como por exemplo, elaborar lançamentos contábeis, para que não interfira em sua independência, a título de uma estrutura organizacional, o departamento de auditoria ficará situado logo abaixo à presidência.

Segundo as informações descritas por Almeida, analisa-se que para o empreendimento imobiliário, encaixa-se desta forma:

FIGURA 5: ESTRUTURA ORGANIZACIONAL COM AUDITORIA



FONTE: Elaborado pela autora (2019)

Quanto para a incorporadora ela se encaixa logo abaixo ao à presidência assim como o controle interno deve-se encaixar nesta ala, para assim conter um trabalho concreto da atividade de incorporação imobiliária.

4.4.2 Funções da Auditoria Interna

As Funções de auditoria interna ganham nova dimensão e importância como instrumento de vantagem competitiva. Entender o papel da auditoria interna como função estratégica é fundamental no processo moderno de gestão empresarial. Atualmente a auditoria interna é a atividade de grande importância dentro das organizações, não só pelo fato de ser exigida por lei, mas por ser uma atividade de avaliação independente que assessora a alta gestão das empresas; visar a avaliação da eficácia dos sistemas de controle e procedimentos operacionais e verificar o devido cumprimento das normas internas e externas (CREPALDI, 2016, p. 88-89).

O objetivo geral da auditoria interna na incorporação imobiliária é assessorar a administração no desempenho eficiente de suas funções, fornecendo-lhe análises, avaliações, recomendações e comentários sobre as atividades auditadas. Juntamente auxiliar em seus processos internos e de seus demonstrativos contábeis, quanto ao procedimento de balanço patrimonial e utilização das contas conforme a atividade e adequação ao plano de conta específico de incorporação imobiliária.

4.4.3 Mapeamento de Proposta de atuação

A incorporadora possui chances de apresentar problemas e muitos dos casos a da obrigação do administrador a não realizar devidamente em processo mensalmente os relatórios e documentos para a sua contabilidade realizar o trabalho de lançamentos e apuração de estoque e as obrigações acessórias do mês corretas por falta de informação.

Assim, apresenta-se um mapeamento das propostas de auditoria a esta incorporação, para a realização de uma possível auditoria.

Realizar a adequação do Plano de Contas à entidade, que vem apresentando um plano de conta básico, tendo de alinhar as necessidades das informações realizadas dia a dia. Que significa que o nível de detalhamento do plano de contas bem como a própria escrituração contábil é diretamente proporcional à complexidade das operações relativas da tal entidade.

Averiguar e apresentar os controles de estoque das obras, os custos de obras em andamento, obras concluídas, e terrenos e como são realizados os procedimentos de lançamentos no plano *conta*.

Aplicar as normas e CPC que regem a atividade imobiliária, quanto a padronização de contas contábeis e a adequação das informações que deve apresentar a contabilidade para o devido fechamento correto, mensalmente e trimestralmente, de cada obra. Sendo ainda em construção ou concluída, tendo por obrigatoriedade se adaptar para uma rotina diária das informações do projeto que está em andamento para um êxito contábil e financeiro.

4.5 DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

A empresa tem por seu objeto social ramo de Incorporação imobiliária, com construções para vender, unidades autônomas registradas em cartórios de oriundas da incorporação imobiliária.

Neste estudo, foram identificados os aspectos contábeis, aspectos de auditoria e a legislação de incorporação imobiliária, com levantamentos bibliográficos para identificar as informações contábeis e legais para a atividade.

Posteriormente, analisaram-se as conformidades de legislação e aspectos contábeis, com análises de pequenos controles internos adquiridos da incorporação e juntamente a contabilidade pelos balancetes contábeis e livros diários e razão, assim juntamente aplicando uma proposta de um programa de auditoria.

4.5.1 Principais Relatórios em Função das Contas Utilizadas para Contabilização das Transações de Empreendimentos Imobiliários

Não existe na estrutura da Incorporadora um setor específico de controle ou

algo que se gera relatórios de sistema, apenas controles de Excel, devido ser uma entidade pequena, sendo o responsável por sua atividade seu próprio administrador com auxílio de um funcionário.

São mensalmente de interesse de a contabilidade demonstrar ao dirigente os relatórios demonstrativos mensais ou trimestrais, mas as informações não chegam à contabilidade. E também quando chegam, estão em um período muito atrasado, não sendo possível um relatório coerente.

Dentre estes, a contabilidade deixou de atentar aos procedimentos corretos de padronização ao plano de contas para os devidos lançamentos corretos das informações e relatórios coerentes, como o controle de estoque, de: (a) Terrenos para Obras Futuras; (b) Obras Concluídas; (c) Obras em construção; (d) Custos de Obras Concluídas; (e) Receita de Venda e (f) Receitas Financeiras.

Assim, não existindo um plano de contas padrão engessado para as incorporações, o plano de conta abaixo se apresenta de acordo com as respectivas complexidades das operações diárias e mensais da entidade, conforme Tabela 3.

TABELA 3: PLANO DE CONTAS EXEMPLAR A INCORPORADORA

(continua)

SINTÉTICA	ANALÍTICA	DESCRIÇÃO DE CONTAS
1		ATIVO
1.1		ATIVO CIRCULANTE
1.1.01		DISPONÍVEL
1.1.01.01		CAIXA E EQUIVALÊNCIA DE CAIXA
1.1.01.01.01		CAIXA
	1.1.01.01.01	Caixa
1.1.01.01.02		BANCO
	1.1.01.02.01	Banco conta Movimento
1.1.01.01.03		APLICAÇÕES FINANCEIRAS
	1.1.01.03.01	Aplicações Financeiras
1.1.02		CLIENTE
1.1.02.01		CLIENTES POR INCOPORAÇÃO DE IMÓVEL
1.1.02.01.01		CLIENTE RES MARTINS II
	1.1.02.01.01.01	Cliente João.....
	1.1.02.01.01.02	Cliente Maria
	1.1.02.01.01.010	(-) Perda Estimada c/ Credito Líq. Duvidosa
1.1.03		OUTROS CRÉDITOS
1.1.03.01		CRÉDITOS COM TERCEIROS

TABELA 3: PLANO DE CONTAS EXEMPLAR A INCORPORADORA

(continua)

