

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO E CIÊNCIAS CONTÁBEIS
DEPARTAMENTO DE CONTABILIDADE**

FABRÍCIO CÉZAR NUNES DE FARIA

**PRINCIPAIS ASPECTOS CONTÁBEIS ADOTADOS PELAS
INCORPORADORES IMOBILIÁRIAS BRASILEIRAS**

RIO DE JANEIRO

2021

FABRÍCIO CÉZAR NUNES DE FARIA

PRINCIPAIS ASPECTOS CONTÁBEIS ADOTADOS PELAS
INCORPORADORES IMOBILIÁRIAS BRASILEIRAS

Monografia apresentada ao Departamento de Contabilidade da Faculdade de Administração e Ciências Contábeis da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como requisito parcial para obtenção do título de bacharel em Ciências Contábeis.

Área de Concentração: Contabilidade e Controladoria

Orientadora: Alessandra de Lima Marques,
Doutora

RIO DE JANEIRO

2021

AGRADECIMENTOS

Os meus mais sinceros “muito obrigado” a todos que participaram dessa jornada que me ajudaram a chegar até aqui. Era considerado muito “velho” pra largar a engenharia, trocar de graduação e conseqüentemente de profissão. Trocar uma ótima instituição de ensino (UERJ) por outro lugar que eu pudesse cursar uma nova carreira, eu era tido como “louco”. Bem, que bom que pude ser um “velho louco” e vir cursar ciências contábeis na melhor faculdade do país. Muito obrigado UFRJ.

Para não cometer nenhuma injustiça, não vou citar nomes, mas saibam que sou grato por toda ajuda e suporte que me deram. Não esqueço de nenhum momento, desde o início: uns me encorajaram a mudar, outros pegaram a matéria pra mim, alguns com lanches pois sabiam que eu não tinha como comer na faculdade, outros com a compreensão de aceitar chegar atrasado nas aulas por saberem que eu tinha o sonho de ser auditor e consegui ingressar logo no segundo período, outros que simplesmente foram pacientes comigo quando não precisavam ser e pra quem me ajudou a cruzar a linha final. Deixo aqui por escrito minha gratidão para que eu nunca esqueça que essa conquista não foi só minha, e que eu nunca estive sozinho. Muito obrigado.

RESUMO

Este estudo objetivou identificar as principais práticas contábeis adotadas pelo segmento de Incorporação Imobiliária, dentro do contexto do processo de Convergência das Normas Brasileira às Normas Internacionais de Contabilidade com base na consistência que essas práticas são abordadas nos Principais Assuntos de Auditoria encontrado no relatórios do auditores independentes. Para tanto, foi utilizado quanto a abordagem do problema, o método indutivo. Quanto ao objetivo foi utilizado o método de pesquisa descritivo. Quanto a amostragem utilizada é a não-probabilística. Quanto a coleta de dados, foram utilizados dados secundários. Quanto a análise dos mesmos, análise qualitativa. O estudo foi realizado com levantamento de dados oriundos das demonstrações financeiras e do relatório dos auditores independentes e sua correlação entre ambos. A partir disso, foi observado uma consistência entre as principais práticas contábeis adotados pelo segmento e os Principais Assuntos de Auditoria em seu parecer. Tal consistência se mostrou forte o suficiente para, talvez, sugerir um benchmark de principais práticas contábeis do setor de incorporação imobiliária. Enfim, por meio do estudo realizado foi possível verificar que a Convergência das Normas Brasileiras às Normas Internacionais de Contabilidade, ajudaram a trazer uma padronização da identificação das principais práticas contábeis, como também, numa concentração de esforços/procedimentos por parte dos auditores independentes nos mesmos tópicos abordados.

ABSTRACT

This essay has as objective to identify the main accounting practices adopted by Real State Incorporation segment, within the context of the process of converging Brazilian Accounting Standards to International Accounting Standards Board, based on the consistency these practices are addressed in the Key Audit Matters found on independent auditors' reports. Thereunto, the inductive method was used as the approach to the problem. As for the objective, the descriptive research method was used. As for the sampling used, it is non-probabilistic. As for data collection, secondary data were used. As for their analysis, qualitative analysis. The essay was accomplished with data survey from financial demonstratives, the independent auditors' reports, and the correlation between both. Hence, it was observed a consistency between the main accounting practices adopted by the segment and the Key Audit Matters found in independent auditors' reports. Such consistency showed itself strong enough to, perhaps, suggest a benchmark of the main accounting practices from de Real State Incorporation segment. Lastly, through the studies accomplished, it was made possible to verify that the converging of Brazilian Accounting Standards to International Accounting Standards Board helped, not only, on bringing a standardization on identifying the main accounting practices, but also, on concentrating efforts/proceedings by independent auditors on the same covered topics.

LISTA DE SIGLAS

ABRASCA - Associação Brasileira de Companhias Abertas

ANEEL – Agência Nacional de Energia Elétrica

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

B3 – Bolsa de Valores de São Paulo

BDO – BDO RCS Auditores Independentes

CFC – Conselho Federal de Contabilidade

CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis

CVM – Comitê de Valores Mobiliários

DFC – Demonstração de Fluxo de Caixa

DOAR - Demonstração de Origem e Aplicação de Recursos

DVA – Demonstração de Valor Adicionado

EY – Ernest & Young Auditores Independentes

FIPECAFI – Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras

IASB - International Accounting Standards Board

IBRACON – Instituto dos Auditores Independentes do Brasil

IFRS - International Financial Reporting Standards

KPMG – KPMG Auditores Independentes

MP – Medida Provisória

NBC TG – Normas Brasileiras de Contabilidade Gerais

OCPC – Orientação do Comitê de Pronunciamentos Contábeis

PL – Projeto de Lei

POC – Percentual de Obra concluída

PWC – PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Dados Apurados da Cia. INTER das Principais Práticas Contábeis.....	pág. 27
Tabela 2 – Dados Apurados da Cia. MRV das Principais Práticas Contábeis.....	pág. 28
Tabela 3 – Dados Apurados da Cia. Cyrela das Principais Práticas Contábeis.....	pág. 29
Tabela 4 – Dados Apurados da Cia. Ez Tec. das Principais Práticas Contábeis.....	pág. 30
Tabela 5 – Dados Apurados da Cia. Direcional. das Principais Práticas Contábeis.....	pág. 31
Tabela 6 – Dados Apurados da Cia. Even das Principais Práticas Contábeis.....	pág. 33
Tabela 7 – Dados Apurados da Cia. Tenda das Principais Práticas Contábeis.....	pág. 34
Tabela 8 – Dados Apurados da Cia. Helbor das Principais Práticas Contábeis.....	pág. 35
Tabela 9 – Dados Apurados da Cia. Tegra das Principais Práticas Contábeis.....	pág. 36
Tabela 10 – Dados Apurados da Cia. Gafisa das Principais Práticas Contábeis.....	pág. 37
Tabela 11 – Constatação das Principais Práticas de Mercado.....	pág. 39
Tabela 12 – Constatação das Principais Assuntos de Auditoria.....	pág. 39
Tabela 13 – Benchmark Principais Práticas do Mercado.....	pág. 40
Tabela 14 – Benchmark Principais Assuntos de Auditoria.....	pág. 40

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Ranking.....	pág. 20
Quadro 2 – Amostra.....	pág. 25
Quadro 3 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria INTER.....	pág. 28
Quadro 4 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria MRV.....	pág. 29
Quadro 5 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria Cyrela.....	pág. 30
Quadro 6 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria Ez Tec.....	pág. 31
Quadro 7 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria Direcional.....	pág. 32
Quadro 8 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria Even.....	pág. 33
Quadro 9 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria Tenda.....	pág. 34
Quadro 10 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria Helbor.....	pág. 35
Quadro 11 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria Tegra.....	pág. 36
Quadro 12 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria Gafisa.....	pág. 37

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Auditor independente das empresas analisadas.....pág. 26

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	11
1.1. Contextualização	11
1.2. Problema de pesquisa	12
1.3. Objetivos de pesquisa.....	12
1.4. Justificativa.....	13
1.5. Estrutura da Pesquisa.....	13
2. REVISÃO TEÓRICA	15
2.1. O processo de Convergências às Normas Internacionais aplicado ao setor imobiliário no Brasil.....	15
2.2. Estudos anteriores sobre as Práticas Contábeis para o setor de Incorporação Imobiliária no Brasil.....	19
2.3. Principais práticas contábeis aplicadas ao segmento de Incorporação Imobiliária.....	20
2.3.1. Reconhecimento da Receita.....	21
2.3.2. Contabilização do <i>Landbank</i> – Banco de Terrenos	21
2.3.3. Provisão para garantia e provisão para distrato	22
2.3.4. Ajuste a Valor Presente do Contas a Receber	22
2.3.5. Despesas com comissão de Vendas.....	22
3. METODOLOGIA.....	24
3.1. Tipo de Pesquisa.....	24
3.2. Amostra e Fonte dos Dados.....	25
4. RESULTADO DA PESQUISA	27
5. ANÁLISE DOS RESULTADOS	38
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	40
7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	41

1. INTRODUÇÃO

1.1. Contextualização

A promulgação da Lei 11.638/07 e da MP nº 449/08, convertida na Lei 11.941/09, promoveu mudanças significativas na contabilidade societária brasileira, trazendo para a realidade do país o processo de convergência das Normas Brasileiras às Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS).

