



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018

Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2018

Assunto: Registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, a serem observados na elaboração das Demonstrações Financeiras para o exercício social encerrado em 31.12.2018

Senhor Diretor de Relações com Investidores e Senhor Auditor Independente,

Os Ofícios Circulares emitidos em conjunto pela Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria - SNC e pela Superintendência de Relações com Empresas – SEP, visam orientar a elaboração das demonstrações financeiras e têm sido considerados um instrumento eficaz pelas áreas técnicas da CVM para salvaguardar a qualidade das informações disseminadas no mercado.

Convém lembrar que os Ofícios Circulares externam o entendimento das áreas técnicas da CVM quanto à adequada representação contábil de um evento econômico refletido nas demonstrações financeiras das companhias. No caso concreto, a emissão desse documento representa o cumprimento de determinação do Colegiado da CVM¹, em relação a consulta que lhe foi formulada pelas áreas técnicas e tem o objetivo de prover informações adicionais sobre o assunto em epígrafe estabelecendo padrões mínimos, de conteúdo e forma, para as notas explicativas correspondentes.

INTRODUÇÃO

IN 1. Este Ofício-Circular estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda

¹ Extratos da Ata da Reunião do Colegiado nº 25 de 03.07.2018



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária (entidade).

IN 2. Embora as orientações contidas nesse documento recaiam objetivamente sobre os contratos do tipo 3 e 4, elas também são aplicáveis, por analogia, a todos os contratos com clientes que apresentem as seguintes características principais hoje vigentes no ambiente econômico brasileiro:

Tipo 1 - “Minha casa, Minha Vida” – MCMV: contrato segundo o qual a incorporadora é contratada pelo governo brasileiro, por intermédio das instituições financeiras Banco do Brasil - BB e Caixa Econômica Federal – CEF, com o propósito de executar projeto de construção de unidades residenciais para pessoas de baixa renda. A incorporadora imobiliária recebe periodicamente fluxos de caixa do BB e da CEF, conforme medições de evolução física dos projetos em carteira, que prepostos das referidas instituições financeiras (respectivos departamentos de engenharia) façam periodicamente. Todo o risco de crédito do mutuário recai sobre BB e CEF, visto que a incorporadora figura, nesse caso, tão somente como executor dos projetos sob a responsabilidade das referidas instituições financeiras.

Tipo 2 – Contrato de compra e venda de imóvel, com financiamento na planta: geralmente voltado à baixa renda, segundo o qual o cliente financia de 10 a 15% com a incorporadora (“parcelas de carteira”) e de 85 a 90% com instituição financeira.

Estes contratos apresentam as seguintes condições de pagamento:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora
- (ii) Financiamento bancário
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo

Inicialmente, o comprador assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento elencadas nos itens de (i) a (iv) acima. Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente 10 a 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Esse acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, será efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e Incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da Incorporadora	Comprador e Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição Financeira (Credora Fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 15% da Incorporadora e 85 a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Conforme art. 34 da Lei 4.591/64, o incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Tipo 3 – Contratos de Compra e Venda (o saldo devedor da unidade imobiliária é financiado por um banco privado, após concluído o projeto de construção que dura em média de 3 a 4 anos): contrato segundo o qual a incorporadora financia o mutuário durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Tipo 4 – Contratos de Compra e Venda (o saldo devedor da unidade imobiliária é financiado pela incorporadora, após concluído o projeto de construção que dura em média de 3 a 4 anos): contrato com características similares às do tipo 3, com a diferença de que o saldo devedor é financiado diretamente pela incorporadora. Voltado precipuamente a pessoas de alta renda. Nessa modalidade de contrato a unidade imobiliária é dada em garantia do financiamento à própria incorporadora por meio de alienação fiduciária.

RAZÕES PARA EMITIR O OFÍCIO-CIRCULAR

IN 3. Considerando a pacificação da questão, no âmbito do mercado de valores mobiliários, envolvendo a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC n. 47 (IFRS 15) em relação ao reconhecimento da receita advinda da atividade de incorporação imobiliária, conforme decisão da



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

diretoria Colegiada da CVM², e em atendimento à sua solicitação para que as áreas técnicas procedessem à elaboração de Ofício-Circular conjunto contendo informações adicionais sobre o tema, emite-se o presente documento com o intuito de orientar as companhias abertas do setor e seus auditores independentes quanto à uniformização de procedimentos contábeis e estabelecimento de padrões mínimos, de conteúdo e forma, para as notas explicativas correspondentes, necessários para levar a efeito as determinações emanadas daquela decisão.

IN 4. Adicionalmente, este documento fornece alguns exemplos sobre os registros contábeis, com diferentes cenários, no que se refere à elaboração e apresentação das demonstrações financeiras.

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS

IN 5. Com a entrada em vigor do Pronunciamento Técnico CPC n. 47 (IFRS 15), aprovado pela Deliberação CVM nº 762/2016, aplicável aos exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passa a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, seja essa transferência observada em um momento específico do tempo (*at a point in time*), seja essa transferência observada ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de *performance* contratuais”.

IN 6. É entendimento das áreas técnicas da CVM que a determinação de uma política contábil deve estar alinhada ao modelo de negócio e de gestão da companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a entidade opera.

