



COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

ORIENTAÇÃO CPC-O - 01

Entidades de Incorporação Imobiliária

Descrição	Item
Objetivo e alcance	1
Formação do custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária	2 - 9
Despesas com comissões de vendas	10 – 11
Despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas	12 – 13
Gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração do empreendimento imobiliário	14 – 19
Classificação na demonstração do resultado da atualização monetária do saldo de ativos decorrentes dos contratos relacionados com unidades não concluídas	20
Classificação na demonstração do resultado da atualização monetária e dos juros das contas a receber de unidades concluídas e entregues	21
Permutas físicas	22 – 25
Provisão para garantia	26 – 28
Registro das operações de cessão de recebíveis imobiliários	29 – 34
Ajuste a valor presente	35 – 42
Disposições Transitórias	43

Objetivo e alcance

1. O Comitê de Pronunciamentos Contábeis edita a presente Orientação com a finalidade de esclarecer assuntos que têm gerado dúvidas quanto às práticas contábeis adotadas pelas entidades de incorporação imobiliária, notadamente os seguintes:
 - (a) formação do custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária;
 - (b) despesas com comissões de vendas;
 - (c) despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas;
 - (d) gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração do empreendimento imobiliário;
 - (e) classificação na demonstração do resultado da atualização monetária do saldo de ativos decorrentes dos contratos relacionados com unidades não concluídas;
 - (f) classificação na demonstração do resultado da atualização monetária e dos juros das contas a receber de unidades concluídas e entregues;
 - (g) permutas físicas;
 - (h) provisão para garantia;
 - (i) registro das operações de cessão de recebíveis imobiliários;
 - (j) ajuste a valor presente.

Formação do custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária

2. O custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária compreende todos os gastos incorridos para a sua obtenção, independentemente de pagamento, e abrange:
 - (k) preço do terreno, inclusive gastos necessários à sua aquisição e regularização;
 - (l) custo dos projetos;



- (m) custos diretamente relacionados à construção, inclusive aqueles de preparação do terreno e canteiro de obras;
 - (n) impostos, taxas e contribuições não recuperáveis que envolvem o empreendimento imobiliário;
 - (o) encargos financeiros diretamente associados ao financiamento do empreendimento imobiliário (vide mais detalhes nos itens 6 a 9).
3. Considera-se custo do imóvel aquele efetivamente aplicado na construção. Adiantamentos para aquisição de bens e serviços devem ser controlados, separadamente, em rubrica específica de adiantamentos a fornecedores (grupo de estoques de imóveis a comercializar) e considerados como custo incorrido à medida que os bens e/ou serviços a que se referem forem obtidos e efetivamente aplicados na construção.
 4. Adicionalmente, conforme detalhado no item "Provisão para garantias" (itens 26 ao 28), o custo do imóvel vendido deve compreender o valor estimado das garantias referentes ao período posterior à sua conclusão e entrega (por exemplo: entrega das chaves ou outro evento de transferência da posse do imóvel).
 5. Os gastos contratuais sem probabilidade de recuperação são reconhecidos imediatamente como despesa. Por exemplo: se parte da obra for refeita por apresentar defeito, e o gasto correspondente não for recuperável por meio de seguro próprio ou de terceiro responsável, deve ser registrado como despesa imediatamente, quando incorrido, e não deverá compor o custo do imóvel. O reconhecimento da perda independe do estágio de execução do empreendimento ou do montante dos lucros estimados em outros empreendimentos.
 6. Os encargos financeiros incorridos com empréstimos e financiamentos obtidos de terceiros, por entidade controladora ou por suas investidas, e diretamente associados ao financiamento da construção para aquisição de terrenos e de empreendimentos imobiliários do grupo devem ser registrados em rubrica específica representativa de estoques de imóveis a comercializar nas demonstrações financeiras consolidadas. Por sua vez, os encargos financeiros incorridos com empréstimos e financiamentos, inclusive para aquisição de terrenos, obtidos de terceiros por entidade controladora, e aplicados exclusivamente em seus respectivos empreendimentos imobiliários devem ser registrados em rubrica específica representativa de estoques de imóveis a comercializar nas demonstrações financeiras desta entidade. Casos de empréstimos e financiamentos obtidos de terceiros por Entidade controladora e repassados para a

aplicação em recursos de empreendimentos imobiliários de suas coligadas acarretarão, necessariamente, em diferença entre os resultados contábeis da entidade controladora e o consolidado, uma vez que a capitalização dos encargos financeiros aplicáveis nas demonstrações financeiras da controladora é restrito para os próprios empreendimentos imobiliários.