No Brasil, no ano de 2005, foi criado o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) que ficou responsável por emitir normas contábeis com base nas normas contábeis internacionais (IFRS). Contudo, a harmonização contábil se deu somente no ano de 2007, com a publicação da Lei 11.638/07 (alterando a Lei das Sociedades Anônimas por Ações nº 6.404/76) com o objetivo de harmonizar as normas contábeis brasileiras às normas internacionais de contabilidade.

Após mais de dez anos do início da efetivação da conversão, os impactos e a importância do processo para a melhoria da qualidade da informação contábil ainda tem sido amplamente discutido entre os pesquisadores e acadêmicos da área. Sobre o tema, Martins e Santos (2008) discorrem que as mudanças trazidas pela Lei 11.638 não se restringiram apenas a mudar normas, mas que transformaram a postura e filosofia acerca do pensamento contábil:

(...) acima de tudo, mais do que mudanças em normas essa internacionalização significa uma mudança de filosofia, postura e pensamento quanto a pelo menos três tópicos: primazia da essência sobre a forma, primazia da análise de riscos e benefícios sobre a propriedade jurídica e normas orientadas por princípios e não por regras excessivamente detalhadas e formalizadas. (MARTINS; SANTOS, 2008, p. 28).

Logo, o processo de convergência não significou somente o início da conversão de normas brasileiras às normas internacionais, pois também transformou o significado da profissão contábil, exigindo, por conseguinte, que o contador desenvolvesse outras competências e assim, aumentando a qualidade da informação entregue por ele. Segundo Boscov (2013):

A aplicação das novas normas contábeis exige, também, uma mudança no perfil do profissional contábil que precisa conhecer muito mais do negócio da empresa e da realidade econômica. Como essa aplicação é multidisciplinar, o contador precisará dialogar com todas as áreas da empresa, pois elas passarão de forma mais explícita e organizada a fornecer informações para a contabilidade. (BOSCOV, 2013, p. 28).

Conseqüentemente, a atuação do profissional em contabilidade passa a apresentar-se de maneira mais livre e criativa, tendo o mesmo mais autonomia e relevância no processo decisório e estratégico das organizações. Dentro desse contexto, o setor de Incorporação Imobiliária foi um dos setores da economia nacional quais à convergência as normas internacionais tiveram maior volume de discussões, uma vez que de acordo com Ernst & Young e FIPECAFI (2010), a forma como os imóveis residenciais são usualmente comercializados e construídos no Brasil difere claramente, em muitos casos, da definição de contrato de construção das normas internacionais.

1.2. Problema de pesquisa

Embora já tenha passado mais de 10 anos desde a promulgação da Lei 11.638/07, ainda há normas contábeis em via de implementação, como o IFRS 17 (CPC 50), sendo outras, como IFRS 9 (CPC 48), IFRS 15 (CPC 47) e IFRS 16 (CPC 06 R2), estando no segundo ou primeiro ano de vigência. Essas normas possuem impactos relevantes para todas as empresas, inclusive para as empresas do segmento de incorporação imobiliária.

Diante do exposto, este estudo buscará evidências que responderam a seguinte questão de pesquisa: para **“quais são as principais práticas contábeis adotadas recentemente pelas principais empresas de Incorporação Imobiliária diante da Convergência as normas IFRS?”**

1.3. Objetivos de pesquisa

1.3.1. Objetivo geral

O objetivo do presente trabalho é identificar as principais práticas vigentes adotadas pelo segmento de Incorporação Imobiliária nos últimos anos, dentro do contexto do processo de Convergência das Normas Brasileira às Normas Internacionais de Contabilidade, por meio de análise das práticas contábeis adotadas pelos principais players do mercado brasileiro.

1.3.2. Objetivos específicos

Os objetivos específicos do presente trabalho são:

- detectar as principais práticas contábeis do segmento de Incorporação Imobiliária adotadas pelo mercado; e
- verificar a consistência das principais práticas contábeis utilizados pelo mercado, com base nos Principais Assuntos de Auditoria encontrado no relatório do auditor. Colaborando para a formação de uma base de dados sobre o tema, que poderá ser utilizada não apenas para manter ou comprovar um único ponto de vista teórico, mas antes, que servirá a outras abordagens e perspectivas, e a outros autores, possibilitando uma reanálise dos dados coletados em caráter inicial.

1.4. Justificativa

Este trabalho justifica-se na medida em que após 10 anos do processo de convergência às Normas Internacionais ainda há alterações significativas nas principais normas contábeis. Sendo que, além do relevante papel deste segmento na economia, as maiores empresas do segmento possuem ações negociadas na Bolsa de Valores (B3), e possuem um alto número de *stakeholders*.

Assim, procura-se neste trabalho evidenciar as práticas de mercado adotadas recentemente pelas empresas de incorporação imobiliária, e sua adequação às normas internacionais.

Este trabalho não tem a pretensão de abordar o tema de forma exaustiva. Por sabemos que o processo de harmonização é evolutivo, com esse trabalho busca-se contribuir para uma melhor análise dos possíveis impactos causados pela internacionalização das normas contábeis limitadas ao nível de implementação de tais normas dentro do contexto atual. Além disso, destaca-se que o exposto por Watanabe (2010): “Estes impactos estão presentes não só nos números, mas também no perfil do contador e nos procedimentos de auditoria.”

1.5. Estrutura da Pesquisa

O trabalho está estruturado da seguinte maneira: a primeira parte é referente à introdução e está dividida em quatro sessões: sendo as primeiras a contextualização do tema a ser abordado e o problema de pesquisa, seguida pelos objetivos (gerais e específicos) e justificativa do tema proposto.

A segunda parte refere-se à revisão teórica e é apresentada pelos seguintes tópicos: 2.1 Processo de Convergência Normas Internacionais aplicado ao setor imobiliário no Brasil, 2.2 Estudos anteriores sobre o tema, 2.3 Principais práticas do segmento, 2.3.1 Reconhecimento da Receita; 2.3.2 Contabilização do *Landbank* – Banco de Terrenos, 2.3.3 Provisão para garantia e provisão para distrato, 2.3.4 Ajuste a Valor Presente do Contas a Receber, 2.3.5 Despesas com Comissão de Vendas.

A terceira parte refere-se à metodologia, definição da amostra e análise dos dados, sendo que na quarta parte e quinta parte do trabalho é apresentado o desenvolvimento da pesquisa e resultado das análises dos dados, e, por fim, na sexta parte, serão apresentadas as conclusões obtidas através do estudo.

2. REVISÃO TEÓRICA

A revisão teórica deste trabalho será apresentada em nove partes, sendo a primeira sobre o processo de Convergências às Normas Internacionais aplicado ao setor imobiliário. Em seguida é apresentado estudos anteriores sobre o tema, sendo que nos tópicos seguintes iremos aprofundar nas principais práticas. O terceiro tópico apresenta as principais práticas do segmento de incorporação imobiliária no Brasil. O quarto tópico apresenta o reconhecimento da receita à luz das mudanças ocorridas após a norma contábil CPC 47 .

O tópico seguinte consiste na contabilização do *Landbank* – banco de terrenos, e em sequência iremos apresentar a contabilização das permutas (financeira e não financeira). Finalmente iremos apresentar as provisões para garantia e distrato.

2.1 O processo de Convergências às Normas Internacionais aplicado ao setor imobiliário no Brasil

A justificativa para a implementação do processo de Convergência fundamenta-se de acordo com o exposto por Lima (2010): “As mudanças implementadas destinam-se, sobretudo, a adaptar a lei às mudanças sociais e econômicas decorrentes da evolução no ambiente de negócios e fortalecer o mercado de capitais”. (LIMA, 2010, p.78). Além disso, Raupp complementa que: “sob a forma de blocos econômicos, é de fundamental importância à harmonização das normas contábeis com o objetivo de tornar mais eficiente e eficaz essa integração. ” (RAUPP, 2004, p. 74).

No Brasil, a primeira tentativa de inserção ao contexto de convergências às normas internacionais ocorreu em 1990, com a criação de três comissões pela Comissão de Valores mobiliários (CVM), no mesmo ano. Com a finalidade de revisar e propor alterações nas Leis nº 6.404/1976 e nº 6.385/1976, as referidas comissões, em 1991, propuseram, dentre outras alterações, a adoção de conceitos contábeis utilizados em mercados internacionais de países desenvolvidos. O Congresso Nacional, entretanto, aprovou as proposições relativas à parte societária, deixando os aspectos contábeis para posteriores deliberações (REIS; NOGUEIRA; BIM, 2014).

Em 1999, mais uma tentativa à adoção das normas internacionais foi realizada, através do projeto de Lei nº 3.741/2000; este tinha por finalidade a reformulação da Lei das Sociedades por Ações, contudo, o projeto permaneceu em discussão no Congresso Nacional por vários anos (GOULARTE; LEAL; ROCHA; 2013).