IN 7. Mais ainda, que a qualidade da implementação dessa política contábil escolhida é função de um robusto sistema de controles internos que permita sua operacionalização com integridade, verificabilidade e confiabilidade. Somente assim as demonstrações financeiras produzidas por essa

² http://www.cvm.gov.br/decisoes/2018/20180703_R1.html



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

estrutura de controles serão capazes de atingir seu objetivo fundamental, qual seja, o de gerar informações úteis a seus usuários no subsídio a seus processos decisórios.

IN 8. Ressalte-se que a existência de um sistema de controles internos robusto, *per si*, não é determinante para a escolha de uma política contábil, porém sua inexistência representa impeditivo para sua implementação.

IN 9. Em síntese, na aplicação do CPC 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas realizadas por companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária são questões centrais:

- (a) **O foco no contrato (unidade de conta)** - esse é o elemento central do CPC 47 (IFRS 15) na relação entre a entidade e o cliente, ou seja, o contrato é a unidade de conta a ser analisada e acompanhada e sobre o qual recairá a política contábil adotada pela companhia conforme previsão normativa do CPC 47;
- (b) **O monitoramento contínuo dos contratos** - um dos pilares fundamentais do processo de reconhecimento de receita é a segurança quanto à entrada de fluxo de caixa para a entidade decorrente de sua relação contratual com o cliente. Por conta disso, é necessário o monitoramento contínuo dos contratos para identificação de quaisquer eventos que indiquem incertezas quanto à entrada de fluxo de caixa para a entidade, possibilitando a efetivação tempestiva dos ajustamentos necessários nas demonstrações financeiras;
- (c) **Uma estrutura de controles internos num padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina** - Condição *sine qua non* para resguardar a qualidade e integridade das informações contidas nas demonstrações financeiras da entidade que reporta, principalmente em se tratando de um modelo sofisticado de reconhecimento de receita ao longo do tempo, para o qual é fundamental a pronta identificação de evidências econômico-financeiras que demandem ajustes imediatos no reconhecimento de receitas e custos;



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

- (d) **A realização de ajustamentos tempestivos** - demonstrações financeiras têm representação fiel quando são capazes de evidenciar, tempestivamente, os atos de gestão praticados pelos administradores no gerenciamento dos recursos a eles disponibilizados. Somente dessa forma as demonstrações financeiras atingem a relevância delas esperada, qual seja, a capacidade de influenciar o modelo decisório de seus usuários;
- (e) **A qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras)** - além de atender aos critérios aqui especificados, as demonstrações financeiras devem apresentar informações detalhadas das variáveis críticas consideradas em sua preparação de forma a permitir aos tomadores de decisões elaborarem modelagens distintas daquela efetuada pelos administradores.

IN 10. Dessa forma, é entendimento das áreas técnicas da CVM que a adoção de uma ou outra política contábil será função de adequadas análises contratuais por parte da administração da companhia, em linha com os ditames da norma. Para o caso específico do setor de incorporação imobiliária, a manutenção do método de reconhecimento de receita denominado *Percentual of Completion - POC* (“*over time*”) ou adoção do método das chaves (“*at a point in time*”), por exemplo, decorrerá dessa avaliação.

IN 11. Nesse contexto, considerando todo o exposto, é necessário o estabelecimento de procedimentos uniformes que permitam a comparabilidade das demonstrações financeiras entre as companhias do setor, bem como o acompanhamento da evolução de cada uma delas ao longo do tempo.

Os tópicos a seguir apresentam os principais pontos que julgamos necessários para essa uniformização.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

1. ESTRUTURA DE CONTROLES INTERNOS

1. A adoção do método de reconhecimento de receita denominado POC, utilizado, por consequência, para medição de desempenho do negócio e/ou unidades do negócio periodicamente, tem por implicação a necessidade imperativa da existência e pleno funcionamento de sistemas robustos de controles internos, automatização da contabilidade, recrutamento de pessoal qualificado, treinamento e conscientização de pessoal, desenvolvimento e atualização de manuais de políticas e procedimentos, dentre outras medidas necessárias para a adequada medição do desempenho.

2. É inegável que a adoção do método POC resulta em uma contabilidade mais sofisticada e informação de melhor qualidade, em decorrência de procedimentos de apropriação sistemática e tempestiva de custos e despesas, controle e acompanhamento periódico de orçamentos (*vis-à-vis* evolução física dos projetos), adoção de *drivers* de alocação de receita (em regra derivados da razão entre custos incorridos e custos orçados), avaliação do desempenho dos projetos imobiliários (margens e outras métricas utilizadas gerencialmente), dentre outros.

3. À primeira vista, poder-se-ia advogar que os custos a serem incorridos para adoção do POC seriam restritivos, não justificando, por conseguinte, sua implementação pela administração da companhia. Entretanto, há que se levar em conta os benefícios advindos de sua adoção, computando-se no rol de benefícios proporcionados a redução de custos com desperdícios e ineficiências, a mitigação de riscos de desvios e fraudes, e, principalmente, o ganho de qualidade em matéria de informação gerada com a devida tempestividade. Nesse último ponto, há um aspecto positivo, tanto para fins gerenciais, pois melhora o processo decisório e a alocação de recursos, quanto para fins de transparência da informação para investidores e credores do mercado de capitais, visto que promove a quebra de assimetrias informacionais, reduzindo incertezas e por consequência custos de captação.