SINTÉTICA	ANALÍTICA	DESCRIÇÃO DE CONTAS
1.1.03.01.01		ADIANTAMENTO DE FORNECEDORES
1.1.04.01		ESTOQUE DE IMÓVEIS CONCLUÍDOS
1.1.04.01.01		EMPREENDIMENTO - MARTINS II
	1.1.04.01.01.01	Unidade2
	1.1.04.01.01.02	Unidade3
	1.1.04.01.01.03	Unidade4
1.1.04.02		ESTOQUE DE IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO
1.1.04.02.01		EMPREENDIMENTO - MARTINS II
	1.1.04.02.01.01	Terreno
	1.1.04.02.01.02	Material Aplicado
	1.1.04.02.01.03	Serviços Prestados
	1.1.04.02.01.04	Argamassa/Concreto
	1.1.04.02.01.05	Taxa p/ Legalização
	1.1.04.02.01.06	FGTS
	1.1.04.02.01.07	INSS
	1.1.04.02.01.08	Projeto Arquitetônico
	1.1.04.02.01.010	(-) Custos Trans. p/Imóveis concluídos
	1.1.04.02.01.011	(-) Custos Trans. p/Resultado
1.1.04.03		ESTOQUES DE TERRENOS - OBRAS FUTURAS
1.1.04.03.01		PROJETO EMPREENDIMENTO III
1.1.04.04		ADIANTAMENTOS – OBRA
1.1.04.04.01		ADIANTAMENTO A FORNECEDORES – OBRA
	1.1.04.04.01.01	Adit. fornecedor - Empreendimento III
1.2		ATIVO NÃO CIRCULANTE
1.2.01		ATIVO REALIZAVEL EM LONGO PRAZO
1.2.01.01		CLIENTES
1.2.01.02		OUTROS CRÉDITOS
1.2.01.03		TRIBUTOS DIFERIDOS
1.2.01.03.01		TRIBUTOS FEDERAIS DIFERIDOS
	1.2.01.03.01.01	PIS/PASEP DIFERIDO
	1.2.01.03.01.02	COFINS DIFERIDO
	1.2.01.03.01.03	IRPJ DIFERIDO
	1.2.01.03.01.04	CSLL DIFERIDO
2		PASSIVO
2.1		PASSIVO CIRCULANTE
2.1.01		OBRIGAÇÕES TRABALHISTA E ENCARGOS SOCIAIS
2.1.01.01		OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS
2.1.01.01.01		OBRIGAÇÕES COM PESSOAL
2.1.01.02		OBRIGAÇÕES SOCIAIS
2.1.01.02.01		ENCARGOS SOCIAIS

TABELA 3: PLANO DE CONTAS EXEMPLAR A INCORPORADORA

(continua)

SINETICA	ANALITICA	DESCRIÇÃO DE CONTAS
2.1.02		FORNECEDORES
2.1.02.01		FORNECEDORES NACIONAIS
2.1.02.01.01		FONECEDORES A PAGAR
2.1.03		OBRIGAÇÕES FISCAIS
2.1.03.01		OBRIGAÇÕES FISCAIS FEDERAIS
2.1.03.01.01		OBRIGAÇÕES FISCAIS A RECOLHER
	2.1.03.01.01.01	INSS Retido
	2.1.03.01.01.02	IRRF a Recolher
	2.1.03.01.01.03	CSRF a Recolher
2.1.03.01.02		IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER
	2.1.03.01.02.01	PIS/PASEP a Recolher
	2.1.03.01.02.02	COFINS a Recolher
	2.1.03.01.02.03	IRPJ a Recolher
	2.1.03.01.02.04	CSSL a Recolher
2.1.03.02		OBRIGAÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS
2.1.03.02.01		TRIBUTOS MUNICIPAIS A PAGAR
		ISS Retido a Recolher
2.1.04		EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS
2.1.04.01		EMPRESTIMOS A PAGAR
2.1.04.02		FINANCIAMENTOS A PAGAR
2.1.05		OUTRAS OBRIGAÇÕES
2.1.05.01		ADIANTAMENTO CLIENTE
2.1.05.02		ADIANTAMENTO CLIENTE POC
2.1.05.03		OBRIGAÇÃO COM IMÓVEL PERMUTA
2.1.05.04		OUTRAS OBRIGAÇÕES A PAGAR
2.1.06		PROVISÕES FISCAIS TRABALHISTAS E PRIVENDENCIARIAS
2.1.06.01		PROVISÕES FISCAIS
2.2		PASSIVO NÃO CIRCULANTE
2.2.01		EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS
2.2.02		OUTRAS OBRIGAÇÕES
2.2.02.01		ADIANTAMENTO CLIENTE
2.2.02.02		OBRIGAÇÃO COM IVOMEL PERMUTA
2.2.02.03		OUTRAS OBRIGAÇÕES A PAGAR
2.2.03		TRIBUTOS DIFERIDOS
2.2.03.01		TRIBUTOS DIFERIDOS
2.2.03.01.01		TRIBUTOS FEDERAIS DIFERIDOS
	2.2.03.01.01.01	PIS/PASEP DIFERIDO
	2.2.03.01.01.02	COFINS DIFERIDO
	2.2.03.01.01.03	IRPJ DIFERIDO
	2.2.03.01.01.04	CSSL DIFERIDO

TABELA 3: PLANO DE CONTAS EXEMPLAR A INCORPORADORA

(conclusão)

SINETICA	ANALITICA	DESCRIÇÃO DE CONTAS
2.2.04		RECEITAS DIFERIDAS E CUSTOS CORRESPONDENTES
2.2.04.01		RECEITAS DIFERIDAS
2.2.04.02		CUSTOS CORRESPONDENTES
2.3		PATRIMÔNIO LÍQUIDO
2.3.01		CAPITAL SOCIAL
2.3.02		RESERVAS
2.03.03		LUCRO OU PREJUÍZO ACUMULADOS
3		DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
3.1		RECEITA OPERACIONAL
3.1.01		RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA
3.1.01.01		RECEITA BRUTA
3.1.01.01.01		RECEITA COM VENDA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS
3.1.01.02		DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA
3.1.01.02.01		(-) VENDAS CANCELADAS E DEVOLUÇÕES
3.1.01.02.02		(-) ABATIMENTO
3.1.01.03		CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS
3.1.01.03.01		CIV - CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS
	3.1.01.03.01.01	CIV - Custos dos Imóveis Vendidos
3.2.01		DESPESAS OPERACIONAIS
3.2.01.01		DESPESAS COMERCIAIS
3.2.01.01.01		DESPESAS COM VENDAS
	3.2.01.01.01.01	Propaganda e Publicidade
3.2.01.02		DESPESAS ADMINISTRATIVAS
3.2.01.02.01		DESPESA COM PESSOAL
3.2.01.02.02		DESPESAS GERAIS
3.2.01.02.03		TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES
3.2.01.02.04		UTILIDADES E SERVIÇOS
3.2.01.02.05		PROVISÕES
3.2.01.03		RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO
3.2.01.03.01		DESPESAS FINANCEIRAS
3.2.01.03.02		RECEITAS FINANCEIRAS
3.2.01.03.03		TRIBUTOS S/ RECEITA FINANCEIRA
3.2.01.04		OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS
3.2.01.05		DESPESAS COM OBRAS CONCLUÍDAS
3.2.02		IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL
3.2.03		ENCERRAMENTO DO EXERCÍCIO

FONTE: Elaborada pela autora - Base Plano de Conta da Empresa adequando as novas contas (2019).

O presente plano de conta tem como base o plano básico da empresa emitido

pela contabilidade, o qual foi complementado com mais contas e mais informações necessárias para os lançamentos e contabilização correta da Atividade da Incorporação Imobiliária tendo como base suas operações e algumas contas com pensamento de operação futura.

A contabilização que a empresa atualmente realiza é muito básica, não existindo nenhum tipo de custos por obra. Sendo de forma incorreta, ficando em seu Balanço Patrimonial, saldos de anos anteriores da não devida contabilização e transformações corretas, tendo assim uma elaboração exemplar do seu dia a dia de uma forma básica de contabilização seguindo o plano de conta elaborado:

Compra de um Terreno em Jan/X1 para obra futura no valor de R\$ 100.000,00, cujo objetivo é realizar uma incorporação imobiliária futuramente, com possíveis despesas de transferências e cartoriais em R\$ 2.000,00 e outras despesas com serviços de preparação do terreno como aplainamento e demolição R\$ 10.000,00.