Apesar de o Brasil ter o processo normativo baseado no direito codificado, diante da urgente necessidade de convergências aos padrões internacionais e da ausência de instrumentos legais normalizadores, em 2005, um movimento de iniciativa privada resultou na criação do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), a partir da união de esforços e comunhão de objetivos das seguintes entidades: ABRASCA (Associação Brasileira de Companhias Abertas), APIMEC (Associação dos Analistas e Profissionais de Investimento do Mercado de Capitais), B3 (Bolsa de Valores de São Paulo), CFC (Conselho Federal de Contabilidade), FIPECAFI (Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras) e IBRACON (Instituto dos Auditores Independentes do Brasil). (REIS; NOGUEIRA; BIM, 2014).

O CPC, ferramenta importante no processo de Convergência, e tem como objetivo:

O estudo, o preparo e a emissão de Pronunciamentos Técnicos sobre procedimentos de Contabilidade e a divulgação de informações dessa natureza, para permitir a emissão de normas pela entidade reguladora brasileira, visando à centralização e uniformização do seu processo de produção, levando sempre em conta a convergência da Contabilidade Brasileira aos padrões internacionais (CPC, 2017).

A partir da criação do CPC, que representou a confirmação da imprescindibilidade à adoção das normas internacionais, em dezembro de 2007, foi promulgada a Lei 11.638/2007, que determinou legalmente a adoção dos padrões internacionais de contabilidade ao arcabouço normativo Brasileiro (GOULARTE; LEAL; ROCHA; 2013). Após os referidos marcos legais, o CPC atuou de forma considerada rápida na emissão dos pronunciamentos técnicos, interpretações e orientações (REIS; NOGUEIRA; BIM, 2014; GOULARTE; LEAL; ROCHA, 2013).

Com a criação do CPC, passou a existir uma nova estrutura quanto à elaboração de pronunciamentos contábeis no Brasil. Houve a centralização destes, com a ampliação da participação na elaboração dos padrões de diversos setores envolvidos com a contabilidade, desde a academia até os usuários da informação, com o objetivo de convergência às normas internacionais do IASB (*International Accounting Standards Board*). Esta foi uma mudança inevitável, uma vez que é um processo global, e o país que não o seguir terá sérios problemas

com captação de recursos estrangeiros para investimento, provocado pela falta de qualidade e comparabilidade da informação contábil (FERNANDES et al.; 2010).

Os pronunciamentos emitidos buscam, ainda dentro das especificidades nacionais, convergir as normas locais com as principais normas internacionais, agilizando o processo de harmonização contábil com foco em mensuração, reconhecimento, avaliação e divulgação. Diante do exposto, embora o CPC não tenha autonomia de ratificar os pronunciamentos contábeis para que se tornem obrigatórios, uma vez que os pronunciamentos emitidos pelo órgão para se tornarem obrigatórios dependem da aprovação dos órgãos reguladores (CVM, ANEEL entre outros), resta clara a importância do CPC como órgão representativo mantenedor da qualidade informacional, pois se trata do principal órgão responsável pelo processo de convergência no Brasil.

No mesmo da promulgação da Lei 11.638/07, em 13 de julho, foi publicado o art. 1º, da Instrução CVM n.º 457/07, que passou a estabelecer que as companhias abertas deveriam, a partir do exercício findo em 2010, apresentar as suas demonstrações financeiras consolidadas adotando o padrão contábil internacional, de acordo com os pronunciamentos emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). Conforme trecho na Instrução CVM abaixo, os principais motivos para a implementação do processo de Convergência por este órgão são os seguintes:

- a) a importância e a necessidade de que as práticas contábeis brasileiras sejam convergentes com as práticas contábeis internacionais, seja em função do aumento da transparência e da confiabilidade nas nossas informações financeiras, seja por possibilitar, a um custo mais baixo, o acesso das empresas nacionais às fontes de financiamento externas;
- b) que a CVM vem, desde a década passada, desenvolvendo esforços para possibilitar essa convergência, seja mediante o aperfeiçoamento de suas normas, seja pela apresentação ao Executivo de anteprojeto de lei, hoje transformado no PL nº 3.741/2000;
- c) que os mercados e os reguladores de outros países e blocos internacionais, empenhados nesse processo, estão buscando, cada vez mais, desenvolver mecanismos restringindo o acesso daqueles países que ainda não adotaram ou se comprometeram com a adoção das normas contábeis internacionais; e
- d) que é essencial encontrarmos alternativas para acelerar esse processo de convergência, sem impor, no entanto, custos extraordinários sem um retorno adequado, e estabelecendo um prazo razoável para as companhias abertas se prepararem. (CMV, 2007)

Anterior à instrução supracitada, em 2005, o Conselho Federal de Contabilidade, por meio da resolução CFC nº 1.055/05, foi criado o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que teve como objetivo:

(...) o estudo, o preparo e a emissão de Pronunciamentos Técnicos, sobre procedimentos de Contabilidade e a divulgação de informações dessa natureza, para permitir a emissão de normas pelas entidades reguladoras brasileiras, visando à uniformização do seu processo de produção, levando sempre em conta a convergência da Contabilidade Brasileira aos padrões internacionais. (CPC, 2017).

Outro marco, igualmente importante para o processo de convergência, foi a aprovação da Lei nº 11.638 em dezembro de 2007, que alterou e revogou os dispositivos da Lei nº 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações). Entre as principais mudanças trazidas pela Lei nº 11.638/11 estão: o princípio da essência sobre a forma, a substituição da DOAR (Demonstração de Origem e Aplicação de Recursos) pela DFC (Demonstração de Fluxo de Caixa) e a obrigatoriedade da divulgação da DVA (Demonstração de Valor Adicionado) pelas empresas de capital aberto.

Logo, a Lei nº 11.638/2007 não significou, exatamente, a adoção das normas internacionais, Mas serviu para ajudar determinadas disposições que impediam a adoção dessas normas, introduzindo algumas normas já alinhadas com as regras internacionais, e determinando que, em diante, todas as novas normas contábeis emitidas pela CVM sejam convergentes a tais normas internacionais (MARTINS; SANTOS, 2008). Ainda, segundo Marques (2017):

A lei representou um marco significativo para o processo de convergência e início da adoção dos novos padrões na contabilidade brasileira. Assim sendo, esta Lei auxiliou o Brasil a seguir o caminho de outros países, bem como o de realizar mudanças nos sistemas contábeis, convergindo-os com as normas internacionais e permitindo maior comparabilidade das informações.

Todavia, dado a especificidade das operações contábeis do segmento de incorporação imobiliária no Brasil, houve, por parte do Comitê Pronunciamentos Contábeis, a necessidade de elaborar a Orientação Técnica OCPC 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária, essa foi aprovada em 5 de Dezembro de 2008, e continha os principais entendimentos para contabilização das principais operações do segmento. Os tópicos apresentados pela Orientação Técnica OCPC 01 são os seguintes:

- (a) formação do custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária;
- (b) despesas com comissões de vendas;
- (c) despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas;

- (d) gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração do estande de vendas e do apartamento-modelo do empreendimento imobiliário;
- (e) permutas físicas;
- (f) provisão para garantia;
- (g) registro das operações de cessão de recebíveis imobiliários;
- (h) ajuste a valor presente;
- (i) classificação na demonstração do resultado da atualização monetária e dos juros das contas a receber de unidades concluídas e entregues.

Além disso do OCPC 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária, devido a implementação do CPC 47 – Receita de Contrato com Clientes, aprovado em 4 de novembro de 2016, e vigente no Brasil a partir de 1 de janeiro de 2018, houve a necessidade de discutir a adoção da norma para as incorporadoras imobiliárias, haja vista que caso a norma tivesse fosse adotada no Brasil, haveria haver impactos relevantes nas demonstrações financeiras das empresas do segmento, conforme mencionado por MESQUITA (2017):

Em algumas situações como as empresas que trabalham com incorporação imobiliária, poderá afetar seus resultados, uma vez que seus contratos geralmente são firmados com 34 duração de mais de um exercício e as vezes a mesma não entrega todos os ativos (apartamentos) de uma vez só, ou firma todos os contratos na mesma data.

Sobre o tema, a Comissão de Valores Mobiliários, através do Ofício Circular OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, cujo assunto era o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Além disso, o ICPC 02 foi revogado pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, embora não tenha sido elaborada outra interpretação até o momento.

2.2 Estudos anteriores sobre as Práticas Contábeis para o setor de Incorporação Imobiliária no Brasil

Meneses, Lage e Castro (2016) abordaram as formas de reconhecimento da receita pelo método POC (Percentual Obra Concluída), em contrapartida com a medição dos trabalhos executados. Através da comparação entre os dois métodos foi possível visualizar as diferenças na receita da

empresa ao utilizar um método ou o outro. A metodologia POC muitas vezes não vislumbra a realidade física da obra e, por outro lado, a medição dos trabalhos pode gerar impostos muito altos e em alguns momentos até mesmo gerar impactos financeiros relevantes.