4. Releva pontuar que a regulação praticada pela CVM para as companhias abertas é informacional, voltada à quebra de assimetrias existentes, em linha com o melhor interesse



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

público. Entre os dois métodos contábeis alternativos aceitos pelo CPC 47 (IFRS 15) para reconhecimento de receita advinda da atividade imobiliária, as áreas técnicas sempre optarão por aquele que melhor atende ao interesse público, quando observadas todas as condicionantes impostas pelo CPC 47 (IFRS 15) para sua adoção. O denominado método das “chaves” promove assimetrias informacionais, posto que o sucesso ou insucesso de um projeto imobiliário só é revelado ao seu término. Já o método POC concorre para quebra de assimetrias informacionais, na medida em que informações acerca do sucesso ou insucesso de um projeto imobiliário são divulgadas trimestralmente e anualmente, sendo assim carreadas para os preços dos valores mobiliários negociados no mercado.

5. Por esse motivo, a condição *sine qua non* para a adoção do POC (método de reconhecimento de receita previsto no CPC 47 (IFRS 15) que permite produzir a informação que melhor atende ao interesse público pela tempestividade na sua disseminação – atributo de relevância), é a existência de uma estrutura de controles internos – *framework* - com um padrão de qualidade adequado para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

6. No curso das pesquisas e estudos levados a efeito pelas áreas técnicas da CVM, voltados a fornecer evidências e subsídios para formação de um entendimento acerca da matéria “reconhecimento de receita por companhias integrantes do setor de incorporação imobiliária pelo POC”, foi feita uma leitura minuciosa da seção que trata de controles internos dos formulários de referência – FR arquivados na CVM em 2017 e 2018 por 18 companhias integrantes do setor de incorporação imobiliária. Ditas companhias adotam o método POC para reconhecimento de receita.

7. Algumas companhias desse rol apresentaram pontos/falhas de controle interno, apontadas por seus auditores independentes e informadas no FR, fato que aumenta o risco de distorção relevante de suas demonstrações financeiras. Enumeramos alguns abaixo:

- (a) Falta de segregação de funções em setores do negócio com atividades críticas;
- (b) Acesso irrestrito a prepostos e gestores ao ambiente de TI e perfil privilegiado;



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

- (c) Falta de criptografia de mensagens enviadas a bancos para liquidação financeira de transações entre partes relacionadas (parceiros em projetos de incorporação imobiliária);
- (d) Falta de controle de autorizações;
- (e) Ausência de formalização de políticas e procedimentos voltados a disciplinar atividades críticas e rotineiras do negócio;
- (f) Falta de automação de processos e da contabilidade (preparação de demonstrações financeiras de sociedades controladas e processo de consolidação em planilhas eletrônicas, e com acesso irrestrito);
- (g) Contabilidade terceirizada a prestador que apresenta estrutura de controle não confiável;
- (h) Ausência de contratos firmados entre partes relacionadas (parceiros em projetos de incorporação imobiliária);
- (i) Ausência de formalização de processos, políticas e julgamentos em geral, que permitam um embasamento isento de viés (provisão para distratos, provisão para créditos de liquidação duvidosa, *impairment* de terrenos, imóveis em construção ou acabados);
- (j) Reconhecimento contábil de distratos postergado;
- (k) Lançamentos contábeis manuais, sem controles adequados;
- (l) Metodologia de *impairment* empregada não adequada (utilização de tabelas de vendas antigas x preços recentes praticados em unidades vendidas);
- (m) Ausência de conciliações de saldos contábeis dos empreendimentos em construção, que afetam *drivers* de apropriação, tais como controle de vendas, gastos de obras, movimentações financeiras, extratos etc;
- (n) Ausência de monitoramento e acompanhamento de cláusulas restritivas previstas em contratos de empréstimo e financiamento (métricas contábeis e não contábeis);
- (o) Ausência de atividades periódicas formalizadas de monitoramento de controles internos e política de gerenciamento de riscos;
- (p) Ausência de formalizações contratuais de permutas de terrenos a valor justo entre Partes Relacionadas;
- (q) Ausência de formalizações contratuais de mútuos praticados entre Partes Relacionadas.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

8. Por outro lado, algumas companhias desse rol tiveram aspectos positivos documentados no FR acerca de seu controle interno. Enumeramos alguns abaixo:

- (a) Sistema de gestão em ambiente ERP – “*Enterprise Resource Planning*”³ e contabilidade automatizada (desde pacotes mais sofisticados destinados a grandes empresas às aquelas soluções desenvolvidas especificamente para o setor⁴);
- (b) Sistemas de controle e orçamento de obra por projeto (gestão de todas as fases do projeto e controle de custos em canteiros de obra);
- (c) Existência de comissões ou comitês de obra e/ou de orçamento formados por profissionais da Contabilidade e Engenharia, destinado a acompanhar mensalmente a evolução das obras e a execução orçamentária (medições periódicas físicas dos projetos e análise mensal custo orçado x custo real);
- (d) Documentação dos processos críticos, formalização de políticas de controles internos e mapeamento dos principais riscos do negócio;
- (e) Existência de departamento de controladoria e planejamento e área encarregada pela gestão de riscos do negócio;
- (f) Existência de departamento de Governança, Riscos e Compliance – GRC;
- (g) Existência de gerência de controles internos (responsável por desenho e aprimoramento dos controles internos, via *feedback* obtido dos testes de controles) e auditoria interna própria ou terceirizada (responsável por monitoramento e teste dos controles duas vezes ao ano);
- (h) Adoção do Padrão “COSO” para desenvolvimento de uma estrutura de controles internos.

