

Como a metodologia PoC de contabilidade de empresas de Real Estate influenciou o mercado, o *valuation* e as análises do setor

Diego Nicolau Rodriguez ¹

Claudio Tavares de Alencar ²

¹ Mestrando do Programa Construinova – Núcleo de Real Estate
Departamento de Engenharia de Construção Civil da Escola Politécnica da USP, Brasil.
E-mail: diego.rodriguez@usp.br

² Professor Doutor em Engenharia pela USP – Núcleo de Real Estate
Departamento de Engenharia de Construção Civil da Escola Politécnica da USP, Brasil. E-mail:
claudio.talencar@usp.br

RESUMO

Este artigo investiga os reflexos da metodologia POC (Percentual de Completude de Obra) nas empresas de capital aberto brasileiras no segmento de Real Estate durante o período de 2008 a 2018. A metodologia POC é amplamente utilizada para a contabilização de receitas em empreendimentos imobiliários, mas a sua aplicação pode gerar impactos significativos nos resultados financeiros das empresas. Por meio de uma análise exploratória, foram investigadas as influências e consequências da metodologia POC nas empresas de capital aberto brasileiras no segmento de Real Estate. Os resultados mostram que a aplicação da metodologia POC pode levar a distorções na contabilização de receitas, especialmente em empreendimentos de longo prazo. Além disso, a utilização inadequada da metodologia pode levar a impactos significativos na avaliação de desempenho das empresas, na análise de indicadores financeiros e na tomada de decisão dos investidores. A análise se mantém atual pela o ofício Curricular da CVM que manteve os padrões de contabilidade com as exigências de Performance e controles internos da Empresa.

Palavras-chave: Contabilidade de empresas de Real Estate, PoC, Análise de resultados, Receita, DRE, Balanço, Balancete

How the Percentage of Completion (PoC) methodology in accounting for Real Estate companies influenced the market, the valuation and the sector analyses

ABSTRACT

This article investigates the impacts of the POC (Percentage of Completion) methodology on Brazilian public companies in the Real Estate segment. The POC methodology is widely used for revenue recognition in real estate projects, but its application can generate significant impacts on companies' financial results. Through an exploratory analysis, the influences and consequences of the POC methodology on Brazilian public companies in the Real Estate segment were investigated. The results show that the application of the POC methodology can lead to distortions in revenue recognition, especially in long-term projects. Additionally, the improper use of the methodology can result in significant impacts on the evaluation of companies' performance, financial indicators analysis, and investors' decision-making. In summary, this article contributes to the debate about the use of the POC methodology in the Brazilian real estate sector and highlights the importance of a careful and critical analysis in its application by public companies. The analysis presented in the article remains relevant, even with the recent CVM Curriculum Office that maintained accounting standards with the requirements of company performance and internal controls. The CVM's guidelines and requirements provide a regulatory framework for companies to follow, but it is still crucial for them to analyze and understand the implications of the POC methodology on their financial results and decision-making processes. Therefore, a careful and critical analysis of the POC methodology's application is still necessary for companies to ensure transparency and accuracy in their financial reporting.

Key-words: Accounting in Real Estate companies, PoC, Results Analysis, Revenue, Income Statement, Balance sheet

1. INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário é uma das esferas mais relevantes da economia de qualquer país, desempenhando um papel fundamental no crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) e na geração de empregos. No Brasil, não é diferente. Durante o período de 2008 a 2018, o setor imobiliário brasileiro passou por uma série de transformações e desafios significativos. Nesse contexto, a metodologia contábil POC (Percentage of Completion) e a metodologia das "chaves" (também conhecida como "conclusão de empreendimento") surgem como importantes abordagens para a mensuração e reconhecimento das receitas e custos no setor imobiliário.

Este artigo tem como objetivo comparar a influência da metodologia contábil POC com a metodologia das "chaves" no contexto do mercado imobiliário brasileiro, abordando o crescimento desse setor ao longo da década estudada, sua representatividade no PIB nacional e o impacto na geração de empregos. Além disso, serão analisadas as consequências de situações econômicas específicas, como o aumento das taxas de juros, que influenciaram a disponibilidade de crédito, ocasionando um aumento na oferta de imóveis, uma queda no valor dos ativos e, conseqüentemente, um aumento significativo no número de distratos.

Ao longo do artigo, serão apresentadas evidências que relacionam essas situações econômicas com os resultados esperados e encontrados nas empresas do setor imobiliário brasileiro, buscando compreender como a escolha da metodologia contábil pode influenciar a percepção do desempenho financeiro e patrimonial dessas empresas em momentos de volatilidade econômica.

O entendimento dessas diferentes abordagens contábeis é essencial para uma análise mais precisa e abrangente do mercado imobiliário brasileiro e suas implicações no cenário econômico nacional. Espera-se, assim, contribuir para o enriquecimento do debate sobre as melhores práticas contábeis no setor, promovendo uma visão mais completa e atualizada desse mercado vital para o desenvolvimento econômico do país.

1.1. BREVE LINHA DO TEMPO DAS NORMAS DE CONTABILIDADE PARA EMPRESAS DO SETOR DE REAL ESTATE NO BRASIL

A Lei nº 11.638/07 promoveu alterações na Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76), introduzindo mudanças significativas na contabilidade brasileira para convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS). A Lei nº 11.941/09, por sua vez, estabeleceu a obrigatoriedade da adoção das IFRS para empresas de grande porte no Brasil. Como consequência desta implantação essas leis representaram um marco no processo de harmonização contábil, impactando diretamente as empresas do setor imobiliário, que tiveram que se adaptar às novas práticas contábeis, incluindo o reconhecimento de ativos e passivos a valor justo, e o uso de critérios mais rigorosos para o reconhecimento de receitas e custos.

O Pronunciamento Técnico CPC 17 estabeleceu critérios específicos para o reconhecimento de receitas e custos relacionados a contratos de construção no setor imobiliário trazendo maior padronização e transparência na contabilização dos contratos de construção, garantindo que as receitas e custos fossem reconhecidos ao longo do período de execução dos projetos. Isso proporcionou uma visão mais precisa do desempenho financeiro das empresas do setor, especialmente em projetos de longa duração.