Mendes e Queiroz (2015) enfatizaram um problema atual que existe devido à convergência das normas brasileiras às normas internacionais de contabilidade. Esse problema está ligado a especificidades do contrato realizado entre as partes, e principalmente ao conceito do melhor momento da transferência dos riscos ao comprador, no qual pairava dúvidas quando de fato ele deveria ser reconhecido. Foi necessária a criação de Interpretações e Orientação Técnica para sua adequação no ambiente econômico brasileiro.

Niyama, Cavalcante e Rezende (2009) expressaram os diferentes critérios de reconhecimento de receitas e despesas na atividade de construção civil, visto que, cada país tem suas características próprias e, portanto, critérios de contabilização bem particulares. Os autores destacam que, principalmente o Brasil, acaba por contrariar os princípios contábeis e os órgãos regulamentadores da profissão não sendo aderentes às melhores práticas contábeis. Como exemplo, pode-se destacar o regime de caixa praticado pelas incorporadoras brasileiras, contra o regime de competência em vigor em empresas do mesmo segmento executado em outros países.

2.3 Principais práticas contábeis aplicadas ao segmento de Incorporação Imobiliária

Com base nas demonstrações financeiras de nossa amostra, fizemos um ranking mostrando a porcentagem em que cada empresa dá destaque em sua nota explicativa: Principais Práticas Contábeis (Vide Quadro 1).

Quadro 1 – Ranking

Ranking	Amostra analisada	% Práticas Contábeis	Ranking	Amostra analisada	% Práticas Contábeis
1º	INTER	100%	6º	EVEN	80%
2º	MRV	100%	7º	TENDA	80%
3º	CYRELA	80%	8º	HELBOR	80%
4º	EZ TEC EMP E PART	80%	9º	TEGRA INCORPORADORA	60%
5º	DIRECIONAL	80%	10º	GAFISA S.A	60%

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

Para fins didáticos e de melhor elucidação do segmento de incorporação imobiliária, foram descartados as práticas contábeis de consolidação e as que são abrangentes a outros tipos de indústria.

Sendo assim, o resultado evidenciam que todas as empresas analisadas dão ênfase em pelo menos três desses pontos. Em todas as demonstrações financeiras os cinco pontos são citados em nota explicativa:

- 1.) Reconhecimento da Receita
- 2.) Contabilização do Landbank – Banco de Terrenos
- 3.) Provisão para garantia e provisão para distrato
- 4.) Ajuste a Valor Presente do Contas a Receber
- 5.) Despesas com comissão de Vendas

2.3.1 Reconhecimento da Receita

A fim de satisfazer a carência na interpretação no reconhecimento da receita, devido ao impasse criado com a convergência das normas internacionais, enfatizado por Menezes e Queiroz (2015), o CPC 47 – Receita de Contrato com o Cliente, adotou os seguintes tópicos:

31. A entidade deve reconhecer receitas quando (ou à medida que) a entidade satisfizer à obrigação de performance ao transferir o bem ou o serviço (ou seja, um ativo) prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo;

35. A entidade transfere o controle do bem ou serviço ao longo do tempo e, portanto, satisfaz à obrigação de performance e reconhece receitas ao longo do tempo, se um dos critérios a seguir for atendido: (b) o desempenho por parte da entidade cria ou melhora o ativo (por exemplo, produtos em elaboração) que o cliente controla à medida que o ativo é criado ou melhorado (ver item B5);

2.3.2 Contabilização do *Landbank* – Banco de Terrenos

O CPC 16 – Estoque, menciona que o custo de aquisição dos estoques compreende o preço de compra e todos os custos relacionados a ele, conforme o trecho do CPC abaixo:

“O custo de aquisição dos estoques compreende o preço de compra, os impostos de importação e outros tributos (exceto os recuperáveis junto ao fisco), bem como os custos de transporte, seguro, manuseio e outros diretamente atribuíveis à aquisição de produtos acabados, materiais e serviços. Descontos comerciais, abatimentos e outros itens semelhantes devem ser deduzidos na determinação do custo de aquisição. (Nova Redação dada pela Revisão CPC nº. 1, de 8/01/2010)”

2.3.3 Provisão para garantia e provisão para distrato

Com base na OCPC 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária,

24. O custo do imóvel vendido deve compreender os gastos com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias, a ser estimada com base em dados técnicos disponíveis de cada imóvel e no histórico de gastos incorridos pela entidade de incorporação imobiliária.

25. A contrapartida do valor apurado, conforme item 24, deve ser contabilizada a título de provisão para garantias no passivo circulante ou não circulante, conforme aplicável, considerando-se apenas as unidades imobiliárias vendidas e o percentual de evolução dos empreendimentos imobiliários, bem como deve ser, eventualmente, revertida apenas em sua extinção por completo, no momento em que se prescrevem as cláusulas contratuais ou legais que geraram tal obrigação e/ou compromisso. O efeito da provisão para garantias não deve impactar o cálculo da evolução da obra para fins de apropriação da receita.

Além disso, CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes,

Uma provisão deve ser reconhecida quando:

- (a) a entidade tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) como resultado de evento passado;
- (b) seja provável que será necessária uma saída de recursos que incorporam benefícios econômicos para liquidar a obrigação; e
- (c) possa ser feita uma estimativa confiável do valor da obrigação. Se essas condições não forem satisfeitas, nenhuma provisão deve ser reconhecida.

2.3.4 Ajuste a Valor Presente do Contas a Receber

Com base no CPC 12 – Ajuste a Valor Presente,

33. Os procedimentos de caráter geral a serem observados referentes à adoção da prática de apuração e reconhecimento do ajuste a valor presente estão dispostos no Pronunciamento Técnico CPC 12 – Ajuste a Valor Presente, o qual dispõe, em seu item 7, que ativos e passivos que apresentarem uma ou mais das características abaixo devem estar sujeitos aos procedimentos de mensuração de ajuste a valor presente:

- (a) transação que dá origem a um ativo, a um passivo, a uma receita ou a uma despesa (conforme definidos no Pronunciamento Conceitual Básico Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis deste CPC) ou outra mutação do patrimônio líquido cuja contrapartida é um ativo ou um passivo com liquidação financeira (recebimento ou pagamento) em data diferente da data do reconhecimento desses elementos;
- (b) reconhecimento periódico de mudanças de valor, utilidade ou substância de 10 OCPC_01(R1) ativos ou passivos similares emprega método de alocação de descontos;
- (c) conjunto particular de fluxo

2.3.5 Despesas com comissão de Vendas

Com base na OCPC 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária,

10. As despesas com comissões de vendas incorridas pela entidade de incorporação imobiliária devem ser ativadas como pagamentos antecipados e apropriadas ao resultado em rubrica relacionada a despesas com vendas, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária.

11. Na elaboração de cada balanço patrimonial, mesmo que intermediário, a entidade de incorporação imobiliária deve analisar as comissões a apropriar e reconhecê-las imediatamente como despesa, no caso de cancelamento de vendas ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

3. METODOLOGIA

3.1. Tipo de Pesquisa

Em relação aos objetivos, trata-se de uma pesquisa descritiva, pois o objetivo primordial é a descrição das características de determinada população ou fenômeno, ou, então o estabelecimento de relações entre variáveis (GIL, 2002). Ainda, de acordo com Gil, “as pesquisas descritivas são, juntamente com as exploratórias, as que habitualmente realizam os pesquisadores sociais preocupados com a atuação prática.” (GIL, 2002, p.42)

Quanto à abordagem do problema a pesquisa é classificada como indutiva e a análise dos dados como qualitativa. Segundo Triviños (1987), a abordagem de cunho qualitativo trabalha os dados buscando seu significado, tendo como base a percepção do fenômeno dentro do seu contexto. O uso da descrição qualitativa procura captar não só a aparência do fenômeno como também suas essências, procurando explicar sua origem, relações e mudanças, e tentando intuir as consequências.

Quanto à utilização dos meios, utilizou-se a pesquisa documental, uma vez que o presente trabalho consistirá da análise das Demonstrações Financeiras publicadas e dos relatórios dos Auditores Independentes referente a essas demonstrações. Segundo Gil (2002):

“A pesquisa documental assemelha-se muito à pesquisa bibliográfica. A diferença essencial entre ambas está na natureza das fontes: Enquanto a pesquisa bibliográfica se utiliza fundamentalmente das contribuições dos diversos autores sobre determinado assunto, a pesquisa documental vale-se de materiais que não recebem ainda um tratamento analítico, ou que ainda podem ser reelaborados de acordo com os objetos da pesquisa.

O tipo de pesquisa utilizado no presente é amostragem não-probabilística. Segundo Malhotra (2001), para populações infinitas, ou em contextos de constante mudança, o estudo estatístico pode ser realizado com a coleta de parte de uma população (amostragem), denominada amostra. Amostra é um subgrupo de uma população, constituído de n unidades de observação e que deve ter as mesmas características da população, selecionadas para participação no estudo. A amostragem não probabilística, segundo Mattar (2001): “É um tipo de amostragem em que existe uma dependência, pelo menos em parte, do julgamento do pesquisador ou do entrevistador de campo para a seleção dos elementos da população para compor a amostra.