9. Nos estudos conduzidos pelas áreas técnicas da CVM foram identificados alguns padrões julgados de excelência para o desenho e para operacionalização de uma estrutura de controles internos - *framework* - das companhias emissoras de valores mobiliários, cuja adoção é exigida

³ ERP é um sistema de informação que integra todos os dados e processos de uma organização em um único sistema. A integração pode ser vista sob a perspectiva funcional (sistemas de finanças, contabilidade, recursos humanos, fabricação, marketing, vendas, compras etc.) e sob a perspectiva sistêmica (sistema de processamento de transações, sistemas de informações gerenciais, sistemas de apoio a decisão etc.)

⁴ Algumas incorporadoras divulgam nos FR que utilizam os sistemas SAP, Fênix, Mega.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

por reguladores de mercado de capitais e bolsas de valores de outras jurisdições. São eles o padrão COSO⁵, o padrão CoCo⁶ e o padrão *Turnbull*⁷.

10. Todos os padrões ou *frameworks* tratam conceitualmente a estrutura de controle interno **de uma forma bem ampla**, incorporando considerações sobre (1) riscos significativos das operações/negócios; (2) conformidade de leis, normas e regulamentos (“*compliance*”) e (3) reporte financeiro.

11. Compulsando o padrão COSO, que é o adotado pelas companhias brasileiras listadas no mercado norte-americano por força da Lei Sarbanes-Oxley - SOX, e que foi fonte de inspiração para os demais, este apresenta cinco pilares, quais sejam:

- (a) Ambiente de Controle: é por assim dizer a “fundação” dos outros quatro pilares. Compreende a integridade, os valores éticos e a competência de gestores e empregados da organização. Estrutura da organização, níveis decisórios hierárquicos, filosofia e estilo de gestão, políticas e práticas de administração de recursos humanos são elementos do ambiente de controle;
- (b) Avaliação de Riscos: compreende a identificação, a análise e a gestão de riscos relevantes, internos e externos, para o alcance dos objetivos sociais, formando a base para determinar como será feita a gestão desses riscos. Essa avaliação é dinâmica, pois os riscos podem ser originados ou podem mudar a depender das circunstâncias;

⁵ COSO – The Committee of Sponsoring Organizations of The Treadway Commission é uma iniciativa independente do setor privado nos EUA, organizado em 1985 para dar suporte à Comissão Nacional sobre Reporte Financeiro Fraudulento, formado por AAA – The American Accounting Association, AICPA – The American Institute of Certified Public Accountants, FEI – Financial Executives Internacional, IIA – The Institute of Internal Auditors e IMA - The Institute of Managements Accountants. O COSO é responsável por estudar e identificar os fatores causadores de relatórios financeiros fraudulentos e por desenvolver recomendações voltadas à melhoria de controles internos e à gestão de riscos direcionadas a companhias listadas e seus auditores, à SEC e a outros reguladores, e a instituições de ensino. Frameworks COSO foram emitidos nos anos 90 com esse foco.

⁶ CoCo - Criteria of Control Board Guidance on Control, framework emitido em 1995 pelo Canadian Institute of Chartered Accountants - CICA

⁷ O “Guidance for Directors on the Combined Code”, comumente referido como Relatório “Turnbull”, framework emitido em 1999 pelo Institute of Chartered Accountants of England and Wales – ICAEW, e incorporado e atualizado em 2010 pelo “The UK Corporate Governance Code”.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

- (c) Atividades de Controle: compreende as políticas e procedimentos documentados que são utilizados para assegurar que ações apropriadas serão tomadas para tratar dos riscos a que está exposta a entidade e que foram identificados. São desenvolvidas em todos os níveis da organização e podem ser agrupadas em duas categorias:
- i. controles computacionais – TI (**controles gerais**: voltados a preocupações mais amplas da entidade, como controles sobre centro de processamento de dados – “data center”, organização de bases de dados, desenvolvimento de sistemas e manutenção de programas; e **controles sobre aplicativos**: voltados a assegurar a integridade de sistemas específicos, como “vendas - contas a receber – recebimentos”, “compras - contas a pagar - pagamentos”, “pessoal - folha de pagamento”); e
 - ii. controles físicos: contemplam controles físicos sobre atividades, tais como autorização de transações; segregação de funções/tarefas; supervisão/revisão (controle preventivo); registros contábeis por meio de documentos fonte, livros diários e razão; controle de acesso à informação e a ativos (restrição a pessoas autorizadas) e verificação independente (controle detectivo);
- (d) Informação e Comunicação: compreende as informações internas e externas, relevantes e confiáveis, que precisam ser identificadas, tratadas e comunicadas tempestivamente às pessoas para as quais são destinadas, de modo a possibilitar que estas últimas cumpram com suas atribuições/missões. Estão inseridas em sistemas de informações gerenciais – SIG e sistemas de informação contábil – SIC;
- (e) Monitoramento: é o meio através do qual a administração poderá assegurar-se de que o sistema de controles internos está funcionando a contento, ao avaliar a qualidade de seu desenho e operacionalidade. Tal avaliação pode ser efetuada por meio de procedimentos separados (auditores internos podem testar controles e comunicar fragilidades ou pontos fortes à administração) ou atividades contínuas (módulos computacionais especiais que são