Pela aquisição do Terreno X para futuro empreendimento imobiliário:

D- Terreno X (Estoque de Terreno – Obras Futuras/AC - 1.1.04.03) 100.000,00.

C- Caixa ou Fornecedor (AC/PC - 1.1.01.01.01 ou 2.1.02.01.01) 100.000,00.

Pela aquisição do Terreno X despesas de transferência e cartoriais:

D- Terreno X (Estoque de Terreno – Obras Futuras/AC - 1.1.04.03) 2.000,00.

C- Caixa ou Banco (AC - 1.1.01.01.01 ou 1.1.01.02.01) 2.000,00.

Pelas despesas com serviços de preparação do terreno como aplainamento e demolição:

D- Terreno X (Estoque de Terreno – Obras Futuras/AC - 1.1.04.03) 10.000,00.

C- Fornecedores (PC 2.1.02.01.01) 10.000,00.

Quando a iniciação da obra transfere este terreno para Estoque de Imóvel em Construção.

Pela transformação do terreno a incorporação imobiliária com a iniciação da Obra.

D- Estoque de Imóveis em Construção (Empreendimento Martins II – Terreno / AC-1.1.04.02.01.01) 112.000,00.

C-Terreno X (Estoque de Terreno – Obras Futuras/AC - 1.1.04.03) 112.000,00.

Ocorrendo mensalmente os custos efetivamente aplicados na obra em Nov./X1 apresentando um custo de: Projeto Arquitetônico R\$: 5.000,00 Concreto/Argamassa R\$ 20.000,00; Empreitada R\$: 20.000,00; Material Aplicado R\$: 70.000,00.

Pela aplicação Material Aplicado:

D- Estoque de Imóveis em Construção (Empreendimento Martins II – Material Aplicado/AC - 1.1.04.02.01.02) 70.000,00.

C- Fornecedores ou Caixa ou Banco (PC 2.1.02.01.01 / AC - 1.1.01.01.01 ou 1.1.01.02.01) 70.000,00.

Pela aplicação Projeto Arquitetônico:

D- Estoque de Imóveis em Construção (Empreendimento Martins II – Projeto arquitetônico / AC - 1.1.04.02.01.08) 5.000,00.

C- Fornecedores ou Caixa ou Banco (PC 2.1.02.01.01 / AC - 1.1.01.01.01 ou 1.1.01.02.01) 5.000,00.

Pela aplicação Concreto/Argamassa:

D- Estoque de Imóveis em Construção (Empreendimento Martins II – Concreto/Argamassa / AC - 1.1.04.02.01.04) 20.000,00.

C- Fornecedores ou Caixa ou Banco (PC 2.1.02.01.01 / AC - 1.1.01.01.01 ou 1.1.01.02.01) 20.000,00.

Pela aplicação Empreitada:

D- Estoque de Imóveis em Construção (Empreendimento Martins II – Serviços Prestados / AC - 1.1.04.02.01.03) 20.000,00.

C- Fornecedores ou Caixa ou Banco (PC 2.1.02.01.01 / AC - 1.1.01.01.01 ou 1.1.01.02.01) 20.000,00.

Em Dez/X1 ocorre a venda de uma unidade em construção cada unidade possuindo suas frações ideal idênticas e tendo um percentual de obra concluída POC de 80%, sendo seu custo até o momento é de R\$: 227.000,00 sendo o custo de cada unidade equivale a R\$ 227.000,00 custo total / 4 unidades = 56.750,00, cuja a Unidade 1 foi vendida ao um valor de R\$ 140.000,00.

D- Cliente (AC 1.1.02.01.01.01) 140.000,00.

C- Receita com Venda de Unidades Imobiliárias (Resultado - 3.1.01.01.01) 140.000,00.

D- CIV-Custo dos Imóveis Vendidos (Resultado - 3.1.01.03.01.01) 56.750,00.

C- (-) Custos Trans. p/Resultado (Estoque de Imóveis em Construção - AC-1.1.04.02.01.011) 56.750,00.

Verificando neste processo se a empresa tem o patrimônio de afetação e a permissão de adesão ao Regime Especial de Tributação de RET ela poderá se tributar a sua receita em percentual menor. Sendo que logo após concluir a obra esta unidade aderida ao RET, as outras concluídas não poderão mais fazer parte desta tributação e sim da tributação normal a Presumida.

Ocorrendo assim, entre Dez/X1 e Jan/X2 mais alguns custos para a conclusão da obra como Serviços Prestados (Pintura e Acabamentos) R\$: 20.000,00, empreitada R\$ 15.000, e Material Aplicado R\$ 20.000,00, após encerrada a construção o custo total que incorreu foi de R\$ 282.000,00. Deste custo total, parte já foi transferido para o resultado decorrente a venda em Dez/X1 da Unidade 1. Restando um custo de R\$: 225.250,00 no ativo. Identificando o valor das unidades concluídas e reconhecer esta unidade Individualmente:

D- Unidade 2 (Estoque de Imóveis Concluídos AC 1.1.04.01.01.01) – 75.083,33.

D- Unidade 3 (Estoque de Imóveis Concluídos AC 1.1.04.01.01.02) – 75.083,33.

D- Unidade 4 (Estoque de Imóveis Concluídos AC 1.1.04.01.01.03) – 75.083,34.

C- (-) Custos Trans. p/Imóveis Concluídos (Estoque de Imóveis em Construção AC 1.1.04.02.01.010) 225.250,00.

Venda de Unidade Concluída: Ocorreu em Marc./X2 a venda da Unidade 2 a R\$ 130.000,00:

D- Cliente/ Caixa ou Banco (AC - 1.1.02.01.01.02 / 1.1.01.01.01 ou 1.1.01.02.01) 130.000,00.

C- Receita com Venda de Unidades Imobiliárias (Resultado - 3.1.01.01.01) 130.000,00.

D- CIV- Custo dos Imóveis Vendidos (Resultado - 3.1.01.03.01.01) 75.083,33.

C- Unidade 2 (Estoque de Imóveis Concluídos AC 1.1.04.01.01.01)
75.083,33.

Esta venda será tributada pelo regime da empresa, no caso pelo Lucro Presumido com seus respectivos 5,93% de imposto incidente.

Para auxiliar nos relatórios e controles das atividades de Incorporação Imobiliária existe um controle chamado de controle Permanente de Estoque, que se utiliza para realizar os lançamentos de custos e dividir os custos das obras e suas unidades. Para realizar as transferências das contas de estoque de Imóveis em construções que são todos os custos da obra, rateando o proporcional de metragem m² de cada unidade por valor dos custos da obra que deve assim estar lançado na conta de imóveis em construção, sendo rateado desta forma transformando isto em estoque de imóveis concluídos, e se for uma venda em meio a construção já realiza a transferência direto ao resultado assim dominado POC (Percentual de Obra Concluída).

A Tabela 4 demonstrara de forma básica como procede este controle ele pode ser mais complexo, vai da necessidade de cada Incorporadora.

TABELA 4 – CONTROLE DE ESTOQUE

<i>CONTROLE PERMANENTE ESTOQUE</i>								
EMPREENDIMENTO MARTINS II - AREA TOTAL 340 M ²								
		JAN/X1	FEV/X1	MAÇ/X1.....	ABRIL/X1			
CUSTOS INCORRIDOS ACUMULADOS		R\$ 0,00	R\$ 100.000,00	R\$ 200.000,00	R\$ 225.000,00			
CUSTOS INCORRIDOS DO MÊS		R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 5.000,00			
TOTAL		R\$ 0,00	R\$ 200.000,00	R\$ 225.000,00	R\$ 230.000,00			
ESTOQUE DE IMOVEIS EM CONSTRUÇÃO								
UNIDADE	SITUAÇÃO	ÁREA DA UNIDADE M ²	FRAÇÕES IDEAL	JAN/X1	FEV/X1	MAÇ/X1	ABRIL/X1	TOTAL
Apto 01	Dispo.	75,00	0,22	R\$ 0,00	R\$ 22.058,82	R\$ 5.514,71	R\$ 1.102,94	R\$ 28.676,47
Apto 02	Dispo.	80,00	0,24	R\$ 23.529,41	R\$ 23.529,41	R\$ 5.882,35	R\$ 1.176,47	R\$ 54.117,65
Apto 03	Dispo.	100,00	0,29	R\$ 29.411,76	R\$ 29.411,76	R\$ 7.352,94	R\$ 1.470,59	R\$ 67.647,06
Apto 04	Dispo.	85,00	0,25	R\$ 25.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 6.250,00	R\$ 1.250,00	R\$ 57.500,00
Total		340,00	1,00	R\$ 77.941,18	R\$ 100.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 207.941,18

ESTOQUE DE IMÓVIES CONCLUÍDOS - CONSIDERANDO ABRIL /X1 OBRA UNIDADE 01 OU APTO 01 CONCLUÍDA

Apto 01 R\$ 28.676,47

*Transfere o saldo de abril X1 para o Estoque de Imóveis Concluídos

*(FRAÇÃO IDEAL SE DA O M² DE CADA UNIDADE DIVIDO PELO M² TOTAL DA UNIDADE)

*(valor calculado cada mês se dá o valor incorrido do mês mais o acumulado vezes a razão ideal)

*(mês de maio o valor total dos custo não fechou, aí faz o cálculo pelo POC, Verifica quanto % da obra está concluída e faz pelo POC não mais fração ideal.

FONTE: Elaborada pela autora (2019)

O controle de estoque é mais um procedimento ao setor contábil da contabilidade, pois a incorporadora não possui a contabilidade interna. Mas a utilidade deste controle pode servir à incorporadora para o seu controle diário com as compras de terrenos, os custos de habitação ao terreno, logo mais as obras que está construindo e concluindo, as suas despesas, assim encaminhando a contabilidade como um relatório auxiliar. Logo assim, facilitando o trabalho para a adequação dos custos de cada obra, a notas separadas por obras, fazendo que o trabalho esteja sendo eficiente de ambos os lados para o incorporador como a contabilidade nos processos contábeis.

Com o controle do estoque, verificam-se as compras, os custos, o andamento da obra, mas tem o controle referente à venda. As incorporadoras têm de usar para o seu controle diário e também para a contabilidade um denominado relatório chamado de “Boletim de recebimento”, e este pode ser até processo manual.

O boletim de recebimento o responsável pela incorporação Imobiliária irá nele descrever tudo sobre o processo de venda, especificando alguns pontos principais: nome e todos os dados pessoais como CPF e RG de quem realizou a compra do imóvel ou pagamento da compra do imóvel; qual unidade da incorporação se refere (discriminando toda a metragem o endereço); a data do recebimento (discriminando em dinheiro, financiado); o valor total que recebeu detalhado como sendo o valor principal, variação monetária ou de juros.

Quanto aos controles de documentos, tem-se a necessidade da organização quanto aos documentos contratuais de Compra de Terreno e de venda das Unidades Imobiliárias, assim como as notas de terceiros e extratos bancários, para o encaminhamento e fechamento da contabilidade Imobiliária correta e adequada a sua atividade tudo fazendo acontecer em tempo real.

4.5.2 Legislação Específica que trata da Incidência Tributária a Empreendimentos de Incorporação Imobiliária.

Quanto a Legislação para Incorporação Imobiliária, em 2018 houve algumas revogações, sendo substituído pela NBC TG 47 Reconhecimento da Receita (POC) com a nova Norma NBC TG 47 IFRFS no. 15 – OCPC 04 (R1).

CPC 01 OU CTG 01 Lei 11.638/07 – Espinha dorsal para a contabilidade imobiliária. Tendo também como ponto de partida a Lei 11.638/07 e a base s 11.941/09.

Referente à contabilidade Imobiliária, atualmente o mercado de Incorporação passa por uma fase de transição entre as duas normas contábeis, a atual que vem sendo regida pelo CPC 30, e a outra pela NBC TG 47, seu objetivo é estabelecer os princípios que a entidade deve aplicar para apresentar informações úteis aos usuários de demonstrações contábeis sobre a natureza, o valor, a época e a incerteza de receitas e fluxos de caixas, provimentos de contrato de clientes. Se princípio o básico consiste em que a entidade deve recolher receitas para descrever a transferência de bens ou serviços prometidos a clientes no valor que reflita na contraprestação a qual entidade espera ter direito. A qual tem intensão de simplificar e unificar as demonstrações contábeis com as normas internacionais.

A CPC 47 segue em convergência com a IFRS 15, que basicamente visa unificar os métodos de reconhecimento de receita. A norma segue um modelo de cinco etapas que exigem exercício de julgamento sobre termos de contrato: 1. Identificação do contrato com o cliente; 2. Identificação das obrigações de desempenhos previstas no contrato; 3. Determinação do preço da transação; 4. Alocação do preço da transação as obrigações de desempenho identificadas; 5. Reconhecimento da receita conforme atendimento das obrigações de desempenho.

Com base na CPC 47 a Minuta CTG 04 (R1) na incorporação imobiliária o CPC aparenta ser muito complexo, mas toda a receita que obter é tributada. Indiferente se irá fazer no sistema pelo POC que é a venda de unidade ainda não concluída, como também pelas frações ideais que se dão pelas obras não concluídas, mas sim com todos os lançamentos dos respectivos custos da obra tudo lançado em Estoque de Obras em

Construção.

Tipos de Receitas com embasamento a Minuta CTG 04 (R1) - Vendas de Unidades Imobiliárias: (a) Valor Original do Contrato (V.O); (b) Variação Monetária (V.M) – Decorrente de receita financeira e (c) Juros Cobrados por atraso (J.C) – Receita financeira recebido do cliente com discriminação em contrato ou não, havendo formas diferentes quando informado no contrato se terá juros com recebimentos por atraso ou não.

A lei 10.931 de 2004 e art. 28-29 da lei 4.591 de 1964 rege sobre a regra de patrimônio de afetação e o RET.

As Principais legalidades que as incorporações imobiliárias hoje buscam são o Patrimônio de Afetação para a aderência ao Regime Especial de Tributação (RET).

Realiza primeiramente em sua atividade uma Inscrição no REDESIM como filial, que realiza a inscrição na opção Inscrever Patrimônio de Afetação pelo evento 109. O patrimônio de afetação não é sinônimo do RET, mas sim um benefício indiretamente para a o incorporador. A proteção como dita é para garantia de conclusão e entrega da obra, sendo a que sua opção se dá com a Averbação do termo afetado no cartório de registro de imóvel, sendo obra própria de Incorporação Imobiliária, pode ocorrer a qualquer tempo.

O Patrimônio de Afetação exige responsabilidade do Incorporador em administrar e preservar a patrimônio de afetação, manter apartados bem e direitos, dedicar-se a captação de recursos e aplicar e preservar os recursos necessários para a conclusão da obra como também da contabilidade para as segregações corretas, manter e movimentar recursos financeiros em conta específica e juntamente à contabilidade manter a escrituração contábil bem completa.

A necessidade de realizar a segregação de patrimônio, segregação contábil e segregação financeira isto tudo elabora de forma correta para um bom controle das obras mantando a escrituração eficiente.

A segregação de patrimônio se dá em separar as obras do resto da empresa, sentido de proteger a obra, garantido a conclusão da obra do empreendimento, criando como se fosse uma filial à empresa, mas não, e sim um processo de controle e contabilização diferenciado, só que desta obra não incluído e misturando outras obras

ou faturas da empresa cada uma por si. Tendo que se a incorporadora falir as obras afetadas não entram em processo de massa falida. Para a tal segregação patrimonial os recursos captados por essa obra são separados para garantir a sua conclusão, através das segregações contábeis e financeiras.

A segregação financeira é um pouco complexa da parte do incorporador para saber trabalhar com suas obras. Como ponto principal para que tudo no final ocorra bem é de extrema importância a abertura de contas bancárias separadas por obra, onde todos os recursos recebidos da obra afetada somente na conta específica, utiliza-se para as despesas comuns separados unicamente com a obra, não utilizando de forma alguma a outra obra, feito a aderência ao patrimônio segue a regra e não tem como desfazer.

Pode fazer o uso do dinheiro quando a obra acaba, a qual garantiu a sua conclusão, realiza uma análise profunda como o seu Dinheiro na conta + os clientes a receber – a quitação de financiamentos da construção – custos da obra se seu resultado for positivo este dinheiro pode usar, somente não pode se realizar distribuição de lucro, cuidando muito com o saldo e principalmente com o seus clientes, se são de compromisso com pagamento.

A segregação contábil se utiliza de um sistema matriz-filial centralizada. Realiza os lançamentos usando livros próprios por empreendimento, um Z e um A para cada empreendimento. O quite sobrevivente ao patrimônio de afetação é o estoque detalhado, o controle da obra tem de ser bem rigoroso da parte da incorporadora para as informações chegarem à contabilidade, e assim proceder a contabilidade do Patrimônio de Afetação. A Tabela 5 aporta um processo de diferenciação de vendas e aporte de incorporadora a obra afetada.

TABELA 5 – CONTABILIDADE DA VENDA DIFERENÇA DE OBRA NORMAL E OBRA AFETADA.

FATO	INCORPORADORA	OBRA AFETADA
Venda de uma unidade em construção da incorporadora	D- BANCO X (AC) C- RECEITAS DE VENDA D- CUSTO (Resultado) C- Estoque de obras em construção (AC)	-

Venda de uma unidade em construção obra Afetada	-	D- BANCO Y (AC)***** C- RECEITAS DE VENDA
		D – CUSTOS (Resultado) C- Estoque de obras em construção (obra Afetada)

***** CONTA ESPECÍFICA PARA A OBRA DE AFETAÇÃO DO PATRIMÔNIO.

FONTE: Elaborada pela autora (2019)

Nos contratos de compras e vendas fazer referencial ao termo de afetação averbado no registro do imóvel para que possa assim agrupar toda a documentação correta, e se foi tudo referente a esta obra afetada, estar tudo organizado para uma devida fiscalização e auditoria. A extinção do Patrimônio de Afetação se encerra ao momento da averbação pelo habite-se.

O Regime especial e Tributação – RET as incorporadoras realizam a adesão Patrimônio de Afetação justamente para o tão esperado pagamento de tributação a menor sobre o valor de suas receitas, mas a dor de cabeça quanto ao controle é bem rigorosa, o incorporador tem de ser uma pessoa de extrema responsabilidade com as suas obras e documentação.

A adesão ao Regime especial de Tributação - RET é formalizada com as seguintes adequações e documentação: (a) Inscrição no CNPJ (Evento 109) como Patrimônio de Afetação; (b) Adesão do DET (e-CAC); (c) Regularidade RFB/PGFN; (d) Regularidade FGTS e (e) Opção ao RET. Toda a documentação e as certidões de regularidade devem ser entregues ao SODEA de forma Digital - CD ou Pen Drive. Depois do retorno com o protocolo assinado, realiza-se juntada Eletrônica de Documentos (e-CAC): como processo digital e aguardar a confirmação da receita, isto pode demorar.

O RET em sua apuração difere do presumido e real é em percentual único de 4% e mensal, recolhimento até o dia vinte pelo código de DARF 4095 o recolhimento é definitivo, não há nenhuma opção de restituição, compensação ou parcelamento.

O cálculo se dá desde a confirmação da receita até a finalização da obra, considerado pela receita federal com o encerramento pelo *habite-se*. Onde todos os recebimentos e vendas durante o RET tributam pelo RET, quando a obra é finalizada

após a adesão do *Habite-se* e vendido uma unidade a tributação será pelo presumido, somente o recebimento dos contratos de vendas realizados durante o período de adesão do RET.

Se fechar um contrato de venda durante o RET e for a prazo e continuar recebendo depois da conclusão da obra, continua tributando pelo RET o contrato já ocorreu. Já quando se realiza a venda e o contrato fechado depois do *habite-se* vai tributar pelo regime da incorporadora que é o Presumido.

Quando se vende uma unidade no tempo da adesão do RET o cliente paga um proporcional em dinheiro que já tributa pelo RET e o outro montante em um Terreno, este vai para o bem da empresa, quando efetuar a venda não será pelo RET e sim pelo regime da incorporadora.

As vendas no período a adesão de RET se tributa 4% sobre a receita recebida (Valor original + Variação Monetária + juros e multas).

A incorporação trabalha com a permuta que se apresenta em troca de um terreno por unidade imobiliária. Permuta pode ser somente de Imóvel por imóvel, não pode se ter permuta de uma moto ou carro, sendo estes tratados como um instrumento de recebimento. Pode-se ocorrer as adoções de pagamento com tijolos, janelas, matérias para a obra, sendo assim, apresentando-se a nota de compra neste caso quando bens de não mesmo valor, conhecido como substância comercial. O CPC 01 e CPC 47 descreve de que forma contabilizar. Existe uma discussão em meios judiciais quanto ao tributar ou não a permuta, em conformidade com receita federal permuta tributa pelo Parecer Normativo Cosit 09/14 e CTG 01 que tem de verificar o valor comercial seja o valor de mercado, sendo assim, uma neutralidade contábil. O que mais ocorre é o contrato de permuta sem torna, terreno por unidade Imobiliária no momento do contrato se contabiliza: Pela permuta do terreno X para a Unidade Residencial Martins II, a construir.

D- Terro (Estoque de Imóvel em Construção – AC)

C – Obrigações com Imóveis Permutados (PC)

Esta mesma operação logo a atualização do controle Permanente de Estoque com base na permuta e a contabilização da venda da unidade.

D - Obrigações com Imóveis Permutados (PC)

C – Receita de Permuta (Resultado)

D- CIV – Custo dos Imóveis Vendidos (Resultado)

C – Estoque de Imóveis Concluídos (AC)

4.5.3 Proposta de Programa de Auditoria Aplicada nas empresas do ramo imobiliário.

A proposta de um programa de Auditoria a empresa no ramo de Incorporação Imobiliário, precisa-se todos os ajustes de normas e parâmetros como situados em aspectos anteriores, devido a não preocupação com o meio de contabilizar, muitas coisa deixarão de acontecer que teriam de ser em tempo real. Contas básicas e não um plano de contas correlacionadas às obras da Incorporação, apenas ocorrendo a venda em contrato de forma correta e a apuração do imposto, mas quanto a sua contabilização se apresenta inteiramente incompleta pela falta de conhecimentos e adequação as normas atuais de contabilização.

Ao cumprimento aos Objetivos acima, especificaram-se os relatórios, as contas e as incidências tributarias do Empreendimento Imobiliário, executando agora os aspectos em relevância as informações para serem auditadas.

O plano de contas executado pela empresa e realizando a aplicação do Plano de contas elaborado conforme denota as atividades de suas obras da incorporação.

O cronograma das obrigações mensais que deixa as informações incorretas e vagas, a contabilidade assim determinando um cronograma de obrigações mensal para a obtenção das informações para a execução do trabalho real na contabilidade com a aplicação do controle de estoque e de um descritivo de vendas.

Projeto de Comunicação e termos de compromisso ao cliente para com a contabilidade para que consiga aderir todos os contratos de compras e vendas e as respectivas certidões atualizadas de cada obra e documentos de despesas e custos organizados por obra.

Controle de compras, vendas e custos aplicar de responsabilidade da contabilidade um Boletim de Tributos com as descrições de todos os impostos para o cliente saber o quanto está pagando, se esta pelo presumido ou pelo RET se o imposto é incidente de um contrato de venda ou de permuta.

Auditar quanto à utilização do programa de Patrimônio de afetação e RET, como descrito em aspectos anteriores para melhor compreensão de como a legislação bate neste meio e qual a obrigatoriedade dele como Incorporador para este trabalho seja aplicado a sua Incorporação Imobiliária.

Acompanhar as aderências ao regime de RET se segue uma ordem cronológica de contrato de venda dentro do período da adesão e fora, quanto ao recebimento de cliente a prazo que fecharam contratos dentro do período da adesão, e a organização quando a Afetação do Patrimônio.

Auditar após todas as orientações quais os procedimentos tomados pela Incorporadora quanto aos processos de legislação e contabilização de ambos os lados.

Após a análise e estudo a cada objetivo específico conforme as informações obtidas pela empresa do Ramos de Incorporação Imobiliárias foi possível chegar a conclusão e cumprimento com os objetivos, assim conciliando as informações descritas com o objetivo geral, aplica-se o programa de auditoria à Incorporação Imobiliária, quanto aos processos de contabilização e controle da Incorporação Imobiliária.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Incorporação Imobiliária está em grande desenvolvimento no dia a dia, considerando que o ramo Incorporação Imobiliária existem critérios para fatos, possuindo premissas divergentes aos controles, tanto de responsabilidade do Incorporador, quanto a contabilidade na execução do trabalho com a adequação as normas da atividade interna da incorporação com suas regularizações ao início de qualquer obra.

No desenvolvimento deste estudo, buscou-se apresentar uma exposição e análise quanto à atividade do ramo de Incorporação Imobiliária com adaptação a legislação que rege a atividade, focando quanto aos seus controles internos e procedimentos contábeis para a análise fundamental da realização de uma proposta de auditoria.

Fazendo êxito ao cumprir com os objetivos específicos deste estudo que apresentou os principais relatórios e exemplos em função das contas a utilizar no processo de contabilização no Empreendimento Imobiliário. E levantando as principais legislações e tratando das possíveis incidências tributárias que se aplicam à incorporação Imobiliária, consolidando um programa de auditoria aplicado na entidade.

Observando a grande necessidade de quesitos sobre a conformidade das informações para serem auditadas no Ramo de Empreendimentos Imobiliários. Demonstraram-se exemplos de como proceder aos lançamentos contábeis devidos a não utilização adequada da Incorporadora Imobiliária à adequação as Leis, os controles se apresentam de forma vaga e principalmente ao processo contábil de forma incoerente aos processos diários.

Aplicando de primeira instância processos corrigíveis e em seguida a futura auditoria quanto a adoção correta das informações transcritas.

Para assim, conseguir concluir a monografia quanto aos seus objetivos para responder sobre a Incorporação imobiliária em análises dos seus controles internos, da equipe de trabalho, da rotina de trabalho, do desenvolvimento da atividade dos processos da Incorporação Imobiliária. Para contabilizar as transações aferindo os procedimentos para os lançamentos de compras, vendas, custos das obras construídas,

as quais apresentam formas particulares e a ausência de informações concretas.

Em relação às discussões dos resultados, os processos de contabilização das obrigações do dirigente da Incorporação Imobiliária para êxito do trabalho contábil e padronização de atividade da Incorporadora são fundamentais.

Conclui-se que a proposta de auditoria se aplicada a esta Incorporadora Imobiliária, devido ao não planejamento mensal das atividades por parte do incorporador, juntamente a contabilidade eleva o poder de atualização das informações. Iniciando por meio das adequações normais como foram descritas anteriormente, a adaptação contábil por parte do plano de contas ao sistema contábil, a elaboração de controles básicos como o controle de estoque do memorial descritivo de venda e juntamente a documentação coerente.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, M.C. Auditoria: Abordagem moderna e Completa. 9ª Ed. São Paulo. Atlas, 2017.

ATTIE, W. **Auditoria**: Conceitos e aplicações. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2000.

BEUREN, I. M. et al. **Como Elaborar Trabalhos Academicos em Contabilidade**: Teoria e pratica. São Paulo: Atlas, 2006.

BRASIL. **Lei n. 4.591**. Dispoe sobre Condominio em edificações e as incorporações imobiliarias. Brasilia, 16 dez.1964. Disponível em : < <https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/104078/lei-do-condominio-lei-4591-64> >. Acesso em : 09 jul. 2018

BRASIL. **Lei n. 5.172**. Dipoe sobre o Sistema Tributario Nacional e institui normas gerais de direito tributario aplicaveis a União, Estados e Municipios. Brasilia, 25 de out. 1966. Disponível em : < <https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/91647/codigo-tributario-nacional-lei-5172-66> >. Acesso em : 09 jul.2018

BRASIL. **Lei n. 8.981**. Altera a legislação tributaria Federal e da outras providencias. Brasil, 20 jan.1995. Disponível em : <<http://www.normaslegais.com.br/legislacao/tributario/lei8981.htm>>. Acesso em :10 jul.2018

BRASIL. **Lei n. 10.406**. Institui o Codigo Civil. Brasilia, 10 jan.2002. Disponível em : < <http://www.normaslegais.com.br/legislacao/lei10406.htm> >. Acesso em : 11 jul.2018

BRASIL. **Lei n 9.249** . Altera a legislação do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como da contribuição social sobre o lucro líquido, e dá outras providências. Brasilia ,26 de dez.1995. Disponível em : http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9249.htm. Accessi em 10 abr.2019

CAVALCANTI, M. A. **Auditoria** : Abrdagem Moderna e Completa. 9a ed. São Paulo: Atlas, 2017.

CFC : Normas Completas.Disponivem em :<http://cfc.org.br/tecnica/normas-brasileiras-de-contabilidade/normas-completas/> Acesso em : 10 jul.2018

CHAVES, F.C. **Contabilidade Prática na Construção Civil**: de acordo com as normas internacionais de contabilidade. São Paulo: Atlas, 2014.