“Escolhemos esse tipo de amostragem considerando o custo de obtenção das informações, e a relevância.

3.2. Amostra e Fonte dos Dados

Para o presente trabalho, a base de dados utilizada foram as demonstrações financeiras publicadas em 31 de Dezembro de 2019, como também os relatórios dos auditores referentes a suas respectivas demonstrações. As informações foram retiradas nos sites das companhias, nas seções de Relação com Investidor, e utilizou-se essa base de dados secundários devido a facilidade de obtenção, baixo custo e confiabilidade das informações, uma vez que o material elaborado foi revisado por auditores independentes. Além de ser uma informação utilizadas pelos *stakeholders* para tomada de decisão.

Utilizou-se como amostra 10 empresas de incorporação imobiliária, e consideramos para seleção da amostra a relevância da empresa no mercado, a diversificação do auditor independente responsável por emitir opinião de auditoria, e a disponibilidade das informações para análise (vide Quadro 2). Abaixo segue a relação de empresas analisadas como também a empresa de auditoria responsável por emitir a opinião de auditoria em 31 de Dezembro 2019.

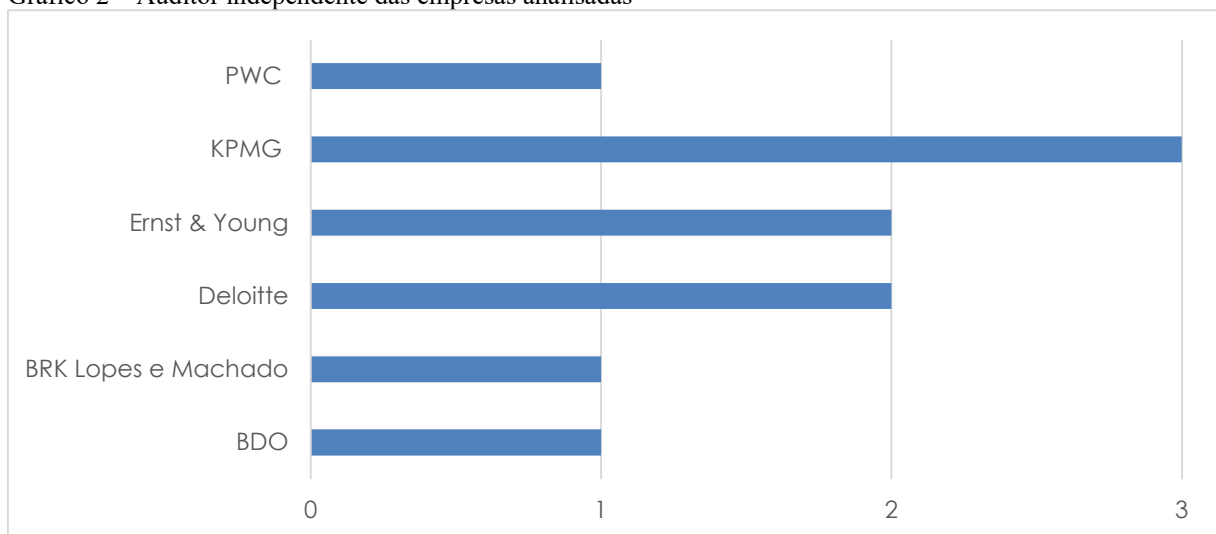
Quadro 2 – Amostra

Empresa	Auditor Independente em 31/12/2019
Inter Construtora e Incorporadora S.A	KPMG
MRV Engenharia e Participações S.A	KPMG
Direcional Engenharia S.A	Ernst & Young
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A e Controladas	Deloitte
Construtora Tenda S.A	Deloitte
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos e Participações	KPMG
Tegra Incorporadora S.A.	Ernst & Young
Even Construtora e Incorporadora S.A.	PWC
Gafisa S.A	BRK Lopes e Machado
Helbor Empreendimentos S.A	BDO

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

Notou-se que um dos fatores que deveria ser analisado, a fim de mitigar o risco de qualquer tendenciosidade da amostra, seria a pulverização de auditores independentes das empresas analisadas. Uma vez que as empresas de auditoria podem ter entendimentos sobre as normas contábeis divergentes entre si, e ao analisar empresas auditadas pela mesma firma de auditoria o presente trabalho seria exposto ao risco de apresentar as aplicações da norma sobre o viés da empresa de auditoria, e não como as normas são aplicadas no mercado, de maneira geral. Desta forma, foi analisado as empresas cujo parecer de auditoria foi elaborado por diversos auditores independentes, e a pulverização das empresas de auditoria segue abaixo:

Gráfico 2 – Auditor independente das empresas analisadas



Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

4. RESULTADOS DA PESQUISA

Com o intuito analisar como as empresas de incorporação imobiliária adotam as principais práticas no segmento, comparou-se as notas explicativas sobre os temas analisados como também ao formulário de referência. Como ferramenta para a análise dos dados foi utilizado o software Microsoft Excel®. Acrescente-se também, a fim de verificar a consistência das principais práticas do segmento, se os esforços dos auditores independentes estão direcionados aos mesmos temas olhando para os Principais Assuntos de Auditoria do relatório do auditor da respectiva demonstração financeira.

4.1. Inter:

A Inter Construtora e Incorporadora S.A. tem como objeto social a incorporação, administração, construção e comercialização de imóveis de qualquer natureza, próprios ou de terceiros; a prestação de serviços de engenharia; e desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários. Auditada pela KPMG Auditores Independentes Ltda. Em sua Nota Explicativa 02 Resumo das Principais Práticas Contábeis adotadas, destaca todos os pontos abordados no presente trabalho.

Tabela 1 – Dados Apurados da Cia. INTER das Principais Práticas Contábeis.

Empresas (Consolidado)	INTER
Total de Ativos (R\$ Mil)	675.412
Total de Receita Líquida (R\$ Mil)	281.026
Total do Custo (R\$ Mil)	-185.444
Lucro Bruto (R\$ Mil)	95.582
Saldo de Land Banking (R\$ Mil)	482.763
(-) Ativo - Provisão de distrato (R\$ Mil)	-1.030
Provisão para garantias (R\$ Mil)	-5.386
Land Banking X Total de Ativos	71%
Lucro Bruto X Receita	34%

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

No relatório do auditor independente, os auditores destacam como Principais Assuntos de Auditoria: Reconhecimento e Mensuração da Receita - Mensuração do progresso para satisfação da obrigação de performance. (Vide Quadro 3).

Quadro 3 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria INTER.

Principais Práticas Contábeis	Principais Assuntos de Auditoria
Reconhecimento de Receita	Reconhecimento e Mensuração da Receita - Mensuração do progresso para satisfação da obrigação de performance

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

Esse tópico, o auditor quer transmitir ao usuário da demonstração financeira que gastou mais horas de trabalho e esforços na obtenção de evidências de auditoria em um dos cinco tópicos das Principais Práticas Contábeis.

4.2. MRV

A MRV Engenharia e Participações S.A. tem como atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. Auditada pela KPMG Auditores Independentes Ltda. Em sua Nota Explicativa 02 Resumo das Principais Práticas Contábeis adotadas, destaca todos os pontos abordados no presente trabalho.

Tabela 2 – Dados Apurados da Cia. MRV das Principais Práticas Contábeis.

Empresas (Consolidado)	MRV
Total de Ativos (R\$ Mil)	14.686.323
Total de Receita Líquida (R\$ Mil)	6.055.722
Total do Custo (R\$ Mil)	-4.213.455
Lucro Bruto (R\$ Mil)	1.842.267
Saldo de Land Banking (R\$ Mil)	5.532.310
(-) Ativo - Provisão de distrato (R\$ Mil)	-424.419
Provisão para garantias (R\$ Mil)	-139.837
Land Banking X Total de Ativos	38%
Lucro Bruto X Receita	30%

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

No relatório do auditor independente, os auditores destacam como Principais Assuntos de Auditoria: Reconhecimento e Mensuração da Receita - Mensuração do progresso para

satisfação da obrigação de performance, e Provisão e Passivos Contingentes - Riscos Cíveis, trabalhistas e tributários. (Vide Quadro 4).

Quadro 4 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria MRV.

Principais Práticas Contábeis	Principais Assuntos de Auditoria
Reconhecimento de Receita	Reconhecimento e Mensuração da Receita - Mensuração do progresso para satisfação da obrigação de performance
-	Provisão e Passivos Contingentes - Riscos Cíveis, trabalhistas e tributários

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

Esses dois tópicos, o auditor quer transmitir ao usuário da demonstração financeira que gastou mais horas de trabalho e esforços na obtenção de evidências de auditoria em um dos cinco tópicos das Principais Práticas Contábeis.

4.3. Cyrela:

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações é uma companhia que possui como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais. Auditada pela KPMG Auditores Independentes Ltda. Em sua Nota explicativa 02 Resumo das Principais Práticas Contábeis adotadas, destaca todos os pontos abordados no presente trabalho exceto a Contabilização do Land banking. A demonstração financeira da companhia destaca a informação apenas em sua Nota explicativa 06 Imóveis a Comercializar.

Tabela 3 – Dados Apurados da Cia. Cyrela das Principais Práticas Contábeis.

Empresas (Consolidado)	CYRELA
Total de Ativos (R\$ Mil)	7.213.929
Total de Receita Líquida (R\$ Mil)	15.381
Total do Custo (R\$ Mil)	-11.596
Lucro Bruto (R\$ Mil)	3.785
Saldo de Land Banking (R\$ Mil)	2.249.862
(-) Ativo - Provisão de distrato (R\$ Mil)	-362.504
Provisão para garantias (R\$ Mil)	-104.649
Land Banking X Total de Ativos	31%
Lucro Bruto X Receita	25%

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

No relatório do auditor independente, os auditores destacam como Principais Assuntos de Auditoria: Reconhecimento de Receita (“POC”) e Recuperabilidade dos Ativos – Estoques Imobiliários e Contas a Receber. (Vide Quadro 5).

Quadro 5 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria Cyrela.

Principais Práticas Contábeis	Principais Assuntos de Auditoria
Reconhecimento de Receita	Reconhecimento de Receita - estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra (“POC”)
Provisão para garantia e provisão para distrato	Recuperabilidade dos ativos (“impairment”) – estoques imobiliários e contas a receber
Ajuste a Valor Presente do Contas a Receber	

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

Esses dois tópicos, o auditor quer transmitir ao usuário da demonstração financeira que gastou mais horas de trabalho e esforços na obtenção de evidências de auditoria em quatro dos cinco tópicos das Principais Práticas Contábeis.

4.4. EZ TEC EMP E PART

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. é uma companhia que possui por objeto social: a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; a Administração e locação de imóveis próprios; o loteamento de terrenos; a construção de condomínios; a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e a participação em outras sociedades. Auditada por Deloitte Touche Tohmatsu. Em sua Nota explicativa 02 Resumo das Principais Práticas Contábeis adotadas destaca todos os pontos abordados no presente trabalho exceto Despesa com Comissão de vendas.

Tabela 4 – Dados Apurados da Cia. Ez Tec. das Principais Práticas Contábeis.

Empresas (Consolidado)	EZ TEC EMP E PART
Total de Ativos (R\$ Mil)	4.275.916
Total de Receita Líquida (R\$ Mil)	804.390
Total do Custo (R\$ Mil)	-476.161
Lucro Bruto (R\$ Mil)	328.229
Saldo de Land Banking (R\$ Mil)	897.275
(-) Ativo - Provisão de distrato (R\$ Mil)	-4.471

Provisão para garantias (R\$ Mil)	-12.479
Land Banking X Total de Ativos	21%
Lucro Bruto X Receita	41%

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

No relatório do auditor independente, os auditores destacam como Principais Assuntos de Auditoria: Apuração do resultado de incorporação e venda de imóvel. Esses tópicos, o auditor quer transmitir ao usuário da demonstração financeira que gastou mais horas de trabalho e esforços na obtenção de evidências de auditoria em três dos cinco tópicos das Principais Práticas Contábeis. Por considerar todo o resultado da atividade fim da cia. como principal assunto. (vide Quadro 6).

Quadro 6 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria Ez Tec.

Principais Práticas Contábeis	Principais Assuntos de Auditoria
Reconhecimento da Receita	Apuração do resultado de incorporação e venda de imóvel
Provisão para garantia e provisão para distrato	
Ajuste a Valor Presente do Contas a Receber	

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

4.5. Direcional

A Direcional Engenharia S.A. é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte. Auditada por Ernest & Young Auditores Independentes S.S. Em sua Nota explicativa 02 Resumo das Principais Práticas Contábeis adotadas destaca todos os pontos abordados no presente trabalho exceto Despesa com Comissão de vendas.

Tabela 5 – Dados Apurados da Cia. Direcional. das Principais Práticas Contábeis.

Empresas (Consolidado)	DIRECIONAL
Total de Ativos (R\$ Mil)	4.654.716
Total de Receita Líquida (R\$ Mil)	136.013
Total do Custo (R\$ Mil)	-108.967
Lucro Bruto (R\$ Mil)	27.046
Saldo de Land Banking (R\$ Mil)	2.386.993

(-) Ativo - Provisão de distrato (R\$ Mil)	-91.370
Provisão para garantias (R\$ Mil)	-20.752
Land Banking X Total de Ativos	51%
Lucro Bruto X Receita	20%

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

No relatório do auditor independente, os auditores destacam como Principais Assuntos de Auditoria: Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção. (Vide Quadro 7).

Quadro 7 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria Direcional.

Principais Práticas Contábeis	Principais Assuntos de Auditoria
Reconhecimento da Receita	Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção.
Contabilização do Landbank – Banco de Terrenos	
Ajuste a Valor Presente do Contas a Receber	

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

Esse tópico, o auditor quer transmitir ao usuário da demonstração financeira que gastou mais horas de trabalho e esforços na obtenção de evidências de auditoria em três dos cinco tópicos das Principais Práticas Contábeis.

4.6. Even

A EVEN Construtora e Incorporadora S.A. é uma companhia com foco no desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de loteamento urbano é efetuado pela Companhia e por sociedades controladas e coligadas, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada (controlada integral) ou em conjunto com outros parceiros. Auditada por PricewaterhouseCoopers (PWC). Em sua Nota explicativa 02 Resumo das Principais Práticas Contábeis adotadas destaca todos os pontos abordados no presente trabalho exceto Despesa com Comissão de vendas.

Tabela 6 – Dados Apurados da Cia. Even das Principais Práticas Contábeis.

Empresas (Consolidado)	EVEN
-------------------------------	-------------

Total de Ativos (R\$ Mil)	3.028.370
Total de Receita Líquida (R\$ Mil)	31.463
Total do Custo (R\$ Mil)	-28.663
Lucro Bruto (R\$ Mil)	2.800
Saldo de Land Banking (R\$ Mil)	1.061.925
(-) Ativo - Provisão de distrato (R\$ Mil)	-85.259
Provisão para garantias (R\$ Mil)	-41.186
Land Banking X Total de Ativos	35%
Lucro Bruto X Receita	9%

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

No relatório do auditor independente, os auditores destacam como Principais Assuntos de Auditoria: Reconhecimento de receitas; Provisão para Distratos; Realização do saldo de imóveis a comercializar; e Provisão para riscos cíveis e trabalhistas. (Vide Quadro 8).

Quadro 8 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria Even.

Principais Práticas Contábeis	Principais Assuntos de Auditoria
Reconhecimento da Receita	Reconhecimento de receita
Contabilização do Landbank – Banco de Terrenos	Realização do saldo de imóveis a comercializar
Ajuste a Valor Presente do Contas a Receber	
Provisão para garantia e provisão para distrato	Provisão para distratos
-	Provisão para riscos cíveis e trabalhistas

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

Esses quatro tópicos, o auditor quer transmitir ao usuário da demonstração financeira que gastou mais horas de trabalho e esforços na obtenção de evidências de auditoria em quatro dos cinco tópicos das Principais Práticas Contábeis.

4.7. Tenda

As operações da Construtora Tenda S.A. compreendem: a execução de obras de construção civil; a incorporação de imóveis; a compra e venda de imóveis; a prestação de serviços de administração de construção civil; a intermediação da comercialização de quotas de consórcio; e a participação em outras sociedades. Auditada por Deloitte Touche Tohmatsu. Em sua Nota

explicativa 02 Resumo das Principais Práticas Contábeis adotadas destaca todos os pontos abordados no presente trabalho exceto Provisão Para Garantia e Provisão de Distrato.

Tabela 7 – Dados Apurados da Cia. Tenda das Principais Práticas Contábeis.

Empresas (Consolidado)	TENDA
Total de Ativos (R\$ Mil)	3.478.485
Total de Receita Líquida (R\$ Mil)	1.950.098
Total do Custo (R\$ Mil)	-1.302.023
Lucro Bruto (R\$ Mil)	648.075
Saldo de Land Banking (R\$ Mil)	1.198.028
(-) Ativo - Provisão de distrato (R\$ Mil)	-18.333
Provisão para garantias (R\$ Mil)	-19.035
Land Banking X Total de Ativos	34%
Lucro Bruto X Receita	33%

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

No relatório do auditor independente, os auditores destacam como Principais Assuntos de Auditoria: Reconhecimento de receitas. (Vide Quadro 9).

Quadro 9 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria Tenda.

Principais Práticas Contábeis	Principais Assuntos de Auditoria
Reconhecimento da Receita	Reconhecimento de receita

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

Esse tópico, o auditor quer transmitir ao usuário da demonstração financeira que gastou mais horas de trabalho e esforços na obtenção de evidências de auditoria em um dos cinco tópicos das Principais Práticas Contábeis.

4.8. Helbor

A Helbor Empreendimentos S.A. é uma Companhia que tem como atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a prestação de serviços de administração de empreendimentos. Auditada por BDO. Em sua Nota explicativa 02 Resumo das Principais Práticas Contábeis adotadas, destaca todos os pontos abordados no presente trabalho exceto a Contabilização do Land banking.