7. Consideram-se encargos financeiros diretamente associados ao financiamento da construção aqueles encargos vinculados desde o início do projeto, devidamente aprovado pela administração da Entidade, desde que existam evidências suficientes de que tais financiamentos, mesmo obtidos para fins gerais, foram usados na construção dos imóveis.
8. O montante dos encargos financeiros registrados nos estoques de imóveis a comercializar durante um período não deve exceder o montante dos encargos financeiros incorridos durante aquele período, atendendo-se aos seguintes critérios:
 - (a) Os encargos financeiros elegíveis para serem registrados devem ser determinados com base na aplicação de uma taxa de capitalização aos custos efetivamente incorridos com o imóvel. Essa determinação deve levar em consideração a taxa efetivamente contratada, no caso dos empréstimos diretamente vinculados, ou a taxa média ponderada dos encargos financeiros aplicáveis aos financiamentos.
 - (b) Os encargos financeiros são registrados nos estoques de imóveis a comercializar, quando provavelmente resultarem em benefícios econômicos futuros e puderem ser de forma razoável estimados, e serão recuperáveis por meio do preço de venda do correspondente imóvel.
 - (c) Deve ser capitalizada como parte do custo do imóvel em construção a parcela de variação cambial considerada ajuste ao custo financeiro, como no caso de financiamentos em moeda estrangeira com juros. A capitalização dos encargos financeiros (juros mais variação cambial) é limitada ao valor do encargo de empréstimos locais, para prazo e condições similares.
 - (d) A data para início da capitalização dos encargos financeiros nos estoques de imóveis a comercializar deve ser aquela na qual forem atingidas as seguintes condições:
 - (i) os custos com a aquisição dos terrenos ou a construção dos imóveis estejam sendo incorridos;
 - (ii) os custos com empréstimos estejam sendo incorridos; e
 - (iii) as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso.

- (e) Os encargos financeiros devem ser registrados nos estoques de imóveis a comercializar até o momento em que a construção física estiver concluída.
 - (f) Os encargos financeiros capitalizados como parte do custo dos estoques de imóveis a comercializar são apropriados ao resultado, proporcionalmente ao percentual das unidades vendidas, como parte do custo dos imóveis vendidos.
 - (g) Os valores dos encargos financeiros capitalizados nos estoques de imóveis a comercializar não deverão impactar o cálculo da evolução da obra para fins de reconhecimento da receita de incorporação imobiliária.
9. As demonstrações contábeis deverão divulgar a política contábil adotada para encargos financeiros de empréstimos.

Despesas com comissões de vendas

10. As despesas com comissões de vendas incorridas pela Entidade devem ser ativadas como pagamentos antecipados e apropriadas ao resultado, em rubrica relacionada a despesas com vendas, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária.
11. Na elaboração de cada balanço patrimonial, mesmo que intermediário, a Entidade deve analisar as comissões a apropriar e reconhecê-las imediatamente como despesa, no caso de cancelamento de vendas ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

Despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas

12. As despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas, mesmo que diretamente relacionadas a um empreendimento imobiliário específico, não fazem parte do custo de construção do imóvel.
13. Essas despesas devem ser reconhecidas no resultado, em uma rubrica específica relacionada a despesas com vendas (não afetando, dessa forma, o resultado bruto das atividades de incorporação imobiliária), quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com seu respectivo período de veiculação, não podendo ser diferidas para futuro reconhecimento até a entrega das unidades imobiliárias.

Gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração do empreendimento imobiliário

14. Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração de cada empreendimento imobiliário, deverão ser registrados em rubrica de ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens.
15. Vida útil é o período durante o qual se espera que o ativo seja usado pela Entidade.
16. Quando a vida útil estimada for inferior a 12 meses, os gastos deverão ser reconhecidos diretamente ao resultado como despesa de vendas.
17. A despesa de depreciação desses ativos deverá ser reconhecida em rubrica de despesas com vendas, sem afetar o lucro bruto. Esse reconhecimento não deve causar impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.
18. Eventuais parcelas recuperadas com a venda das mobílias ou partes do estande de vendas deverão ser registradas como redutoras do custo desses itens.
19. A Entidade deve avaliar, no mínimo, no fim de cada exercício social, se há alguma indicação de que um ativo possa ter sofrido desvalorização. Se houver alguma indicação, a Entidade deve estimar o valor recuperável do ativo. Por exemplo, considera-se desvalorizados os estandes de vendas no momento em que parte substancial das unidades estiverem vendidas ou por ocasião do término de seu uso.

Classificação na demonstração do resultado da atualização monetária do saldo de ativos decorrentes dos contratos relacionados com unidades não concluídas

20. A atualização monetária incorrida durante a fase de construção das unidades imobiliárias decorre, de forma geral, de cláusulas de atualização monetária prevista nos contratos de compra e venda. Essa atualização monetária compõe o preço total do contrato de compra e venda e deve ser registrada como um componente da receita de incorporação imobiliária até o momento da entrega da unidade concluída aos clientes, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária. Deve ser observado que, durante a fase da construção, os

custos decorrentes dos encargos financeiros também são capitalizados e, portanto, considerados como parte do custo das vendas. Assim, para permitir uma correta apresentação da margem bruta, tanto a atualização monetária dos ativos como os encargos financeiros, durante a fase de construção, serão tratados como parte da receita de vendas e custos, respectivamente.

Classificação na demonstração do resultado da atualização monetária e dos juros das contas a receber de unidades concluídas e entregues

21. A atualização monetária e os juros sobre os saldos em aberto a receber de clientes sobre unidades concluídas e entregues devem ser registrados como receita financeira no período em que são obtidos, por regime de competência de exercícios; não compõem, dessa forma, parte da receita de incorporação imobiliária.

Permutas físicas

22. Quando unidades imobiliárias de mesma natureza e valor são permutadas entre si (apartamentos por apartamentos, terrenos por terrenos etc.) essa troca não é considerada uma transação que gera ganho ou perda.
23. Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor (por exemplo apartamentos construídos ou a construir por terrenos), esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A receita é determinada pelo valor justo dos imóveis (por exemplo, terrenos) recebidos. Excepcionalmente, quando esse valor não puder ser mensurado com segurança, a receita deverá ser determinada com base no valor justo das unidades imobiliárias entregues.
24. No caso de permuta de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamento(s) a ser construído(s), o valor do terreno adquirido pela Entidade, apurado conforme critérios descritos no item 23, deverá ser contabilizado, por seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação.
25. Prevaecem para as transações descritas no item 24 os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

Provisão para garantia

26. O custo do imóvel vendido deve compreender os gastos com as garantias existentes

relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias, a ser estimada com base em dados técnicos disponíveis de cada imóvel e no histórico de gastos incorridos pela Entidade.

27. A contrapartida do valor apurado conforme item 26 deve ser contabilizada a título de provisão para garantias no passivo circulante ou não circulante, conforme aplicável, considerando-se apenas as unidades imobiliárias vendidas e o percentual de evolução dos empreendimentos imobiliários, bem como deve ser, eventualmente, revertida apenas em sua extinção por completo, no momento em que prescrevem as cláusulas contratuais ou legais que geraram tal obrigação e/ou compromisso. O efeito da provisão para garantias não deverá impactar o cálculo da evolução da obra para fins de apropriação da receita.
28. Na existência de seguros contratados e/ou terceiros, envolvidos com a responsabilidade pelos custos relacionados a garantias (por exemplo, empreiteiras contratadas para a construção do empreendimento, empresas responsáveis pela produção e instalação de bens como elevadores etc.), o registro de provisão deve estar fundamentado por avaliação da probabilidade de uma saída de recursos.