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

integrados ao sistema de informação, que capturam dados chave e/ou permitem a execução de testes de controle como parte das operações de rotina).

12. Não há, por parte das áreas técnicas da CVM, preferência por quaisquer desses padrões (COSO, CoCo ou *Turnbull*), entendendo por outro lado que, para a adoção do método POC para reconhecimento de receita, as companhias abertas integrantes do setor de incorporação imobiliária **devem envidar seus melhores esforços** no sentido de assegurar **minimamente**:

- (a) a existência de um ambiente de controle salutar;
- (b) a existência de atividades de controle rotineiras;
- (c) o funcionamento a contento do sistema de comunicação e informação da companhia; e
- (d) a existência de um monitoramento periódico e eficaz da estrutura de controle, sem os quais fica inviável produzir informações contábeis confiáveis e divulgar demonstrações financeiras livres de distorções relevantes que não induzam seus usuários a erro.

13. Essa estrutura de controle, conforme previsto na Instrução CVM n. 308/99, art. 25, inciso II, deve ser submetida ao escrutínio dos auditores independentes, que devem elaborar relatório circunstanciado endereçado à Administração e aos órgãos de governança competentes da companhia.

2. **INÍCIO DO RECONHECIMENTO DA RECEITA**

14. A política contábil de reconhecimento de receita, elaborada e aprovada pela administração da companhia *ex ante* ao início de seu processo de implementação, deve especificar os princípios, as bases, as convenções, as regras e as práticas específicas a serem aplicadas na elaboração e na apresentação de suas demonstrações financeiras.

15. A política contábil adotada deverá indicar os fatores técnicos, econômicos, financeiros, legais etc., que deem causa ao início do processo de reconhecimento de receita, momento esse que



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

representa a declaração da companhia, perante terceiros, de seu compromisso quanto ao desenvolvimento efetivo de empreendimento imobiliário.

16. Ressalta-se que o início do processo de reconhecimento da receita dos contratos aqui tratados deve ser aplicado consistentemente por todas as companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária e estar vinculado ao progresso físico da obra, geralmente mensurado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado do empreendimento, e na consequente satisfação da obrigação de *performance* (adoção do POC). Esse entendimento é endereçado aos contratos que observarem todas as condicionantes impostas pelo CPC 47 (IFRS 15), destacadamente àquele referente à segurança quanto à entrada de fluxo de caixa para a entidade prevista no item 9(e) (desde o início do contrato).

3. AJUSTAMENTOS CONTÁBEIS PREDITIVOS

17. Repise-se que a definição e aprovação de uma política contábil que indique, com objetividade e clareza, o momento em que a administração identifica incertezas quanto a entrada de fluxos de caixa para a entidade é condição *sine qua non* para a aplicação consistente do processo de ajustamentos contábeis preditivos aqui apresentados.

18. Inicialmente, asseveramos que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o método POC. Este contexto enfatiza a necessidade de ajustamentos contábeis tempestivos sobre as estimativas de mensurações vinculadas às denominadas “provisões para distratos”.

19. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida, conforme previsto nos itens 9(e) e 13 do CPC 47 (IFRS 15).

20. Nesse contexto, entendemos que, para assegurar a manutenção da utilidade das demonstrações financeiras, especialmente em cenário econômico de estresse, é necessário efetuar-se uma análise



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

pormenorizada dos contratos com clientes a fim de identificar incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade.

21. O CPC 47 (IFRS 15) define que a unidade de conta é o contrato individual com o cliente⁸, que deve ser permanentemente monitorado de forma a possibilitar ajustes contábeis tempestivos quando da identificação de riscos de entrada de fluxos de caixa para a entidade. Esses ajustes, que têm o condão de manter o poder preditivo das demonstrações financeiras das entidades do setor de incorporação imobiliária brasileiro, são conhecidos como “Provisão para distratos”, de forma geral.

22. Entendemos que a aplicação adequada desse mecanismo de ajustamento contábil é capaz de proporcionar um conjunto de demonstrações financeiras que evidenciem, de forma clara e objetiva, a gestão da administração da entidade sobre os recursos que lhes foram disponibilizados (contratos de compra e venda).

23. Destaque-se que essa afirmação está contida no *Conceptual Framework for Financial Reporting* (Estrutura Conceitual) recentemente publicado pelo IASB (março de 2018):

Information about use of the entity's economic resources 1.22 Information about how efficiently and effectively the reporting entity's management has discharged its responsibilities to use the entity's economic resources helps users to assess management's stewardship of those resources. Such information is also useful for predicting how efficiently and effectively management will use the entity's economic resources in future periods. Hence, it can be useful for assessing the entity's prospects for future net cash inflows.

24. A utilização dos “ajustamentos contábeis preditivos” acarretará, para os contratos tipo 3 e 4 que apresentarem incerteza quanto à entrada de fluxo de caixa para a entidade, os seguintes tratamentos nas demonstrações financeiras:

⁸ O Item 4 do CPC 47 permite que “[...]a entidade pode aplicar este pronunciamento a uma carteira de contratos (ou de obrigações de desempenho) com características similares, se essa entidade, razoavelmente, esperar que os efeitos sobre as demonstrações contábeis da aplicação deste pronunciamento à carteira não difiram, significativamente, da aplicação deste pronunciamento aos contratos (ou obrigações de desempenho) individuais dentro dessa carteira”.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

- a) No período que ocorrer a identificação do risco (incerteza) de entrada de fluxo de caixa (não é provável entrada de fluxo de caixa) e **após** a qualificação do contrato com o cliente para reconhecimento contábil (CPC 47 - item 9 integralmente atendido), mas **antes** do início de reconhecimento da receita:
- i. Não iniciar o reconhecimento de receita;
 - ii. Capitalizar os custos incorridos com a construção (estoque);
 - iii. Reconhecer o passivo adiantamento de clientes de qualquer pagamento porventura efetuado pelo cliente;
 - iv. Reconhecer passivo, referente à obrigação de devolução (provisão para distratos), de qualquer contraprestação recebida do cliente; e
 - v. Os contratos deverão ser monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas (atendimento ao item 16). Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo deverá ser reconhecido no resultado, devendo ocorrer registros somente em contas patrimoniais.
- b) No período que ocorrer a identificação do risco (incerteza) de entrada de fluxo de caixa (não é provável entrada de fluxo de caixa) e **após** o início de reconhecimento de receita:
- i. Suspender o reconhecimento da receita dos contratos com clientes;
 - ii. Estornar o total das receitas reconhecidas até então;
 - iii. Estornar o total dos custos dos imóveis vendidos reconhecidos no resultado até então;
 - iv. Reclassificar o montante da indenização por distratos, referente à parcela retida pela incorporadora sobre os pagamentos efetuados pelo cliente, para uma rubrica distinta de receita; e
 - v. Os contratos deverão ser monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas (atendimento ao item 14).

25. Os contratos qualificados para o reconhecimento contábil (aqueles contratos que atendem a todos os critérios do item 9 do CPC 47) devem ser permanentemente monitorados no tocante a



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

identificação de incertezas quanto à entrada de fluxo de caixa para a entidade. Nos casos em que os fatos e circunstâncias indicarem ser novamente provável a entrada de fluxo de caixa para aqueles contratos que tenham sido objeto dos ajustamentos acima descritos, as devidas reversões deverão ser efetuadas e o reconhecimento de receita, até então suspenso, deverá ser reiniciado.

4. NOTAS EXPLICATIVAS

26. Embora o conhecimento de como os gestores gerenciam os recursos a seu dispor seja fundamental, também é importante que as demonstrações financeiras permitam aos seus usuários efetuarem modelagens sobre perspectivas de fluxo de caixa e desempenho futuros conforme seu próprio modelo decisório. Para tanto, é necessário que as demonstrações financeiras apresentem informações adicionais sobre as variáveis críticas consideradas pelos administradores na sua elaboração, de forma a permitir análises e ajustes consoantes ao modelo decisório específico do usuário externo.

27. Com base nessa condição, a CVM entende que é necessário que as entidades apresentem notas explicativas às demonstrações financeiras que contenham as seguintes informações mínimas sobre os contratos celebrados que foram avaliados e se qualificaram para o reconhecimento de receita ao longo do tempo (“*over time*”) ou se qualificaram para reconhecimento num momento específico do tempo (“*at a point in time*”), além daqueles que porventura ainda não se qualificaram para reconhecimento contábil de acordo com o CPC 47 (IFRS 15), de forma a permitir aos usuários analisar e ajustar as demonstrações financeiras da forma que considerarem mais adequada a seu modelo decisório.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Empreendimentos em Construção - informações mínimas	Acumulado
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	
<u>Empreendimentos em construção:</u>	
(a) Receita de Vendas Contratadas	xxxx
(b) Receita de Vendas Apropriadas <u>Líquidas</u>	
Receita de Vendas Apropriadas	xxx
Distratos - <u>receitas estornadas</u>	(xxx)
Total	xxx
Receita de Vendas a Apropriar (a - b)	xxxx
(ii) Receita Indenização por distratos	xxxx
(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item 9)	xxxx
(iv) Provisão para Distratos (Passivo)	
Ajuste em Receitas Apropriadas	xxx
Ajuste em Contas a Receber de Clientes	(xxx)
Receita Indenização por distratos	(xxx)
Ajuste em Adiantamento de Clientes	xxx
Total	xxxx
(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas	
<u>Empreendimentos em construção:</u>	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	xxxx
Custo Incorrido <u>Líquido</u>	
(b) Custos de construção Incorridos	(xxx)
Encargos financeiros Apropriados	(xxx)
(c) Distratos - <u>custos de construção</u>	xxx
Distratos - <u>encargos financeiros</u>	xxx
Total	(xxx)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	xxxx
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	%
(vi) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	
<u>Empreendimentos em construção:</u>	
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	xxxx
Custo Incorrido <u>Líquido</u>	
(b) Custos de construção Incorridos	(xxx)
Encargos financeiros Apropriados	(xxx)
Unidades Vendidas	xxx
Total	(xxx)
Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros) (a + b)	xxxx

28. O CPC 23 (correspondente ao IAS 8), aprovado pela Deliberação CVM n. 592/09, que trata de Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro deverá ser observado no(s) caso(s) em que alguma(s) prescrição(ões) desse documento representar(em) mudança(s) de política(s) contábil(eis).



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

29. Não obstante, também deverá ser observada a abordagem de transição prevista no CPC 47 (correspondente ao IFRS 15), aprovado pela Deliberação CVM n. 762/16, que trata de Receita de Contrato com Cliente, nos casos em que couber.

EXEMPLO NUMÉRICO

DADOS:

- Contratos "Tipo 3" firmados
- 10 contratos com clientes no valor de R\$1.000 cada (total R\$10.000)
- Custo orçado de 44% do valor contratado (Terreno + Custo de Construção)
- Empréstimo de R\$ 4.500 para financiar parte da obra. Custo 10% a.a. (**quita 5º ano**)
- Prazo da construção: 5 anos

➤ Realização Financeira da Receita:

✓ Pago direto à Incorporadora	3.000
✓ Financiado pela IF + FGTS + Poupança	<u>7.000</u>
total	10.000

- | | ano 1 | ano 2 | ano 3 | ano 4 | ano 5 |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ➤ Recebimento cliente | 7% | 7% | 8% | 8% | 70% |
- Identificação do risco de não entrada de fluxo de caixa de 30% dos contratos no final do ano 3, com efetivação dos distratos no final do ano 4; e
 - 80% do valor recebido do cliente é devolvido quando da efetivação do distrato (ano 4).



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Balanco inicial (31/12/X0)

BP Inicial - Incorporadora	Ano 0
Caixa	5.500
Estoques - Terrenos	1.500
TOTAL	7.000
Empréstimo - LP	4.500
PL	
Capital	2.500
Lucros Acumulados	-
TOTAL	7.000

Custo incorrido	ano 1	ano 2	ano 3	ano 4	ano 5	total
Terreno	1.500					1.500
Construção	0	550	1.005	706	650	2.911
Subtotal	1.500	550	1.005	706	650	4.411
Juros	450	495	545	599	659	2.747
total	1.950	1.045	1.550	1.305	1.309	7.158

Custo orçado	ano 1	ano 2	ano 3	ano 4	ano 5	total
Terreno	1.500					1.500
Construção	0	550	1.005	706	650	2.911
total	1.500	550	1.005	706	650	4.411

Driver de Receita	ano 1	ano 2	ano 3	ano 4	ano 5	total
CI/CO	34,01%	12,47%	22,78%	16,01%	14,74%	100,00%



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Fluxos contratuais

1) Fluxo de receitas (econômico):

1.1) Sem distratos

Sem distrato	ano 1	ano 2	ano 3	ano 4	ano 5	Total
contrato 1	340	125	228	160	147	1.000
contrato 2	340	125	228	160	147	1.000
contrato 3	340	125	228	160	147	1.000
contrato 4	340	125	228	160	147	1.000
contrato 5	340	125	228	160	147	1.000
contrato 6	340	125	228	160	147	1.000
contrato 7	340	125	228	160	147	1.000
contrato 8	340	125	228	160	147	1.000
contrato 9	340	125	228	160	147	1.000
contrato 10	340	125	228	160	147	1.000
Total	3.401	1.247	2.278	1.601	1.474	10.000

1.2) Com distratos

Com distrato	ano 1	ano 2	ano 3	ano 4	ano 5	Total	Ajuste Receita	Recebido	Ajuste CR
contrato 1	340	125	228			693	(693)	140	(553)
contrato 2	340	125	228			693	(693)	140	(553)
contrato 3	340	125	228			693	(693)	140	(553)
contrato 4	340	125	228	160	147	1.000	(2.078)	420	(1.658)
contrato 5	340	125	228	160	147	1.000			
contrato 6	340	125	228	160	147	1.000			
contrato 7	340	125	228	160	147	1.000			
contrato 8	340	125	228	160	147	1.000			
contrato 9	340	125	228	160	147	1.000			
contrato 10	340	125	228	160	147	1.000			
Total	3.401	1.247	2.278	1.120	1.032	9.078			



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

2) Fluxo Financeiro (caixa):

2.1) Sem distratos

Sem distrato	ano 1	ano 2	ano 3	ano 4	ano 5	Total
contrato 1	70	70	80	80	700	1.000
contrato 2	70	70	80	80	700	1.000
contrato 3	70	70	80	80	700	1.000
contrato 4	70	70	80	80	700	1.000
contrato 5	70	70	80	80	700	1.000
contrato 6	70	70	80	80	700	1.000
contrato 7	70	70	80	80	700	1.000
contrato 8	70	70	80	80	700	1.000
contrato 9	70	70	80	80	700	1.000
contrato 10	70	70	80	80	700	1.000
Total	700	700	800	800	7.000	10.000