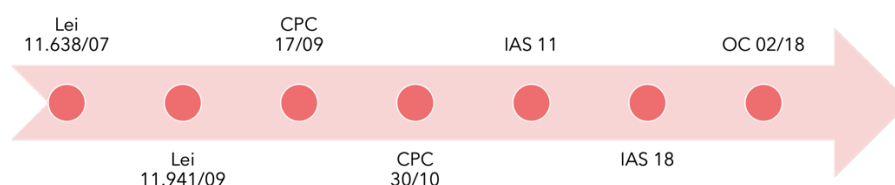
O CPC 30 estabeleceu os critérios para o reconhecimento, mensuração e divulgação de receitas provenientes de atividades ordinárias das empresas, incluindo as receitas imobiliárias. Com o CPC 30, as empresas do setor imobiliário foram orientadas sobre como reconhecer suas receitas de forma mais consistente e em conformidade com as práticas internacionais. Isso proporcionou maior clareza nas demonstrações financeiras e facilitou a análise comparativa entre empresas.

A *International Accounting Standard* (IAS) 11 trata dos contratos de construção, fornecendo orientações contábeis para empresas que atuam no setor imobiliário em âmbito internacional. Com a adoção da IAS 11 no Brasil, em conformidade com a Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, alinhou as práticas contábeis das empresas do setor imobiliário com padrões internacionais, permitindo maior comparabilidade e entendimento das demonstrações financeiras em um contexto global.

Já a IAS 18 aborda o reconhecimento contábil de receitas ordinárias, incluindo as receitas de vendas de bens imóveis, por meio do Pronunciamento Técnico CPC 30, proporcionou maior uniformidade nas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas imobiliárias. Isso contribuiu para uma análise mais confiável e precisa do desempenho financeiro das empresas do setor.

A linha do tempo das normas de contabilidade para empresas do setor de real estate no Brasil reflete o esforço de harmonização contábil com padrões internacionais, buscando maior transparência, comparabilidade e confiabilidade nas demonstrações financeiras. As alterações legislativas, como a Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e a adoção de pronunciamentos técnicos do CPC e normas internacionais, como o IAS 11 e IAS 18, tiveram impactos significativos nas práticas contábeis das empresas do setor imobiliário. Essas mudanças proporcionaram uma visão mais precisa e padronizada do desempenho financeiro e patrimonial das empresas, o que contribuiu para o desenvolvimento de um ambiente contábil mais sólido e alinhado às melhores práticas internacionais.

Figura 1: Cronologia das Normas e entendimentos



Fonte: Autores

1.2. CONTEXTO MERCADOLÓGICO NACIONAL PARA O MERCADO DE REAL ESTATE

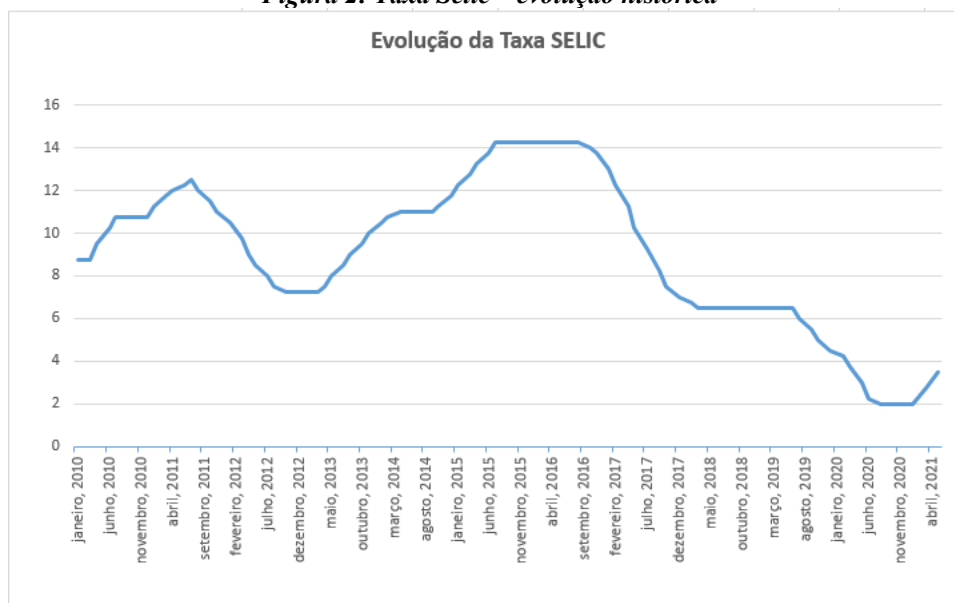
Durante o período de 2010 a 2018, o mercado imobiliário no Brasil passou por diferentes fases e teve uma performance variada, com momentos de crescimento acelerado seguidos de retração. Os primeiros anos da década de 2010 foram marcados por um forte crescimento do mercado imobiliário no Brasil havendo um aumento significativo nos lançamentos de novos empreendimentos, impulsionado pela crescente demanda por moradias e pela expansão do crédito imobiliário, os preços dos imóveis tiveram uma valorização expressiva em diversas regiões do país

e o setor de construção civil foi um dos principais motores do crescimento econômico do país nesse período.

Em meados de 2013 e 2014, o mercado imobiliário começou a desacelerar após os anos de forte crescimento, entrando em uma fase de estabilização, com ela o aumento dos estoques de imóveis não vendidos foi a consequência que levou a uma menor oferta de novos lançamentos. Assim, os preços dos imóveis continuaram a subir, mas em um ritmo mais moderado.

Neste sentido, a partir de 2015, o mercado imobiliário enfrentou uma retração significativa devido à crise econômica que afetou o Brasil. A queda na atividade econômica resultou em desemprego, redução da renda das famílias e aumento da inadimplência nos financiamentos imobiliários. Os lançamentos de novos empreendimentos diminuíram consideravelmente, e o volume de vendas caiu significativamente. O aumento da taxa básica de juros fez com que a parcela do financiamento planejado não fosse mais sustentável para o comprador, e então trouxe como consequência direta o aumento do número de distratos no momento de conclusão e entrega do apartamento ao comprador. Esta consequência trouxe a queda do preço dos imóveis, uma vez que, maior era a quantidade de estoques das incorporadoras que tinham, naquele momento, pela lei vigente de distratos, devolver 90% do valor já recebido para o comprador, o que, na prática sequer cobria os custos já incorridos com vendas e marketing. Esta frequente situação levou muitas empresas do setor a ter sérias dificuldades de fluxo de caixa, e algumas não conseguiram seguir com as atividades.

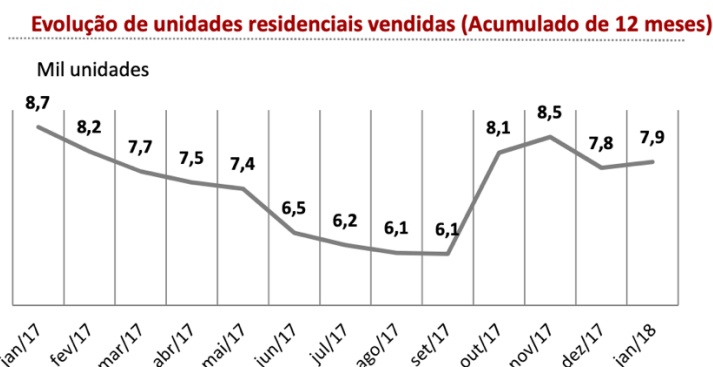
Figura 2: Taxa Selic – evolução histórica



Fonte: Banco Central do Brasil (www.bb.gov.br)

Em 2017 e 2018, o mercado imobiliário iniciou uma recuperação gradual. Com a melhora das condições econômicas e uma redução gradual nas taxas de juros, a confiança dos consumidores começou a se recuperar, impulsionando a demanda por imóveis fazendo com que os lançamentos voltassem a crescer, especialmente em segmentos específicos, como os imóveis de médio e alto padrão em algumas regiões metropolitanas.

Figura 3: Venda de Unidades Residenciais na Cidade de São Paulo



Fonte: Secovi-SP - <https://v6.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/pmi/2018/arquivos/201801-pmi.pdf>

Ao longo do período de 2010 a 2018, o mercado imobiliário no Brasil teve uma performance dinâmica, passando por diferentes cenários de crescimento, estabilização e retração. O setor foi influenciado por diversos fatores econômicos e sociais, incluindo o crescimento econômico, a crise econômica, as mudanças nas condições de crédito, a confiança do consumidor e o desenvolvimento de programas governamentais de incentivo à moradia. A recuperação gradual nos últimos anos do período indicou uma retomada, mas a performance do mercado imobiliário continuou a ser influenciada por fatores macroeconômicos e tendências sociais ao longo desse período.

Desta forma o estudo procura entender como a metodologia de contabilidade adotada pelas empresas de Real Estate pode ter gerado equívocos de análise e dificuldade de valuation partir dos resultados que estavam em prognósticos mas que, devido às variações do mercado acabaram por não se concretizar, e trouxeram, algumas situações inusitadas para os demonstrativos financeiros das empresas do setor, tais como períodos de *receitas negativas*. Estas situações foram fortemente influenciadas pelas metodologias contábeis utilizadas no setor, e neste artigo demonstraremos suas diferenças e consequências.

2. METODOLOGIA

O reconhecimento adequado das receitas e custos no setor imobiliário é essencial para proporcionar uma visão precisa e transparente do desempenho financeiro das empresas. Duas metodologias contábeis amplamente utilizadas são o Percentage of Completion (POC) e o método das Chaves. Neste capítulo, iremos comparar os resultados dos lucros obtidos e declarados a partir dessas duas abordagens contábeis, utilizando um exemplo numérico para ilustrar como o método POC pode gerar resultados que não se concretizam ao final do empreendimento devido a distratos, enquanto o método das Chaves adota um critério mais conservador ao contabilizar a receita apenas após a efetiva quitação do imóvel vendido.

O método POC é amplamente adotado no setor imobiliário, permitindo que as receitas e os custos sejam reconhecidos ao longo do período de construção do empreendimento, proporcionalmente ao progresso da obra. Por outro lado, o método das Chaves adota uma abordagem mais conservadora para o reconhecimento de receitas. Nessa metodologia, a receita é reconhecida somente após a efetiva quitação do imóvel pelo comprador.

Desta maneira, tentaremos fazer uma comparação com um exemplo numérico envolvendo os dois métodos para analisar, em principal, as diferenças nos resultados obtidos no decorrer dos

anos de operação, englobando dentro de cada método a possibilidade de ocorrerem, ou não, distratos, que, como vimos, foi abundante em um cenário de recessão econômica recente no país.

A comparação entre o método POC e o método das Chaves demonstra como o reconhecimento de receitas e custos ao longo do tempo (*over time*) pode levar a resultados que não se concretizam ao final do empreendimento, especialmente em casos de distratos. O método POC, embora forneça informações sobre o progresso da obra, pode gerar distorções nos resultados financeiros, uma vez que as receitas são contabilizadas mesmo antes da efetiva conclusão do empreendimento. Por outro lado, o método das Chaves adota uma abordagem mais cautelosa, contabilizando as receitas apenas após a efetiva quitação dos imóveis (*at a point intime*), o que reduz o risco de receitas não concretizadas e proporciona resultados financeiros mais confiáveis para as empresas do setor imobiliário, entretanto pode não ser um bom critério para comparação entre empresas do setor pois, por se tratar de ciclos longos de duração e conclusão, não demonstra com clareza a evolução no decorrer do período de implantação. A escolha da metodologia contábil é fundamental para garantir a transparência e a confiabilidade das demonstrações financeiras, possibilitando uma análise mais precisa do desempenho das empresas do setor imobiliário.

3. ESTUDO DE CASO – EXEMPLO NUMÉRICO

Analisaremos uma empresa de incorporação que inicia um projeto de construção de um empreendimento residencial, composto por 10 unidades habitacionais. Todos os contratos firmados são do Tipo 3 – segundo o Ofício Circular nº 2 da Superintendência de Normas Contábeis – SNC e pela Superintendência de Relações com as Empresas – SER de 2018 são “*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)*”.

O empreendimento tem previsão de conclusão em 60 meses, e cada unidade possui um valor de venda estimado de 1.000. O custo orçado é de 44% do valor contratado englobando terreno e custo de construção. A Empresa incorporadora contraiu um empréstimo no valor de 4.500 ao custo de 10% ao ano, sendo a quitação realizada no 5º ano do ciclo. Para fins do exemplo numérico a ser analisado a empresa inicia sua operação com 5.500 no caixa e o terreno tem o valor de 1.500. A realização financeira do Cliente se da da seguinte forma:

Nos dois primeiros anos: 7%

No ano 3 e 4: 8%

No ano 5: 70%

Sendo os primeiros 30% pagos diretamente pelo comprador à incorporadora e os 70% finais com financiamentos pela IF (instituição financeira), somados a FGTS (fundo de garantia por tempo de serviço) e poupança.

Assumiu-se no exemplo a identificação de não entrada de 30% do Fluxo de Caixa ao final do ano 3, com efetivação dos distratos ao final do ano 4, quando 80% do valor recebido do cliente será devolvido, isto é, ao final do ano 4.

Assim, o quadro resumo das premissas do exemplo numérico são:

•Contratos Tipo 3 Firmados					
•10 contratos de Clientes no valor de 1.000 cada (total 10.000)					
•Custo Orçado 44% do valor contratado (Terreno + Construção) [15% Terreno 29% Construção]					
•Empréstimo de 4.500 para financiar parte da Obra. Custo 10% a.a. (quita ano 5)					
•Prazo de construção 5 anos					
•Realização Financeira das receitas					
- Pago direto a Incorporadora 3.000					
- Financiado pela IF + FGTS + Poupança 7.000 Total 10.000					
•Recebimento do Cliente	ano 1	ano 2	ano 3	ano 4	ano 5
	7%	7%	8%	8%	70%
	30%				
•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					
•80% do valor recebido do cliente é devolvido quando da efetivação do distrato					

Inicialmente compararemos o método das chaves ao método PoC sem incluir as possibilidades de distratos, então teríamos:

Balanco Inicial - Incorporadora Ano 0	
Caixa	5.500
Estoques - Terrenos	1.500
Total	7.000
Empréstimos - LP	4.500
PL	
Capital	2.500
Lucro Acumulado	0
Total	7.000

Demonstrados o Balanço Inicial da incorporadora no Ano 0, vamos estruturar os custos orçados e incorridos, bem como *driver* para reconhecimento de receitas conforme o andamento da obra afim de utilizar no método PoC:

Custo Incorrido	ano 1	ano 2	ano 3	ano 4	ano 5	total
Terreno	1.500	0	0	0	0	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	2.748
Total	1.950	1.045	1.550	1.305	1.309	7.159

Custo orçado	ano 1	ano 2	ano 3	ano 4	ano 5	total
Terreno	1.500	0	0	0	0	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
Cl/CO	34,01%	12,47%	22,78%	16,01%	14,74%	100%

Desta forma montaremos os fluxos econômicos e financeiros das receitas, em prol de compararmos os dois métodos conforme o exemplo numérico já descrito acima:

1. Fluxo de Receitas (econômico):**1.1 Sem Distratos**

	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	3.400	1.250	2.280	1.600	1.470	10.000

2. Fluxo Financeiro (caixa)**2.1 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	7000	10.000

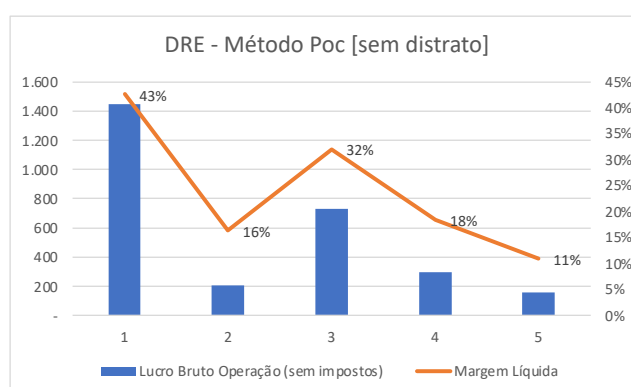
Conforme os anos passam há, na metodologia PoC, o reconhecimento de receitas proporcionais ao andamento da obra. Montamos um Balanço Patrimonial e um DRE – demonstrativo de resultado do exercício, seguindo os conceitos contábeis aceitos e defendidos pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários – como padrões para a realização dos relatórios financeiros de empresas do setor de real estate no Brasil:

Sem Distrato

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	5.341
Cliente - recebível	0	2.700	3.250	4.730	5.530	0
Estoques - Imóveis em Construção	1.500	0	0	0	0	0
<i>Construção</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Terreno</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Juros Capitalizados</i>	0	0	0	0	0	0
Estoques - Terrenos	1.500					
TOTAL	7.000	8.900	9.600	10.875	11.769	5.341
Empréstimo LP	4.500	4.950	5.445	5.990	6.589	0
PL	2.500	3.950	4.155	4.885	5.180	5.341
Capital	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Lucros Acumulados	0	1.450	1.655	2.385	2.680	2.841
TOTAL	7.000	8.900	9.600	10.875	11.769	5.341

DRE - Poc	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Acum.
Receitas de Vendas	3.400	1.250	2.280	1.600	1.470	10.000
Distratos (estorno receita)						-
Custo Construção	(1.950)	(1.045)	(1.550)	(1.305)	(1.309)	(7.159)
Terreno	(1.500)	-	-	-	-	(1.500)
Construção	-	(550)	(1.005)	(706)	(650)	(2.911)
Juros	(450)	(495)	(545)	(599)	(659)	(2.748)
Lucro Bruto Operação (sem impostos)	1.450	205	730	295	161	2.841
Margem Líquida	43%	16%	32%	18%	11%	28%

Estes são os resultados encontrados graficamente quando se observa o resultado nos 5 anos de operação da incorporadora, utilizando o método PoC:



Para a melhor forma de análise, vamos utilizar exatamente os mesmos dados do empreendimento alterando apenas a metodologia contábil para o método das chaves, assim, os fluxos financeiro e econômico seguiriam as seguintes movimentações:

1. Fluxo de Receitas (econômico):**1.1 Sem Distratos**

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	TOTAL
Contrato 1	0	0	0	0	1000	1.000
Contrato 2	0	0	0	0	1000	1.000
Contrato 3	0	0	0	0	1000	1.000
Contrato 4	0	0	0	0	1000	1.000
Contrato 5	0	0	0	0	1000	1.000
Contrato 6	0	0	0	0	1000	1.000
Contrato 7	0	0	0	0	1000	1.000
Contrato 8	0	0	0	0	1000	1.000
Contrato 9	0	0	0	0	1000	1.000
Contrato 10	0	0	0	0	1000	1.000
TOTAL	0	0	0	0	10.000	10.000

2. Fluxo Financeiro (caixa)**2.1 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	7000	10.000

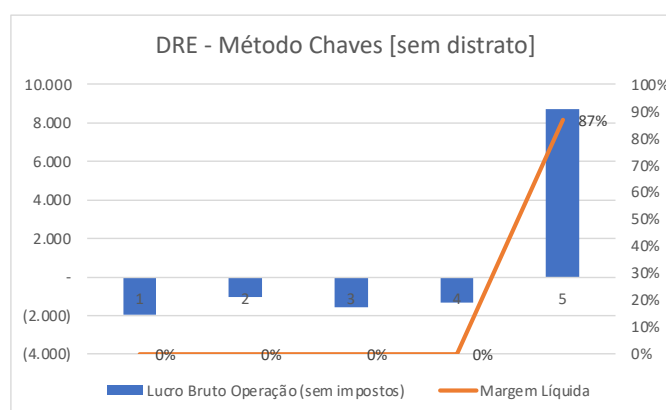
Da mesma forma, montamos um balanço patrimonial, bem como, um demonstrativo de resultado do exercício [DRE] em prol da justa comparação entre os métodos, não alterando nenhuma outra característica das operações em questão:

Sem Distrato

BP - incorporadora - Método "Chaves"	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Caixa	5.500	6.200	6.350	6.145	6.239	5.341
Cliente - recebível	0	-700	-1.400	-2.200	-3.000	0
Estoques - Imóveis em Construção	1.500	0	0	0	0	0
<i>Construção</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Terreno</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Juros Capitalizados</i>	0	0	0	0	0	0
Estoques - Terrenos	1.500					
TOTAL	7.000	5.500	4.950	3.945	3.239	5.341
Empréstimo LP	4.500	4.950	5.445	5.990	6.589	0
PL	2.500	550	-495	-2.045	-3.350	5.341
Capital	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Lucros Acumulados	0	-1.950	-2.995	-4.545	-5.850	2.841
TOTAL	7.000	5.500	4.950	3.945	3.239	5.341

DRE - Chaves	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Acum.
Receitas de Vendas	-	-	-	-	10.000	10.000
Distratos (estorno receita)						-
Custo Construção	(1.950)	(1.045)	(1.550)	(1.305)	(1.309)	(7.159)
Terreno	(1.500)	-	-	-	-	(1.500)
Construção	-	(550)	(1.005)	(706)	(650)	(2.911)
Juros	(450)	(495)	(545)	(599)	(659)	(2.748)
Lucro Bruto Operação (sem impostos)	(1.950)	(1.045)	(1.550)	(1.305)	8.691	2.841
Margem Líquida	0%	0%	0%	0%	87%	28%

Estes são os resultados encontrados graficamente quando se observa o resultado nos 5 anos de operação da incorporadora, utilizando o método das chaves:



Podemos observar que o método das chaves, por reconhecer a receita apenas ao final de seu ciclo operacional, com a entrega efetiva do bem, passa os 4 primeiros anos da operação com resultados negativos, sem qualquer reconhecimento de receita, enquanto, no caso do método PoC, ocorre exatamente o inverso, visto que o reconhecimento se dá no decorrer da conclusão proporcional das obras, seguindo a proporcionalidade mencionada inicialmente.

Ao introduzir os distratos nos estudos podemos verificar que os métodos ficam ainda mais dissonantes pois o método PoC pode gerar distorções em relação a resultados que estavam

considerados no reconhecimento de receitas e que, por questões econômicas ou pontuais, pode vir a não acontecer, e, neste sentido, gera uma distorção significativa no *valuation* de operações e empresas no setor de real estate, pois o *valuation* contempla em grande parte de sua construção os resultados obtidos, bem como indicadores de qualidade de investimentos que são sensíveis ao tempo de retorno da capacidade de investimento inicial, e seus lucros.

Como mencionado anteriormente o cenário econômico brasileiro causou grande dificuldade para os compradores de unidades habitacionais ocasionando um grande número de distratos das unidades já vendidas, e portanto já com receitas reconhecidas, para as empresas incorporadoras. Esta situação gerou uma grande distorção nos resultados, conforme mencionado, assim, para analisar o reflexo da metodologia PoC versus o reflexo da metodologia Chaves, utilizaremos o mesmo exemplo numérico anterior, adicionando a previsão de distratos no ano 3, com seu efetivo reflexo no caixa no ano 4.

2. Fluxo Financeiro (caixa):

2.2 Com distrato							80%	
	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	

1. Fluxo de Receitas (econômico)

1.2 Com distrato							20%		
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	TOTAL	Ajuste Recei	Recebido	Ajuste CR
Contrato 1	340	125	228			693	(693)	139	(554)
Contrato 2	340	125	228			693	(693)	139	(554)
Contrato 3	340	125	228			693	(693)	139	(554)
Contrato 4	340	125	228	160	147	1.000	(2.079)	416	(1.663)
Contrato 5	340	125	228	160	147	1.000			
Contrato 6	340	125	228	160	147	1.000		0,60606061	(1.999)
Contrato 7	340	125	228	160	147	1.000		8,40%	(1.439)
Contrato 8	340	125	228	160	147	1.000			(1.439)
Contrato 9	340	125	228	160	147	1.000			
Contrato 10	340	125	228	160	147	1.000			
TOTAL	3.400	1.250	2.280	1.120	1.029	9.079			

Da mesma forma que no exemplo sem os distratos, o método PoC reconhece a receita a medida que a proporcionalidade das obras é concluída, assim, os balanços patrimoniais e demonstrativo de receita do exercício teriam essa configuração:

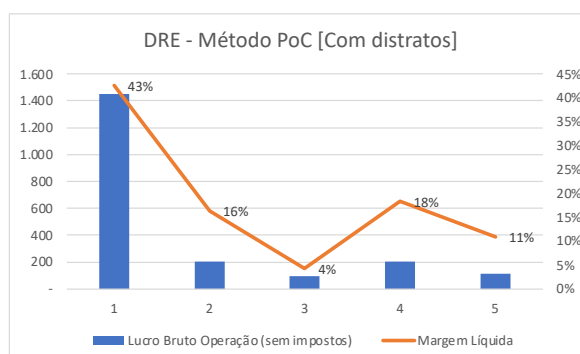
Com Distrato

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	2.425
Cliente - recebível	0	2.700	3.250	4.970	3.867	-4
Provisão de Distrato - clientes	0	0	0	-1.663	0	0
	5.500	8.900	9.600	9.212	9.290	2.421
Estoques - Imóveis em Construção	1.500	0	0	1.364	1.755	2.148
<i>Construção</i>	0	0	0	467	1.128	1.323
<i>Terreno</i>	0	0	0	450	0	0
<i>Juros Capitalizados</i>	0	0	0	447	627	824
Estoques - Terrenos	1.500					
TOTAL	7.000	8.900	9.600	10.576	11.045	4.569
Provisão para distratos	0	0	0	336	0	0
Empréstimo LP	4.500	4.950	5.445	5.990	6.589	0
PL	2.500	3.950	4.155	4.586	4.456	4.569
Capital	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Lucros Acumulados	0	1.450	1.655	1.750	1.956	2.069
TOTAL	7.000	8.900	9.600	10.576	11.045	4.569