Registro das operações de cessão de recebíveis imobiliários

29. As operações de cessão de recebíveis imobiliários devem ser contabilizadas e divulgadas de acordo com sua essência e realidade econômica. Dessa forma, desde a decisão sobre a baixa das contas a receber, ou ao preparar as divulgações necessárias, a Entidade deverá também considerar:
- (a) se o controle sobre os recebíveis cedidos remanesce com a Entidade - como evidências desse controle podem ser citados, entre outros, a custódia física do título, as gestões de cobrança com autonomia para estabelecer prazos ou condições de pagamento e o recebimento/trânsito dos recursos desses recebíveis na conta-corrente ou conta de cobrança da Entidade;
 - (b) se a Entidade retém, de forma substancial, os direitos em relação aos recebíveis cedidos (juros, mora e/ou multas, parcela do próprio fluxo de caixa);
 - (c) se a Entidade retém, de forma substancial, os riscos e as responsabilidades sobre os créditos cedidos - por exemplo, obrigação contratual de recompra de créditos vencidos e não pagos ou, até mesmo, recompra espontânea de créditos com frequência que caracterize habitualidade;
 - (d) se a Entidade cria obrigação contratual ou não formalizada, fornecendo garantias aos investidores em relação aos recebimentos e/ou rendimentos esperados, mesmo que informalmente.

O atendimento a uma dessas condições anteriores implicará a manutenção dos créditos como ativos e acarretará reconhecimento, como passivo, dos valores recebidos pela cessão dos créditos.

30. Quanto à responsabilidade em relação às perdas, é necessário analisar a circunstância para não se chegar a uma conclusão equivocada. Por exemplo, nos casos em que a Entidade se responsabiliza apenas por um pequeno percentual (como exemplo, 5%) da carteira, esse percentual pode ser considerado irrelevante diante do conjunto dos recebíveis. Todavia, se os créditos envolvidos são, de forma exclusiva de clientes selecionados (consagradamente adimplentes), e a perda histórica da carteira da Entidade, em seu todo, for menor (por exemplo 3% de suas vendas), fica evidente que o risco de crédito, o qual é o mais substancial em geral, não é transferido para os investidores. Outras formas de a Entidade assumir os riscos podem ser observadas por meio de mecanismos como multas em valor que possa representar a perda provável da carteira, possibilidade de substituição de determinados recebíveis em decorrência de negociações com clientes, eventuais prorrogações de vencimentos de títulos, entre outros.
31. Em qualquer circunstância, o procedimento adotado pela Entidade precisa ser objeto de divulgação em nota explicativa, que descreverá as evidências nas quais a administração da Entidade se baseou para fundamentar a decisão de manter o registro dos recebíveis ou não.
32. Ao manter o registro dos recebíveis em suas demonstrações contábeis, espera-se que o valor recebido pela Entidade em decorrência da operação de cessão de recebíveis, seja classificado de forma uniforme entre as empresas, à luz da essência da operação. Desse modo, quando a análise da operação indicar que os recursos recebidos apresentam característica de financiamento, devem ser classificados como uma obrigação no passivo circulante e/ou não circulante, conforme o caso.
33. Se a Entidade tiver cedido um fluxo de caixa futuro, decorrente de contratos mantidos com clientes para a entrega futura de produtos, o valor recebido deve continuar a ser registrado em conta de passivo que demonstre a obrigação financeira correspondente. Nesse caso, os custos financeiros da operação devem ser apropriados "pro rata tempore" para a adequada rubrica de despesa financeira.
34. As operações de cessão de recebíveis imobiliários, representadas pelo valor bruto dos créditos cedidos, devem ser classificadas no passivo, até o momento da conclusão e entrega (por exemplo, entrega das chaves) das unidades imobiliárias, e como um componente redutor das contas a receber depois da entrega da unidade imobiliária.

Ajuste a valor presente

35. Nas vendas a prazo de unidades concluídas, deve ser avaliado se a taxa de juros

imputada ao fluxo de recebimentos é compatível com a taxa usual de uma negociação similar. Os recebíveis devem ser descontados a valor presente, caso as taxas de juros contratadas sejam diferentes das de mercado na data inicial da transação e para operações similares.

36. Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, deve ser avaliado o fluxo de recebimento antes da entrega do imóvel (pré-chaves) e o fluxo de recebimento depois da entrega do imóvel (pós-chaves). Qualquer atualização monetária antes da entrega das chaves afeta o preço de venda contratado, indicando, dessa forma, a existência de taxas de juros distintas entre os períodos até a entrega das chaves e o período "pós-chaves". De modo geral, os fluxos de recebíveis das Entidades são atualizados monetariamente, com índices que refletem a inflação para o setor (usualmente INCC - Índice Nacional da Construção Civil), mas sem a incidência de juros até as unidades serem entregues (em geral, em um prazo de até 36 meses depois da data da venda e/ou início da construção das unidades imobiliárias). Depois da entrega das chaves, passam a ser atualizados, monetariamente, por índice de inflação mais "juros de mercado" aplicáveis para o setor. Dessa forma, os recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. Conforme mencionado no parágrafo 20, as variações monetárias do período pré-chaves são acessórias ao principal e, portanto, integram a receita dos imóveis vendidos. Assim, a reversão do ajuste a valor presente de um crédito do período pré-chaves deve ser realizada, tendo como contrapartida a própria linha de receita de vendas. O cálculo da realização deve levar em consideração o período decorrido desde a data da venda e o percentual do custo incorrido da obra (proporcional à receita apropriada ao resultado contábil).
37. As variações monetárias e os juros incidentes na venda a prazo de unidades já concluídas (Depois da entrega das chaves) são registrados como receitas financeiras. Dessa maneira, entende-se que a apropriação dos juros (reversão do ajuste a valor presente), quando aplicável, das unidades já concluídas deve ser feita ao longo do prazo de recebimento e ter contrapartida na rubrica de receita financeira.
38. Na composição do custo, um item de relevância é, geralmente, a aquisição de terrenos, em que é necessária a avaliação daqueles que foram adquiridos a prazo, determinados com base em taxas diferentes das usuais de mercado ou sem indexação. Conforme mencionado no parágrafo 6, os encargos financeiros de recursos utilizados na aquisição de terrenos já incluídos no processo de construção e os relativos ao financiamento da construção dos empreendimentos imobiliários devem ser capitalizados. Portanto, entende-se que a reversão do ajuste a valor presente de uma obrigação vinculada a esses itens deve ser apropriada ao custo dos imóveis vendidos ou estoques de imóveis a comercializar, conforme o caso, até o momento em que a construção do empreendimento estiver concluída. Depois dessa data, a reversão do ajuste a valor presente, se houver, deverá ser registrada como despesa financeira. A apropriação ao resultado da reversão do ajuste a valor presente capitalizado deve



seguir as mesmas regras estabelecidas no parágrafo 8 para os demais encargos financeiros capitalizados.

39. Para os adiantamentos de clientes (recursos recebidos antecipadamente ou diferencial entre recursos pagos pelo comprador e receita reconhecida pelo incorporador), não se aplica o ajuste a valor presente, pois representam itens não monetários. Além disso, como referido no parágrafo 24, não se aplica, de forma consistente, o ajuste a valor presente ao passivo relacionado às transações de permuta de unidades a construir por terrenos.
40. O ajuste a valor presente não deve ser um indicador de existência de juros no título e, sim, uma forma de se obter o valor efetivo da transação, descontando-se o efeito de juros de mercado em um fluxo de caixa futuro. Portanto, a avaliação e o registro de ajuste a valor presente não devem ser correlacionados com nenhum dispositivo ou nenhuma imposição legal.
41. Considera-se que a data da transação é o dia da assinatura de um contrato de venda e compra ou, até mesmo, de contrato de promessa de venda e compra de unidade imobiliária concluída ou de unidade imobiliária não concluída.
42. A apropriação da receita é, como regra, baseada no custo incorrido. Assim, da mesma forma que a receita a ser reconhecida deve considerar o seu valor presente, o custo orçado deve considerar preços que estejam, atualmente, sendo praticados para uma compra à vista. O ajuste a valor presente de itens que compõem o orçamento somente é admitido caso existam transações já realizadas pela Entidade (contratos de compra firmados), fixando preços a serem praticados no futuro, sem a incidência de juros ou com juros inferiores aos praticados pelo mercado.

Disposições Transitórias

43. Em virtude dos eventuais efeitos decorrentes da adoção dos critérios previstos nesta Orientação, a Entidade deverá adotá-los, de forma retrospectiva, para o propósito de comparabilidade, em relação aos exercícios e períodos anteriores apresentados, em conformidade com a norma vigente sobre Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros.