Reconhecimento do Resultado da Atividade Imobiliária (CPC 47)

A apuração do resultado da atividade imobiliária, sob a temática contábil, tem sido um dos temas mais polêmicos nas últimas décadas, pois sempre houve a discussão sobre a prática mais adequada a ser aplicada baseada nos critérios contábeis (Resolução CFC 963/03), ou pelos critérios fiscais (IN-SRF 84/79). Com o advento da Lei 11.638/07, normatizada com base no CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis) e orientações do OCPC-04, foi determinado o critério a ser adotado, fundamentado na transferência dos riscos e beneficios para o comprador de um bem ou serviço vendido. Com isto, para os exercícios anteriores a 2018, ao avaliar o critério de reconhecimento de receita para a atividade imobiliária, foi estabelecido que existia a transferência de riscos e benefícios de forma contínua, e, consequentemente, que o regime de reconhecimento de receitas ao longo do tempo, também conhecido como POC (*Percentage of Completion method*), seria o mais adequado, critério este adotado e aceito pelos orgãos reguladores e pelo mercado.

Com o advento do CPC 47 (IFRS 15) foram revisitados os critérios relacionados ao reconhecimento da receita (e do resultado), incluindo a identificação de uma obrigação de performance em um momento e a transferência do controle de um bem ou serviço para o adquirente do mesmo, podendo ocorrer em outro momento.

Desta forma, novamente a dúvida paira sobre a época em que o reconhecimento da receita deve ocorrer, ou seja, em um momento específico ou ao longo do tempo, quando a Entidade satisfizer as obrigações de performance. Desde então, há intensa discussão quanto ao tratamento contábil da referida norma para o setor de incorporação imobiliária.

A avaliação sobre o reconhecimento de Receitas ao longo do tempo em empresas da atividade imobiliária foi objeto de manifestação da CVM, por meio do item 6 (Reconhecimento de Receita – POC: IFRS n. 15 x IFRIC n.15) do Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP n.º 01/2018. O último parágrafo do referido item do Ofício-Circular inclui o seguinte:

"(...) Enquanto o processo de discussão da OCPC 04 não for concluído e de forma a permitir a previsibilidade normativa, evitar prejuízos informacionais ao mercado de capitais brasileiro e evitar transtornos aos departamentos de contabilidade e controladoria das empresas, as áreas técnicas da CVM orientam o mercado no sentido de observar o que está previsto na OCPC 04 ora vigente, aprovada pela Deliberação CVM n.º 653/2010, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência da IFRS n.º 15 para 01/01/2018, quando da elaboração das demonstrações contábeis das entidades de incorporação imobiliária no Brasil nos exercícios encerrados em, ou após, 31/12/2017.

É notório que o receio da CVM é consubstanciado nos efeitos relevantes oriundos da mudança da prática contábil, pois na medida em que houver a mudança de critério, efetivamente os resultados somente serão apurados no momento em que o comprador tomar posse do imóvel comprado, ou seja, quando o empreendimento imobiliário estiver concluído. Sabemos que o ciclo de um empreendimento é longo. Entre a aquisição de área; aprovação de projeto; lançamento do empreendimento; construção e efetiva

entrega das unidades para o promitente comprador, pode-se levar alguns anos. Neste contexto, vários pontos devem ser observados para aplicação do CPC 47. Abaixo elencamos alguns:

- ✓ Durante todas as etapas citadas acima até a entrega da unidade imobiliária, o empreendedor não reconhecerá receitas e com certeza não terá lucro. Qual será a expectativa dos investidores em relação a isto?
- ✓ Para os empreendimentos em andamento, no caso de mudança do critério contábil, o que fazer com os lucros apurados pelo critério do OCPC-04? Simplesmente deixam de existir?
- ✓ Qual o tratamento será dado para os dividendos já apropriados ou pagos aos acionistas/investidores apurados com base no resultado originado pelo modelo vigente?
- ✓ Qual o tratamento tributário que a RFB vai adotar? Será aplicado um novo RTT (Regime tributário de transição)? Majoritariamente sabemos que as empresas imobiliárias optam pelo regime de lucro presumido ou RET e em ambos os casos a tributação ocorre com base na receita recebida (regime de caixa). Contabilmente, o imposto pago, será considerado como antecipação ou definitivo?

Em resumo, muito deverá ser esclarecido e faz todo o sentido a posição cautelosa da CVM sobre o assunto.

Por fim, enquanto o critério de reconhecimento previsto no OCPC-04 for mantido, as empresas imobiliárias deverão citar em suas Notas Explicativas a vigência do referido dispositivo. Por outro lado, os auditores independentes deverão mencionar em seu relatório de revisão de demonstrações financeiras, em parágrafo de ênfase que o processo de revisão da OCPC 04 não foi finalizado, nem a sua versão atual foi formalmente revogada pelos órgãos reguladores, motivo pelo qual a sua aplicação permanece vigente.

É importante destacar que a orientação disposta pela CVM refere-se, exclusivamente, à manutenção dos critérios sobre o reconhecimento de receita ao longo do tempo (POC) – ou seja, os demais itens do CPC 47 devem ser seguidos rigorosamente a risca a partir de 1 de janeiro de 2018.

Marcelo Lico – Sócio
Crowe Auditores e Consultores
11 5632-3733
marcelo.lico@crowe.com.br