DRE - Poc	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Acum.
Receitas de Vendas	3.400	1.250	2.280	1.120	1.029	9.079
Distratos (estorno receita)			(2.079)			(2.079)
Receita - indenização de distratos			84			84
<i>Vendas líquidas</i>	3.400	1.250	285	1.120	1.029	7.084
Custo Construção	(1.950)	(1.045)	(187)	(914)	(916)	(5.011)
Terreno	(1.500)	-	-	-	-	(1.500)
Construção	-	(550)	(1.005)	(494)	(455)	(2.504)
Juros	(450)	(495)	(545)	(419)	(461)	(2.371)
Reversão para o Estoque			1.364			1.364
Lucro Bruto Operação (sem impostos)	1.450	205	99	207	113	2.073
Margem Líquida	43%	16%	4%	18%	11%	23%

Custo Reconhecido	ano 1	ano 2	ano 3	Reversão DRE p/ estoque	30% 70%			30% 70%		
					ano 4			ano 5		
					Gasto no período			Gasto no período		
				Estoque	DRE	Total	Estoque	DRE	Total	
Terreno	(1.500)	-	-	(450)						
Construção	-	(550)	(1.005)	(467)	212	494	706	195	455	650
Juros	(450)	(495)	(545)	(447)	180	419	599	198	461	659
	(1.950)	(1.045)	(1.550)	(1.364)	392	914	1.305	393	916	1.309

Desta maneira, o resultado gráfico da DRE das empresas utilizando o método PoC com distratos ficará com esse formato:



Analogamente à comparação anterior, teríamos no método chaves a seguinte configuração, em sendo feita contabilizando os distratos:

2. Fluxo Financeiro (caixa):

2.2 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

1. Fluxo de Receitas (econômico)

1.2 Com distrato

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	TOTAL	Ajuste Recei	Recebido	Ajuste CR
Contrato 1	0	0	0			0	-	-	-
Contrato 2	0	0	0			0	-	-	-
Contrato 3	0	0	0			0	-	-	-
Contrato 4	0	0	0	0	1000	1.000	-	-	-
Contrato 5	0	0	0	0	1000	1.000			
Contrato 6	0	0	0	0	1000	1.000			
Contrato 7	0	0	0	0	1000	1.000			
Contrato 8	0	0	0	0	1000	1.000			
Contrato 9	0	0	0	0	1000	1.000			
Contrato 10	0	0	0	0	1000	1.000			
TOTAL	0	0	0	0	7.000	7.000			

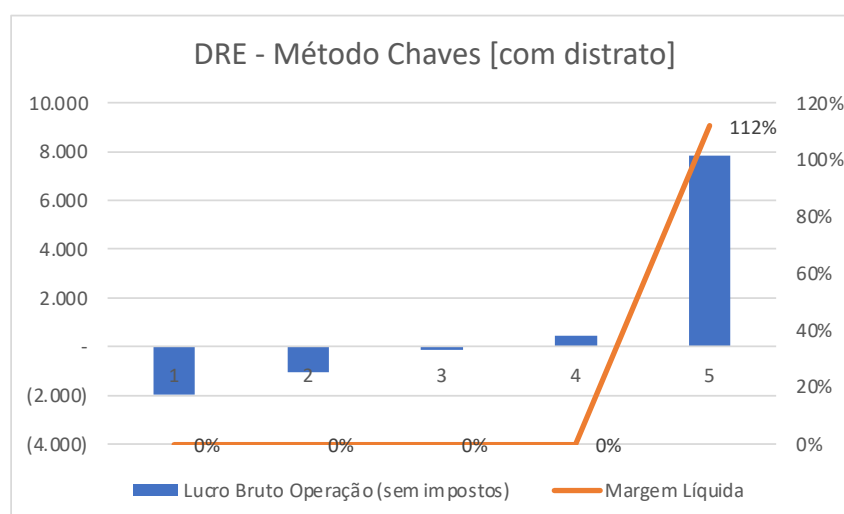
O balanço patrimonial e a DRE destes lançamentos ficam com a seguinte configuração para este método:

Com Distrato

BP - incorporadora - Método "Chaves"	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Caixa	5.500	6.200	6.350	5.905	5.423	2.425
Cliente - recebível	0	-700	-1.400	-1.960	-2.520	-420
Provisão de Distrato - clientes	0	0	0	0	0	0
	5.500	5.500	4.950	3.945	2.903	2.005
Estoques - Imóveis em Construção	0	1.950	1.045	1.550	1.305	1.309
<i>Construção</i>	0	0	550	1.005	706	650
<i>Terreno</i>	0	1.500	0	0	0	0
<i>Juros Capitalizados</i>	0	450	495	545	599	659
Estoques - Terrenos	0					
TOTAL	5.500	7.450	5.995	5.495	4.208	3.314
Provisão para distratos	0	0	0	336	0	0
Empréstimo LP	4.500	4.950	5.445	5.990	6.589	0
PL	1.000	2.500	550	-495	-2.381	3.314
Capital	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Lucros Acumulados	-1.500	0	-1.950	-3.331	-4.881	814
TOTAL	5.500	7.450	5.995	5.495	4.208	3.314

DRE - Chaves	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Acum.
Receitas de Vendas	-	-	-	-	7.000	7.000
Distratos (estorno receita)			-			-
Receita - indenização de distratos			84			84
<i>Vendas líquidas</i>	-	-	84	-	7.000	7.084
Custo Construção	(1.950)	(1.045)	(187)	450	839	(5.011)
Terreno	(1.500)	-	-	-	-	(1.500)
Construção	-	(550)	(1.005)	(706)	(650)	(2.911)
Juros	(450)	(495)	(545)	(599)	(659)	(2.748)
Reversão para o Estoque			1.364	1.755	2.148	2.148
Lucro Bruto Operação (sem impostos)	(1.950)	(1.045)	(103)	450	7.839	2.073
Margem Líquida	0%	0%	0%	0%	112%	30%

Verificando o demonstrativo de resultado do exercício teríamos essa configuração gráfica:



3. CONSEQUENCIAS, DEBATE ENTRE ORGÃOS REGULADORES E AUDITORES

Existem dois principais métodos de reconhecimento de receitas devido a sua forma de operação, o método PoC (percentage of conclusion) ou o método da entrega das chaves. Enquanto o método de entrega das chaves prevaleceu até 1977, até a adoção do Decreto-lei 1598/1977 (Brasil, 1977), o método PoC passou a vigorar após esse período.

Como forma de orientar o mercado quanto a que método proceder, a CVM, através da Orientação do Comitê de Pronunciamentos Contábeis nº 4, OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, e da Interpretação do Comitê de Pronunciamentos Contábeis nº 2, ICPC 02, recomendou o reconhecimento pelo método PoC para o exercício de 2010 e subsequentes, em detrimento do método da entrega das chaves. Em 2011, o IBRACON gerou o comunicado técnico IBRACON nº 5/2011, cuja orientação para a elaboração do relatório dos auditores independentes é seguir as orientações do IFRIC 15 - Agreements for the Construction of Real Estate - quanto a determinação dos critérios do contrato de construção estarem alinhados com o IAS 11 ou IAS 18.

Essa medida do IBRACON levou os auditores independentes a criarem um parágrafo de ênfase, também reconhecido como ressalva dissimulada, ao reconhecimento de receita das empresas do setor de construção civil, pois essas empresas estavam seguindo a recomendação da CVM e não o que estava previsto nos Pronunciamentos Contábeis 17 e 30, respectivamente. Com a adoção do CPC 47 – Receita de contrato com o cliente em substituição aos CPCs 17 e 30 prevendo a escolha de reconhecimento tanto pelo método PoC quanto pelo método da “entrega das chaves”, conforme figura 1 abaixo, a CVM emitiu o ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, reacendendo a discussão quanto ao método de reconhecimento de receitas para o setor de Real Estate.

Hsiao e Carvalho (2014) afirmam que “o reconhecimento de receitas tem sido um dos assuntos mais polêmicos e controversos na contabilidade”. Os autores completam que isso é a causa da maioria das republicações de demonstrações contábeis devido a não haver uma teoria e normas que sejam abrangentes o suficiente para atender a grande variedade de negócios existentes. Grande parte da discussão sobre o reconhecimento de receitas no método PoC está no fato de, mesmo durante a construção (andamento do projeto), o controle do bem a ser entregue permanece sob domínio da empresa detentora do patrimônio imobiliário, uma vez que, não se entrega parte do bem antes da total conclusão de todo o empreendimento.

4. CONSULTA AO IFRS A RESPEITO DA INTERPRETAÇÃO PARA A NORMATIVA BRASILEIRA

Afim de sanar dúvidas existentes sobre a interpretação de como o reconhecimento de receitas deveria ser realizado pelas empresas do setor a Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria – SNC e a Superintendência de Relações com Empresas – SEP realizou uma consulta solicitando a manifestação do colegiado da Comissão de Valores Mobiliários – CVM para entender como o CPC 47 (IFRS 15) iria influenciar as novas disciplinas, para início no exercício de 1º de janeiro de 2018.

A CVM se posicionou a favor do método PoC, contrariando assim a opinião de muitos auditores independentes que vislumbram as possibilidades de equívocos consequentes do reconhecimento de receita que pode ver a não se realizar, bem como, a situações como receitas negativas, nos momentos em que a quantidade de distratos (em volume) forem maiores que a de novos contratos.

Entretanto, para que fosse feito o método PoC pelas empresas do setor a CVM pontuou importantes pontos a serem relacionados para a aceitação desta metodologia, quais sejam:

1. O foco no contrato (unidade de conta) - esse é o elemento central do IFRS 15 (CPC 47) 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 determinada pela companhia conforme previsão normativa do CPC 47.

2. O monitoramento contínuo dos contratos - um dos elementos fundamentais no processo de reconhecimento de receita é a segurança quanto a entrada de fluxo de caixa para a entidade decorrente de sua relação contratual com o cliente. Por conta disso, é necessário o monitoramento continuado dos contratos para identificação de quaisquer eventos que indiquem incertezas quanto a entrada de fluxo de caixa para entidade, possibilitando a efetivação tempestiva dos ajustamentos necessários nas DFs.

3. 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 DFs da entidade que reporta, principalmente em se tratando de um modelo sofisticado de reconhecimento de receita ao longo do tempo, onde é fundamental a pronta identificação de evidências econômico-financeiras que demandem ajustes imediatos no reconhecimento de receitas e custos.

4. A realização de ajustamentos tempestivos - DFs 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 DFs atingem a relevância delas esperado, ou seja, a capacidade de influenciar o modelo decisório de seus usuários.

5. A qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das DFs) - além de permitir os valores aqui especificados, as DFs devem apresentar informações detalhadas das variáveis críticas consideradas em sua preparação de forma a permitir aos tomadores de decisões modelagens distintas daquela efetuada pelos administradores.

Mencionando na própria resposta os dizeres:

“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 POC (“over time”) ou adoção do método das chaves (“at a point in time”), por exemplo, decorrerá dessa avaliação.”

O principal ponto de discordância entre as interpretações esta no § 35 (b) do pronunciamento técnico CPC nº 47, pois mencionam que falta, ao adquirente o controle do bem, entretanto o colegiado da CVM entendeu que não se aplica às entidades brasileiras por, uma vez registrado o contrato no registro imobiliário assegura ao comprador – em termos de uso – o mesmo benefício do título de propriedade.

5. CONCLUSÕES

A comparação entre os métodos POC (Princípios de Contabilidade) e CHAVES, em relação ao resultado de empresas do setor imobiliário, revela diferenças significativas ano após ano, especialmente quando se trata da realização de distratos e a forma de contabilização dos estoques. Cada método possui suas vantagens e desvantagens, e essas diferenças podem impactar diversos agentes envolvidos, incluindo compradores, incorporadoras, analistas e investidores.

Em relação ao resultado das empresas do setor imobiliário, o método POC é baseado no reconhecimento de receitas conforme o andamento dos projetos, ou seja, à medida que as etapas de construção são concluídas, enquanto o método CHAVES reconhece as receitas apenas no momento da entrega das chaves ao comprador. Como resultado, a aplicação do POC pode levar a uma maior volatilidade nos resultados ao longo do tempo, uma vez que o reconhecimento de receitas é distribuído ao longo do período de construção, enquanto o método CHAVES tende a concentrar as receitas no momento da entrega do imóvel.

A questão dos distratos também é relevante na comparação. O método POC, por reconhecer a receita à medida que a construção avança, pode resultar em um reconhecimento prematuro de receitas em caso de distratos, uma vez que os valores recebidos com as vendas podem ter que ser revertidos. Por outro lado, o método CHAVES pode enfrentar o desafio de não reconhecer receitas mesmo em casos em que a venda foi realizada e a obra está em estágio avançado, o que pode distorcer o resultado para empresas que lidam frequentemente com distratos.

No que diz respeito aos estoques, o método POC tende a apresentar valores de estoque mais elevados durante o período de construção, uma vez que o reconhecimento da receita ocorre gradualmente. Já o método CHAVES, por reconhecer as receitas apenas na entrega das chaves, pode resultar em valores de estoque mais baixos durante a construção e valores mais expressivos após a conclusão do empreendimento.

Para os agentes envolvidos, as diferenças nos resultados podem trazer benefícios e malefícios específicos. Para as incorporadoras, o método POC pode proporcionar uma melhor gestão do fluxo de caixa e uma visão mais clara do desempenho ao longo do tempo. No entanto, a volatilidade nos resultados pode criar desafios na previsão financeira e na tomada de decisões. Já o método CHAVES pode oferecer maior estabilidade nos resultados, mas pode não refletir com precisão o desempenho da empresa durante o período de construção.

Os compradores podem ser impactados pela forma como os métodos tratam os distratos. O método POC pode levar a uma reversão de receitas já reconhecidas em caso de distratos, o que pode afetar o balanço das incorporadoras e sua capacidade de reembolsar os valores aos compradores. O método CHAVES, por sua vez, pode fornecer maior segurança ao comprador, pois a receita só será reconhecida no momento da entrega do imóvel.

Para analistas e investidores, as diferenças entre os métodos podem tornar a análise comparativa entre empresas do setor mais desafiadora, especialmente se as empresas utilizarem métodos diferentes. É fundamental que os investidores estejam cientes das políticas contábeis adotadas pelas empresas para avaliar adequadamente seu desempenho financeiro e fazer projeções futuras.

Em suma, a escolha entre os métodos POC e CHAVES pode ter implicações significativas para as empresas do setor imobiliário e seus stakeholders. Cada método possui suas particularidades, e é essencial considerar as nuances de cada empresa para determinar o método contábil mais apropriado para refletir com precisão o desempenho e a posição financeira da empresa ao longo

do tempo. Além disso, transparência e divulgação adequada das políticas contábeis são essenciais para garantir a compreensão e confiança dos investidores e demais partes interessadas.

6. REFERÊNCIAS

Brasil (1977). Decreto-Lei 1598/1977

Brasil (2007). Decreto Nº 6.025, DE 22 DE JANEIRO DE 2007.

Brasil (2007). Lei nº 11638/2007.

Brasil (2009). Lei nº 11941/2009.

Brasil (2009). Decreto nº 6890/2009,

Brasil (2009). Lei nº 11977 de 7 de julho de 2009.

Brasil (1979). Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 84 de 1979.

Brasil (1977). Decreto-Lei nº 1598 de 26 de dezembro de 1977.

Brasil (1976). Lei 6404/1976.

CVM (2018). Memorando CVM nº 6/2018 - CVM/SNC.

Flores, E. S., Braunbeck, G. & Carvalho, N. (2017). Teoria da contabilidade financeira. 1ª ed., Gen/Atlas.

Gonçalves, R. (2015). Ciclo e tendência na construção civil. FGV Projetos.

Hendriksen, E. & Van Breda, M. (1999). Teoria da contabilidade. 1ª ed., 13ª reimpressão, Atlas.

Hsiao, J. & Carvalho, L. N. G. (2014). O ENTENDIMENTO DE USUÁRIOS EXTERNOS NO RECONHECIMENTO DE RECEITAS EM CONTRATOS DE LONGO PRAZO: CONCEITO E MOMENTO. *Revista Universo Contábil*, 10(3), p. 06-24.

IBGE (2018). PAIC 2016: participação das obras de infraestrutura no valor da indústria da construção cai de 41,3% para 29,5% em dez anos. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/21372-paic-2016-participacao-das-obras-de-infraestrutura-no-valor-da-industria-da-construcao-cai-de-41-3-para-29-5-em-dez-anos>.

IBRACON (2011). Comunicado técnico IBRACON nº5/2011.

Lima, S. M., Oliveira, M. E. L., & Rodrigues, M. S. (2017). A CRISE E O DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO DAS EMPRESAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL. *R. Gest. Anál.*, 6(½), p. 196-210.

Lucena, W. G. L., & Sousa, T. C. M. (2015). UM ESTUDO DAS EMPRESAS LISTADAS NA BM&FBOVESPA DO SETOR DE CONSTRUÇÃO CIVIL ACERCA DO RECONHECIMENTO DAS RECEITAS E DOS CUSTOS COM BASE NO CPC 17. *ConTexto*, 15(29), p. 4-16.

Mazzioni, S., Kruger, S. D., & Daniel, J. (2016). EVIDENCIAÇÃO CONTÁBIL EM CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL. *Revista de Informação Contábil*, 10(2), p. 75-88.

Santos, F. B., & Salotti, B. M. (2013). O método de reconhecimento de receita adotado pelas entidades de incorporação imobiliária brasileiras compromete a comparabilidade das demonstrações financeiras? *Revista Contemporânea de Contabilidade*, 10(21), p. 3-24.

Serrano, A. L. M., Campos, L. A., Oliveira, J. B., Wilbert, M. D., & Damasceno, R. (2017). Efeito da Redução do IPI no Setor de Construção Civil Brasileiro de 2008 a 2013. *Desenvolvimento em questão*, 16(43), 487-512.

Silva, T. M. & Gonzales, A. (2022). CPC 47 novos direcionamentos ou uma nova interpretação? *REDECA*, 9, e58504.

Silva, R. C., Sousa, H. A., Freschi, E. A., Gimenez, J. M. N., & Henequi, L. (2021). Construtoras Cyrela e Mrv: uma Análise de Indicadores da Demonstração do Valor Adicionado no Período de 2008 a 2018. *Revista de Informação Contábil*, 15, p. 1-21.

Souza, B. A., Oliveira, C. A. C., Santana, J. C. O., Viana Neto, L. A. C., & Santos, D. G. (2015). Análise dos indicadores pib nacional e pib da indústria da construção civil. *Revista de Desenvolvimento Econômico*, 17(31), p. 140-150.

Suetugui, E. & Cia, J. N. D. S. (2011). Contabilidade no setor imobiliário residencial: Um estudo exploratório da visão dos impactos da convergência das normas brasileiras com normas internacionais – IFRS para alguns segmentos de mercado. Congresso USP de Iniciação Científica em Contabilidade, 8., 2011, São Paulo.