2.2) Com distratos

Com distrato	ano 1	ano 2	ano 3	ano 4	ano 5	Distrato	Total
contrato 1	70	70				(112)	28
contrato 2	70	70				(112)	28
contrato 3	70	70				(112)	28
contrato 4	70	70	80	80	700	-	1.000
contrato 5	70	70	80	80	700	-	1.000
contrato 6	70	70	80	80	700	-	1.000
contrato 7	70	70	80	80	700	-	1.000
contrato 8	70	70	80	80	700	-	1.000
contrato 9	70	70	80	80	700	-	1.000
contrato 10	70	70	80	80	700	-	1.000
Total	700	700	560	560	4.900	(336)	7.084



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Exemplos hipotéticos

1) SEM DISTRATOS:

BP - Incorporadora - Método "POC"	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Caixa	5.500	6.200	6.350	6.145	6.239	5.342
Cliente - recebível	-	2.701	3.247	4.726	5.526	-
Estoques - Imóveis em Construção	1.500	-	-	-	-	-
<i>Construção</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Terreno</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Juros capitalizados</i>	-	-	-	-	-	-
Estoques - Terrenos	1.500	-	-	-	-	-
TOTAL	7.000	8.901	9.597	10.871	11.765	5.342
Empréstimo - LP	4.500	4.950	5.445	5.990	6.588	-
PL	2.500	3.951	4.152	4.881	5.177	5.342
Capital	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Lucros Acumulados	-	1.451	1.652	2.381	2.677	2.842
TOTAL	7.000	8.901	9.597	10.871	11.765	5.342

DRE - POC	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Acum.
Receita de Vendas	3.401	1.247	2.278	1.601	1.474	10.000
Distratos (estorno receita)						-
Custo Construção:	<i>(1.950)</i>	<i>(1.045)</i>	<i>(1.550)</i>	<i>(1.305)</i>	<i>(1.309)</i>	<i>(7.158)</i>
Terreno	(1.500)					(1.500)
Construção	0	(550)	(1.005)	(706)	(650)	(2.911)
Juros	(450)	(495)	(545)	(599)	(659)	(2.747)
Lucro bruto Operação (sem impostos)	1.451	202	729	296	165	2.842
Margem Líquida	43%	16%	32%	18%	11%	28%



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

2) COM PROVISÃO PARA DISTRATOS

1.

BP - Incorporadora - Método "POC"	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Caixa	5.500	6.200	6.350	5.905	5.423	2.426
Cliente - Recebíveis	-	2.701	3.247	4.966	3.868	-
Provisão distrato - Clientes	-	-	-	(1.658)	-	-
	5.500	8.901	9.597	9.213	9.291	2.426
Estoques - Imóveis em Construção	1.500	-	-	1.363	1.755	2.147
<i>Construção</i>	-	-	-	917	1.128	1.323
<i>Terreno</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Juros capitalizados</i>	-	-	-	447	627	824
Estoques - Terrenos	1.500	-	-	-	-	-
TOTAL	7.000	8.901	9.597	10.576	11.046	4.573
Provisão para distratos	-	-	-	336	-	-
Empréstimo - LP	4.500	4.950	5.445	5.990	6.588	-
PL						
Capital	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Lucros Acumulados	-	1.451	1.652	1.751	1.958	2.073
TOTAL	7.000	8.901	9.597	10.576	11.046	4.573

DRE - POC	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Acum.
Receita de Vendas	3.401	1.247	2.278	1.120	1.032	9.078
Distratos (estorno receita)			(2.078)			(2.078)
Receita - Indenização de distratos			84			84
<i>Vendas líquidas</i>	3.401	1.247	285	1.120	1.032	7.084
Custo Construção:	(1.950)	(1.045)	(186)	(913)	(916)	(5.011)
Terreno	(1.500)	0	0	0	0	(1.500)
Construção	0	(550)	(1.005)	(494)	(455)	(2.504)
Juros	(450)	(495)	(545)	(419)	(461)	(2.370)
Reversão p/ estoque (distratos)			1.363			1.363
Lucro Bruto Operação (sem impostos)	1.451	202	98	207	115	2.073
Margem líquida	43%	16%	4%	18%	11%	23%

Custo reconhecido	ano 1	ano 2	ano 3	Reversão DRE p/ estoque	ano 4			ano 5		
					Gasto no período			Gasto no período		
					Estoque	DRE	Total	Estoque	DRE	Total
Terreno	(1.500)			-						
Construção	0	(550)	(1.005)	917	212	494	706	195	455	650
Juros	(450)	(495)	(545)	447	180	419	599	198	461	659
	(1.950)	(1.045)	(1.550)	1.363	391	913	1.305	393	916	1.309



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

REGISTROS CONTÁBEIS	Ano 3
Ajuste de receita	
D - Distratos - estorno receita	2.078
C - Clientes	1.658
C - Receita - indenização distrato	84
C - Provisão distrato	336
Ajuste custo/estoque	
D - Estoque - reversão custo distrato	1.363
C - Reversão p/ estoque (distratos)	1.363