CHAVES, F. C. **Contabilidade Prática na Construção Civil**: de acordo com as normas internacionais de contabilidade. São Paulo: Atlas, 2014.

COMITE DE PRONUNCIAMENTO CONTABEIS. **CPC 00 – Estrutura Coneitual para Elaboração e Divulgação de Relatrorio Contabil-Financeiro.** Brasilia, 2011. Disponível em : < http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/147_CPC00_R1.pdf >. Acesso em : 12 jul.2018

COMITE DE PRONUNCIAMENTO CONTABEIS. **CPC 17 – Contratos de Contrução.** Brasilia,2012. Disponível em : < [http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/251_CPC%2017%20\(R1\)%2019102012.pdf](http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/251_CPC%2017%20(R1)%2019102012.pdf) >. Acesso em :12 jul.2018

COMITE DE PRONUNCIAMENTO CONTABEIS. **CPC 30 (R1) – Receitas.** Brasilia,2012. Disponível em : < [http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/332_CPC%2030%20\(R1\)%2031102012-limpo%20final.pdf](http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/332_CPC%2030%20(R1)%2031102012-limpo%20final.pdf) >. Acesso em :12 jul.2018

COMITE DE PRONUNCIAMENTO CONTABEIS. **CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente.** Brasilia,2016 Disponível em < <http://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/NBCTG47.pdf> >. Acesso em 10 abr. 2019

COMITE DE PRONUNCIAMENTO CONTABEIS. **OCPC 04 (R1) – Orientação aplicação do Pronunciamento Tecnico CPC 47.** Brasilia,2010 Disponível em < http://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/RES_1317.pdf>. Acesso em 24 maio. 2019

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução CFC Nº 750/93.** Principios fundamentais de contabilidade. Brasilia,1993. Disponível em : < <http://www.portaldecontabilidade.com.br/nbc/res750.htm> >. Acesso em 10 jul.2018

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução CFC Nº 1266/09.Aprova a ITG 02- Contrato de Construção do Setro Imobiliario.** Brasilia,2009. Disponível em : < http://portalcfc.org.br/wordpress/wp-content/uploads/2013/04/ITG_e_CTG_Geral_completas_final.pdf >. Acesso em 10 jul.2018

COSTA, S. **A auditoria externa como instrumento de auxilio na gestão de condominio.** 2004. (TCC) – Universidade Ferderal de Santa Catarina – UFSC, Florianopolis 2004.

CREPALDI,S. A. **Auditoria contabil** :Teoria e pratica. 7ª ed. São Paulo Atlas, 2011.

CREPALDI, S. A. e GUILHERME S. **Auditoria Contabil** : Teoria e Pratica. 10.ed São Paulo: Atlas, 2016.

BORGES, M. O. E. Controles Internos em uma Empresa de Construção Civil um Estudo de Caso. 2006. **Monografia** (Curso de Ciencias Contabeis) – Univerisdade Federal de Santa Catarina, Florianopolis 2006.

FRANCO,H.; MARRA,E. **Auditoria contabil** : Normas de Auditoria,Procedimentos e

papeis de Trabalho, Programa de auditoria e Relatório de Auditoria. 4ª ed. São Paulo Atlas, 2011.

GELBECKE, E. R. e SANTOS, A. **Manual de Contabilidade societaria**. 2. ed. São Paulo : Atlas 2013

IUDICIBUS, S. A evidenciação(disclosure).In :IUDICIBUS, Sergio de. **Teoria da Contabilidade**. 9ª ed. São Paulo: Atlas, 2009.

IUDÍCIBUS, S. e MARTINS, E. e GELBCKE, E. R. **Manual de contabilidade das sociedades por ações**: aplicável às demais sociedades. 7ª ed. São Paulo: Atlas, 2007.

ITC CUROS E TREINAMENTOS: Curso INCORPORAÇÃO, LOTEAMENTO E VENDA DE IMÓVEIS - Contabilidade e Tributação na Prática (23/04/2019 a 07/05/2019).Disponível em : < www.itccursosetreinamentos.com.br > Acesso em: 27 abril.2019 e 29 abril.2019

KAMANSKI, J. C; FOSSILE, D. K. Um estudo sobre os aspectos relevantes da contabilidade imobiliária relacionada com critérios fiscais e societários, **Revista Brasileira de Contabilidade – RBC nº 224**, p.13-24, Marc./Abr. 2017.

KAMPHORST, Tania. **Contabilidade Aplicada á Incorporação Imobiliaria**. 2015. Monografia (Curso de Ciencias Contabeis) – Centro Universitario Univaste, Lajeado 2015.

NORMAS BRASILEIRAS DE CONTABILIDADE E AUDITORIA : Independente auditoria interna e pericia, Porto Alegre,03 de 2018.Disponível em : < http://www.crcrs.org.br/arquivos/livros/livro_normas_auditorias_pericia.pdf?f89a86> Acesso em : 10 jul. 2018

NORMAS BRASILEIRAS DE CONTABILIDADE E AUDITORIA :Volume 3 comunicados tecnicos interptrações tecnicas e orientações tecnicas, Porto Alegre,03 de 2018.Disponível em : < http://www.crcrs.org.br/arquivos/livros/livro_normas_auditorias_pericia.pdf?f89a86> Acesso em : 10 jul. 2018

NORMAS BRASILEIRAS DE CONTABILIDADE. **NBC T 11 – Normas de Auditoria Independente das Demonstrações Contábeis**. Brasília,1993. Disponível em: < <http://www.portaldecontabilidade.com.br/nbc/t11.htm> > Acesso em 16 out.2018

PEREZ, J. **Auditoria de Demonstrações Contábeis** : Normas e Procedimentos. 2ª ed São Paulo: Atlas, 1998.

PEREZ, J. **Auditoria de Demonstrações Contábeis** : Normas e Procedimentos. 5.ed São Paulo: Atlas, 2012.

PIZZARDO, A. **Condominio Edifici e Imcorporação imobiliaria**. 4ª ed. Forense, 2015.

PORTAL DA CLASSE CONTABIL: Contabilidade na Construção Civil. Disponível em: < <https://www.classecontabil.com.br/contabilidade-na-construcao-civil/>> Acesso em 17 out. 2018

RODRIGUES, E. Tutorial: Como fazer um cronograma físico-financeiro. Disponível em: < <https://www.elirodrigues.com/2013/06/14/parte-10-como-fazer-um-cronograma-fisico-financeiro>> Acesso em: 18 out. 2018.

LOPES DESÁ, A . **Curso de Auditoria**. 6ª ed São Paulo: Atlas, 1980.

SCHERRER. A. M. **Contabilidade Imobiliária**: Abordagem sistêmica, gerencial e fiscal. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2012.

SCHERER, A. M. **Contabilidade Imobiliária** : Abordagem Sistemática geral e fiscal. 4ª Ed. Atlas 2015.

SOUZA, E. P. **Contabilidade de contratos de construção e incorporação imobiliária**: De acordo com as IRFS. São Paulo: Atlas, 2015.

SOUZA, H. P. **A Construção civil e as novas normas contábeis**. 2013. Artigo (Curso de Ciências Contábeis) – Faculdade Cearense – FAC, Fortaleza, 2013.

SOUZA, D.S. e SOUZA, R. B. L. **Reconhecimento da receita na incorporação imobiliária : Um estudo de caso em uma empresa da região sul**. (TCC0 – Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS, 2016.

TEIXEIRA, P. J. e PANTALEÃO, M. J e TEIXEIRA, G. J. M. **Construção Civil**: Aspectos Tributários e Contábeis. 4ª ed. Porto Alegre: Alternativa, 2012.

ANEXOS 1 – PLANO DE CONTAS COM ENFOQUE NA CONSTRUÇÃO CIVIL

1	ATIVO	2	PASSIVO
1.1	Circulante	2.1	Circulante
1.1.1	Caixa	2.1.1	Exigível em curto prazo
1.1.1.02	Banco c/ movimento	2.1.01	Obrigações Sociais
1.1.1.02.001	Banco tal	2.1.01.001	Salario e Ordenados
1.1.1.03	Aplicações de liquides imediatas	2.1.01.002	Provisão para 13º Salario
1.1.1.04	Aplicações em curto prazo	2.1.01.003	Provisão para Férias
1.1.2	Credito por venda de imóveis	2.1.01.004	INSS a recolher
1.1.2.01	Promitentes Compradores	2.1.01.005	FGTS a recolher
1.1.2.001	Fulano	2.1.01.006	Contr. Sindical a Recolher
1.1.3	Crédito por adiantamentos	2.1.1.02	Obrigações Tributárias
1.1.3.01	Adiantamentos financeiros	2.1.1.02.001	IRPJ a Recolher
1.1.3.001	Adiantamento a empregados	2.1.1.02.002	Contribuição Social a Recolher
1.1.4	Impostos a recuperar	2.1.1.02.003	PIS a recolher
1.1.4.01	Impostos Federais a Recuperar	2.1.1.02.004	COFINS a recolher
1.1.4.001	IRPJ a recuperar	2.1.1.02.005	IRPF a recolher
1.1.4.01.02	Contribuição Social a Recuperar	2.1.1.02.006	ICMS a recolher
1.1.4.02	Outros impostos a recuperar	2.1.1.02.007	ISS a recolher
1.1.4.02.001	ICMS a recuperar	2.1.1.03	Fornecedores de Materiais e Serviços
1.1.5	Outros Créditos de curto prazo	2.1.1.03.001	Fornecedor X
1.1.5.01	Créditos diversos	2.1.1.03.002	Fornecedor Y
1.1.5.001	Deposito Judiciais	2.1.1.03.003	Fornecedor Z
1.1.6	Estoques de Imóveis Destinadas à venda	2.1.1.04	Empréstimos e Financiamentos
1.1.6.01	Estoque de Imóveis Concluídos	2.1.1.04.001	Banco Tal c/empréstimo
1.1.6.001	Edifício Luca Pacioli	2.1.1.04.002	Banco etc c/ financiamento
1.1.6.02	Estoque de imóveis em construção	2.1.1.05	Outras Obrigações de Curto Prazo
1.1.6.02.001	Edifício tal	2.1.1.05.001	Adiantamento de Clientes
1.1.6.03	Terrenos em estoque a comercializar	2.1.1.05.002	Dividendos a pagar
1.1.6.03.001	Terreno rua dos contadores, 2000	2.1.1.05.003	Provisão para Custo Orçado
1.1.7	Estoque de Materiais Diversos	2.1.1.05.004	Provisão para Custo Contratado
1.1.7.01	Estoque de matérias de construção		
1.1.7.001	Estoque de cimento	2.2	Exigível em Longo Prazo
1.1.7.002	Estoque ferro redondo	2.2.1	Débitos de Funcionamento e Financiamento
		2.2.1.01	Obrigações Tributárias
1.2	Realizável em longo prazo	2.2.1.01.001	Provisão para IRPJ Diferido
1.2.1	Credito por venda de imóveis	2.2.1.01.002	Outras Obrigações Tributárias
1.2.1.01	Promitentes Compradores-	2.2.1.02	Provisão de Custos

	empreendimento		
1.2.1.01.001	Fulano	2.2.1.02.001	Provisão para Custo Orçado
		2.2.1.02.002	Provisão para custo Contratado
1.3	Permanente	2.2.1.03	Empréstimos e Financiamentos
1.3.1	Investimentos	2.2.1.03.001	Banco Tal
1.3.1.01	Ações de Controladas/Coligadas	2.2.1.03.002	Banco Etc.
1.3.1.01.001	Ações da Controlada Tal	2.2.1.04	Outras Obrigações de Longo Prazo
		2.2.1.04.001	Empreiteiros a pagar
1.3.2	Imobilizados		
1.3.2.01	Imobilizações técnicas tangíveis	2.3	RESULTADO DE EXERC. FUTURO
1.3.2.01.001	Terrenos	2.3.1	Valores a Apropriar
1.3.2.0.002	Imóveis	2.3.1.01	Receitas de Exercício Futuros
1.3.2.0.003	Maquinas e equipamentos	2.3.1.01.001	Receitas de Venda de Imóveis a Apropriar
1.3.2.0.004	Moveis e utensílios	2.3.1.02	Custos de Exercício Futuros
1.3.2.0.005	Computador e periféricos	2.3.1.02.001	Custos de Unidades Imobiliárias vendidas a apropriar
1.3.2.02	Depreciações acumuladas	2.4	PATRIMONIO LIQUIDO
1.3.2.02.001	Deprec. Acum. Imóveis	2.4.1	Capital Social
1.3.2.02.002	Deprec. Acum. Maquinas e Equipamentos	2.4.01	Capital Social Realizado
		2.4.01.001	Capital Subscrito
1.3.2.03	Imobilizações Intangíveis	2.4.2.01.002	Capital a integralizar
1.3.2.03.001	Marcas e Patentes	2.4.2	Reservas de Capital
		2.4.2.01	Reservas diversas
1.3.3	Ativo Diferido	2.4.2.01.001	Doações e Subvenções p/investimento
1.3.3.01	Despesas pré-operacionais	2.4.2.01.002	Reservas de Correção Monet. De Capital
1.3.3.01.001 1	Despesas com pesquisa e novos projetos	2.4.3	Reservas de Reavaliação
		2.4.3.01	Reavaliação Diversas
		2.4.3.01.001	Reserva de Reavaliação de Terreno e Imóveis
		2.4.3.01.002	Reservas de Reavaliação de Outros Ativos Próprios
		2.4.4	Reservas de Lucros
		2.4.4.01	Reservas de Lucros Diversas
		2.4.4.01.001	Reserva Legal
		2.4.5	Lucro ou Prejuízos Acumulados

	2.4.5.01	Resultados Acumulados
	2.4.5.01.001	Lucro ou Prejuízos de Exercício Anterior
	2.4.5.01.002	Lucros ou Prejuízos do Exercício Atual

ANEXOS 2 – LANÇAMENTOS DA FORMAÇÃO DOS CUSTOS INCORRIDOS

REGISTRO DE INVENTÁRIO						
Estoques existentes em: _____ / _____ / _____						
Classificação Contábil	Discriminação	Quantidade	Unidade	Valor		
				Unitário	Parcial	Total
Observações: _____						
Reconhecemos a exatidão desse registro de inventário, cujo o valor de estoque existente em ____ / ____ / ____ importa em R\$ _____ (_____)						
_____			_____			
Contribuinte			Contador			