Tabela 8 – Dados Apurados da Cia. Helbor das Principais Práticas Contábeis.

Empresas (Consolidado)	HELBOR
Total de Ativos (R\$ Mil)	4.627.984
Total de Receita Líquida (R\$ Mil)	1.290.899
Total do Custo (R\$ Mil)	-1.139.543
Lucro Bruto (R\$ Mil)	151.356
Saldo de Land Banking (R\$ Mil)	1.034.590
(-) Ativo - Provisão de distrato (R\$ Mil)	-48.200
Provisão para garantias (R\$ Mil)	-33.140
Land Banking X Total de Ativos	22%
Lucro Bruto X Receita	12%

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

No relatório do auditor independente, os auditores destacam como Principais Assuntos de Auditoria: Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária; Provisão para Distratos; Provisão para ajuste a valor de mercado. (Vide Quadro 10).

Quadro 10 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria Helbor.

Principais Práticas Contábeis	Principais Assuntos de Auditoria
Reconhecimento da Receita	Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária
Provisão para garantia e provisão para distrato	Provisão para Distratos
Ajuste a Valor Presente do Contas a Receber	Provisão para ajuste a valor de mercado

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

Esses três tópicos, o auditor quer transmitir ao usuário da demonstração financeira que gastou mais horas de trabalho e esforços na obtenção de evidências de auditoria em três dos cinco tópicos das Principais Práticas Contábeis.

4.9. Tegra Incorporadora

A Tegra Incorporadora S.A. é uma Companhia que tem como objeto social prestar serviços imobiliários totalmente integrados por meio de: Projeto e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais em seu próprio nome e em nome de terceiros; Compra, negociação, aluguel e venda de propriedades imobiliárias; Prestação de serviços de construção e engenharia civil; Desenvolvimento e implementação de estratégias de

marketing relacionadas a seus próprios empreendimentos imobiliários e de terceiros; Desenvolvimento urbano; Financiamento de transações imobiliárias, incluindo financiamento ao cliente; e Administração de imóveis próprios e a participação em outras empresas.

Auditada por Ernst & Young. Em sua Nota explicativa 02 Resumo das Principais Práticas Contábeis adotadas, destaca Reconhecimento de Receita, Contabilização de landbank e Ajuste a Valor Presente de Contas a Receber.

Tabela 9 – Dados Apurados da Cia. Tegra Incorporadora das Principais Práticas Contábeis.

Empresas (Consolidado)	TEGRA INCORPORADORA
Total de Ativos (R\$ Mil)	5.007.576
Total de Receita Líquida (R\$ Mil)	1.267.519
Total do Custo (R\$ Mil)	-980.704
Lucro Bruto (R\$ Mil)	286.815
Saldo de Land Banking (R\$ Mil)	911.654
(-) Ativo - Provisão de distrato (R\$ Mil)	-124.820
Provisão para garantias (R\$ Mil)	-69.643
Land Banking X Total de Ativos	18%
Lucro Bruto X Receita	23%

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

No relatório do auditor independente, os auditores destacam como Principais Assuntos de Auditoria: Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária; Provisão para Distratos; Provisão para ajuste a valor de mercado. (Vide Quadro 11).

Quadro 11 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria Tegra.

Principais Práticas Contábeis	Principais Assuntos de Auditoria
Reconhecimento da Receita	Reconhecimento de receita de vendas de empreendimentos imobiliários
Contabilização do Landbank – Banco de Terrenos	Valor recuperável dos estoques de terrenos e imóveis a comercializar
-	Valor recuperável do ágio

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

Esses três tópicos, o auditor quer transmitir ao usuário da demonstração financeira que gastou mais horas de trabalho e esforços na obtenção de evidências de auditoria em três dos cinco tópicos das Principais Práticas Contábeis.

4.10. Gafisa

A Gafisa S.A. é uma Companhia que tem como objeto social tendo como objetivo social: a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora ou mandatária; a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; a construção civil e prestação de serviços de engenharia civil; o desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e a participação em outras sociedades, com os mesmos objetivos sociais da Companhia.

Auditada por BKR - Lopes Machado. Em sua Nota explicativa 02 Resumo das Principais Práticas Contábeis adotadas, destaca Reconhecimento de Receita, Provisão para Garantia e Provisão de Distrato e Ajuste a Valor Presente de Contas a Receber.

Tabela 10 – Dados Apurados da Cia. Gafisa das Principais Práticas Contábeis.

Empresas (Consolidado)	GAFISA S.A
Total de Ativos (R\$ Mil)	2.551.887
Total de Receita Líquida (R\$ Mil)	400.465
Total do Custo (R\$ Mil)	-282.684
Lucro Bruto (R\$ Mil)	117.781
Saldo de Land Banking (R\$ Mil)	573.715
(-) Ativo - Provisão de distrato (R\$ Mil)	-47.099
Provisão para garantias (R\$ Mil)	-14.419
Land Banking X Total de Ativos	22%
Lucro Bruto X Receita	29%

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

No relatório do auditor independente, os auditores destacam como Principais Assuntos de Auditoria: Reconhecimento de Receitas. (Vide Quadro 11).

Quadro 11 – Análise de Consistência de dados entre Principais Práticas e Principais Assuntos de Auditoria Gafisa.

Principais Práticas Contábeis	Principais Assuntos de Auditoria
Reconhecimento da Receita	Reconhecimento de receita

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

Esse tópico, o auditor quer transmitir ao usuário da demonstração financeira que gastou mais horas de trabalho e esforços na obtenção de evidências de auditoria em um dos cinco tópicos das Principais Práticas Contábeis.

5. ANÁLISE DOS RESULTADOS

Ao analisar todas as demonstrações financeiras da amostra selecionada que representa os principais players do mercado brasileiro no segmento de incorporação imobiliário, juntamente com seus respectivos relatórios de auditoria – precisamente a parte dos Principais Assuntos de Auditoria – podemos concluir tópicos contábeis: Reconhecimento da Receita; Contabilização do Landbank – Banco de Terrenos; Provisão para garantia e provisão para distrato; Ajuste a Valor Presente do Contas a Receber e Despesas com comissão de Vendas são observáveis em todo o segmento e possuem um peso considerável na interpretação das informações financeiras do segmento. Em todos os casos, três ou mais tópicos do total dos cinco abordados nesse trabalho, são recorrentes nas demonstrações contábeis (vide Tabela 11).

Tabela 11 – Constatação das Principais Práticas de Mercado.

Amostra	Reconhecimento de Receita	Contabilização do Landbank	Provisão para Garantia e Provisão de Distrato	Ajuste a Valor Presente e Contas a Receber	Despesas com Comissão de Vendas	Total
INTER	x	x	x	x	x	100%
MRV	x	x	x	x	x	100%
CYRELA	x		x	x	x	80%
EZ TEC EMP E PART	x	x	x	x		80%
DIRECIONAL	x	x	x	x		80%
EVEN	x	x	x	x		80%
TENDA	x	x		x	x	80%
HELBOR	x		x	x	x	80%
TEGRA INCORPORADORA	x	x		x		60%
GAFISA S.A	x		x	x		60%
Total	100%	70%	80%	100%	50%	

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

A relevância dos tópicos é verificada pois todos os relatórios de auditoria, possuíam um ou mais tópicos como Principais Assuntos de Auditoria (vide Tabela 12). Observa-se, ainda que apesar do tópico Despesa com Comissão de Vendas ser específico para o segmento, possuir uma orientação própria para contabilização e uma relevância nas demonstrações financeiras do setor, nenhum relatório de auditoria o classificou como um Principal Assunto de Auditoria.

Tabela 12 – Constatação das Principais Assuntos de Auditoria.

Amostra	Reconhecimento de Receita	Contabilização do Landbank	Provisão para Garantia e Provisão de Distrato	Ajuste a Valor Presente e Contas a Receber	Despesas com Comissão de Vendas	Outro	Total
INTER	x						20%
MRV	x					x	20%
CYRELA	x		x	x			60%
EZ TEC EMP E PART	x		x	x			60%
DIRECIONAL	x	x		x			60%
EVEN	x	x	x	x		x	80%
TENDA	x						20%
HELBOR	x		x	x			60%
TEGRA INCORPORADORA	x	x				x	40%
GAFISA S.A	x						20%
Total	100%	30%	40%	50%	0%	30%	

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

Portanto, se retirarmos o tópico Despesa com Comissão de Vendas como uma das Principais Práticas de Mercado, podemos observar um benchmark sólido para a interpretação das demonstrações financeiras para o segmento de Incorporação Imobiliária no mercado Brasileiro (vide Tabelas 13 e 14).

Tabela 13 – Benchmark Principais Práticas do Mercado.

Amostra	Reconhecimento de Receita	Contabilização do Landbank	Provisão para Garantia e Provisão de Distrato	Ajuste a Valor Presente e Contas a Receber	Total
INTER	x	x	x	x	80%
MRV	x	x	x	x	80%
CYRELA	x		x	x	60%
EZ TEC EMP E PART	x	x	x	x	80%
DIRECIONAL	x	x	x	x	80%
EVEN	x	x	x	x	80%
TENDA	x	x		x	60%
HELBOR	x		x	x	60%
TEGRA INCORPORADORA	x	x		x	60%
GAFISA S.A	x		x	x	60%
Total	100%	70%	80%	100%	

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

Tabela 14 – Benchmark Principais Assuntos de Auditoria

Amostra	Reconhecimento de Receita	Contabilização do Landbank	Provisão para Garantia e Provisão de Distrato	Ajuste a Valor Presente e Contas a Receber	Outro	Total
INTER	x					20%
MRV	x				x	20%
CYRELA	x		x	x		60%
EZ TEC EMP E PART	x		x	x		60%
DIRECIONAL	x	x		x		60%
EVEN	x	x	x	x	x	80%
TENDA	x					20%
HELBOR	x		x	x		60%
TEGRA INCORPORADORA	x	x			x	40%
GAFISA S.A	x					20%
Total	100%	30%	40%	50%		

Fonte: Elaborado pelo Autor (2021).

A ideia por trás desse benchmark do segmento de incorporação imobiliária, é servir de base para a criação de outros benchmarks dos demais segmentos de *Real Estate*. E também, reforçar, de forma macro, as principais práticas contábeis do setor como um todo.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Quando o trabalho foi iniciado, a intenção era identificar as principais práticas adotadas pelo segmento de Incorporação Imobiliária, a fim de contribuir para uma melhor análise diante da Convergência das Normas Brasileira às Normas Internacionais de Contabilidade. No entanto, ao longo do desenvolvimento, percebe-se que avaliar a consistência das principais práticas contábeis utilizados pelo mercado seria necessário. Com isso, foi utilizado como base os Principais Assuntos de Auditoria encontrado no relatório do auditores independentes.

Foi levado em consideração a diversificação das empresas de auditoria a fim de evitar uma tendenciosidade gerada por uma forma de revisar as demonstrações financeiras e o tamanho da representatividade das empresas no mercado brasileiro de incorporação imobiliária.

Dito isto, pôde-se observar que as empresas Inter e MRV, ambas auditadas pela KPMG, apresentaram 100% das principais práticas adotadas pelo mercado. Acrescente-se ainda, que as empresas Cyrela, Ez Tec, Direcional, Even, Tenda e Helbor, auditadas, respectivamente por KPMG, Deloitte, EY, PWC e BDO possuem 80% das principais práticas em seu relatório. Com isso, podemos concluir que mesmas empresas de auditoria não consideram sempre os mesmos pontos de atenção. Sendo assim, o que predomina é a particularidade de cada empresa e, em todos os casos, foi abrangido a maioria das principais práticas adotadas abordadas nesse estudo. Portanto podemos dizer que o efeito da convergência entre as normas, resultou numa padronização de principais práticas contábeis como também, numa concentração de esforços por parte dos auditores nos mesmos tópicos. Logo, a uniformidade das escolhas contábeis facilitam a interpretação das demonstrações financeiras. Seja gerando uma comparabilidade entre empresas do mesmo setor, como também, direcionando para os processos de negócio mais importantes do setor.

Sendo assim, o presente trabalho, procurou contribuir a outras abordagens, perspectivas, e a outros autores, no entendimentos das principais práticas adotadas pelo mercado do segmento de incorporação imobiliária e na identificação de um possível benchmark na hora de realizar uma análise no segmento. Espera-se que esse trabalho possa servir de base para correlacionar a temas de outros segmentos imobiliários, além do apresentados aqui. Ajudar, também, a construir benchmarks dos diversos segmentos existentes dentro do ramo e por fim, gerar um benchmark único para todo o ramo conhecido como *Real Estate*.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BOSCOV, Camila Pereira. **Mudanças organizacionais observadas durante o processo de implementação dos pronunciamentos do CPC baseados nas IFRS**. 2013. Tese (Doutorado em Controladoria e Contabilidade: Contabilidade) - Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

COMITE DE PRONUNCAMENTO CONTÁBEIS. Apresentação – Conheça o CPC. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/CPC/CPC/Conheca-CPC>>. Acesso em: 21 jun.. 2020.

COMISSÃO MOBILIÁRIA DE VALORES. Instrução CVM 457. Brasília, 2007. Disponível em: <<http://www.cvm.gov.br/legislacao/inst/inst457.html>>. Acesso em: 21 jun. 2020.

FIPECAFI; Ernst & Young. **Manual de normas internacionais de contabilidade: IFRS versus normas brasileiras**. São Paulo: Atlas, 2009.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2002.

GOULARTE, Jeferson Luís Lopes; LEAL, Alzira Elaine Melo; DA ROCHA, Jefferson Marçal. O Ensino de Contabilidade frente à Convergência da Contabilidade Brasileira ao Padrão Internacional. **Revista de Contabilidade, Ciência da Gestão e Finanças**, v. 3, n. 1, p. 78-97, 2015.

LIMA, João Batista Nast de. **A relevância da informação contábil e o processo de convergência para as normas IFRS no Brasil**. 2011. Tese (Doutorado em Controladoria e Contabilidade: Contabilidade) - Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, University of São Paulo, São Paulo, 2011. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/12/12136/tde-24032011-185955/en.php>. Acesso em: 21 Jun 2020.

MALHOTRA, N. Pesquisa de marketing. 3.ed. Porto Alegre: Bookman, 2001

MARTINS, Eliseu; SANTOS, A. dos. Alguns pontos da Lei 11.638 e a internacionalização da contabilidade brasileira. *Revista IBEF News*, n. 115, 2008. Disponível em: http://www.cesa.org.br/arquivos/artigo_plinio_marafon_24mar08.pdf. Acesso em 27 de jun. 2017.

MATTAR, F. N. Pesquisa de marketing. 3.ed. São Paulo: Atlas, 2001.

MARQUES, Bruna Pereira. **Processo de Convergência às IFRS e a Grade Curricular do Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Minas Gerais**. 2017. Trabalho de Conclusão de Curso. Universidade Federal de Minas Gerais. Minas Gerais

MENDES, Ana Carolina Fonseca; QUEIROZ, Lísia de Melo. **Formas de reconhecimento de receitas nas empresas de construção civil listadas na BM&FBOVESPA**. Artigo publicado em 2015. Disponível em http://www.cont.facic.ufu.br/sites/cont.facic.ufu.br/files/3-3034-3038_formas_de_reconhecimento_das_receitas.pdf. Acesso em 12 de jul 2020.

MENESES, Lúcia Batista; LAGE, Michele Karoline Moreira; CASTRO, Américo Antônio de. **PDC: reconhecimento da receita de acordo com a evolução da obra**. Artigo publicado em 2016.

Disponível em https://unibhcienciascontabeis.files.wordpress.com/2015/10/lidia-batista-da-silva_tcc-1c2a1dia-e-michelle_91139.pdf. Acesso em 12 de jul 2020.

MESQUITA, Wandemberg de Lima et al. **Impactos da adoção do CPC-47 no reconhecimento e mensuração das receitas: um estudo de caso de uma empresa da construção civil.** 2017. Disponível em: <https://repositorio.ufpb.br/jspui/bitstream/123456789/1996/1/WLM06092017.pdf>. Acesso em 12 de jul 2020.

NIYAMA, Jorge K.; CAVALCANTE, Paulo Roberto N.; REZENDE, Isabelle Carlos C; **Normas contábeis brasileiras, norte-americanas e internacionais aplicáveis ao setor de construção civil: uma análise comparativa numa empresa do estado do Paraíba.** Artigo publicado em 2009.

RAUPP, Fabiano Maury. As divergências no grupo do ativo como aspectos dificultadores à harmonização das normas contábeis no MERCOSUL. **Revista contemporânea de Contabilidade**, Ano 01, v. 01, nº 02, jul/dez, p. 11-40, 2004. <https://periodicos.ufsc.br/index.php/contabilidade/article/view/715>. Acesso em: 21 jun. 2020.

REIS, L. G.; NOGUEIRA, D. R.; BIM, E. A. Convergência às normas internacionais de contabilidade: uma análise sob a perspectiva docente e discente. **Revista de Administração, Contabilidade e Economia da Fundace**, v. 5, n. 1. 2014.

RODRIGUES, Cícera M. A. **Adaptação do profissional contábil ao processo de harmonização as normas internacionais de contabilidade na cidade de Monteiro – PB.** Monografia, UEPB, Pernambuco, 2016.

SILVA, Nataly Mendes da et al. Reconhecimento de receitas de construtoras e incorporadoras: adaptações necessárias de seus registros aos requisitos da NBC TG 47. 2019.

TRIVIÑOS, Augusto Nivaldo Silva. Introdução à pesquisa em ciências sociais: a pesquisa qualitativa em educação. São Paulo: Atlas, 1987.

WATANABE. Léo. A primeira adoção das normas internacionais de contabilidade: ensaio nas demonstrações financeiras das empresas brasileiras do setor da construção civil e incorporação imobiliária. 2009. 203 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis e Atuariais) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2009.