

# **CONTABILIDADE NA CONSTRUÇÃO CIVIL**

**Francisco Coutinho  
Chaves  
CRC-CE 7982**



# INTRODUÇÃO

- Contabilidade na construção

X

- Contabilidade Comercial

# INTRODUÇÃO

- Resolução 963/03 do CFC e Lei 11.638/07
- X
- Decreto – Lei 1.598/77 e IN/SRF 84/79

# INTRODUÇÃO

- Resolução 1.154/09 CFC
- Resolução 1.317 CFC
- Resolução 1.335

# APLICAÇÃO DAS NOVAS REGRAS

- Comentários gerais
- Lei 6.404/76 e decreto lei 1.598/77
- Leis 11.638 e 11941 e RTT

# IN/RFB 1.420/2013

- I - as pessoas jurídicas sujeitas à tributação do Imposto sobre a Renda com base no lucro real;
- II - as pessoas jurídicas tributadas com base no lucro presumido, que distribuírem, a título de lucros, sem incidência do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte (IRRF), parcela dos lucros ou dividendos superior ao valor da base de cálculo do Imposto, diminuída de todos os impostos e contribuições a que estiver sujeita; e

# Das vendas de obras em andamento

- Receitas
- Custos realizados
- Adiantamentos

# Venda das unidades conluídas

- Receitas
- Custos realizados



# ADIANTAMENTOS

- 
- Adiantamento para compra de estoques no grupo de estoques;
- 
- Adiantamentos para aquisição de bens do imobilizado
-

# GASTOS FINANCEIROS

- Devem ser registrados nos estoques de imóveis a comercializar até o momento em que a construção física estiver concluída.
- São apropriados ao resultado, no percentual das unidades vendidas, como parte do custo dos imóveis vendidos.
- Os valores capitalizados nos estoques de imóveis a comercializar não deverão impactar o cálculo da evolução da obra para fins de reconhecimento da receita de incorporação imobiliária.

# COMISSÃO SOBRE AS VENDAS

- As despesas com comissão devem ser registradas como antecipação de pagamento e reconhecida no resultado na proporção das receitas de venda do imóvel relacionado.

## *Das despesas com propaganda, marketing*

- As despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas, mesmo que diretamente relacionadas a um empreendimento imobiliário específico, não fazem parte do custo de construção do imóvel, portanto devem ser reconhecidas como despesa.

# *Construção do estande de venda e do apartamento modelo*

- Os gastos com estande de venda e apartamento modelo quando o prazo de utilização for superior a 12 meses devem contabilizados como imobilizado e depreciado no prazo estimado para venda de todas as unidades imobiliárias.
- 
- As despesas de depreciação devem ser contabilizadas como despesas com vendas.

# PERMUTA

- 
- Quando a permuta é por unidades imobiliárias da mesma natureza, ou seja, ou apartamento por outro apartamento, nestes casos não existe ganho de capital.

# PERMUTA

- Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor, esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A receita é determinada pelo valor justo dos imóveis recebidos. Excepcionalmente, quando esse valor não puder ser mensurado com segurança, a receita deverá ser determinada com base no valor justo das unidades imobiliárias entregues.



# PERMUTA

- No caso de permuta de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamento(s) a ser construído(s), o valor do terreno adquirido pela Entidade, deverá ser contabilizado, por seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em **contrapartida a adiantamento de clientes no passivo**, no momento da assinatura do instrumento



# Tipos de sociedades

- Sociedades Conta de Participação - SCP,
- Sociedade de Propósito Especifico - SPE e
- CONDOMINIO
- Patrimônio de Afetação

## FIM

- “Comece fazendo o que é necessário, depois o que é possível, e de repente você estará fazendo o impossível.”
- (São Francisco de Assis)