

Procedimentos para divulgação de reconhecimento de receita em contratos do setor de incorporação imobiliária

---

---

***CVM orienta sobre elaboração das Demonstrações Contábeis com exercício social encerrado em 31/12/2018***

As Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) divulgam hoje, 12/12/2018, o **Ofício Circular CVM/SNC/SEP 02/2018**

O documento tem o objetivo de orientar sobre registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária ainda não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Essas informações devem ser observadas na elaboração das Demonstrações Contábeis para o exercício social encerrado em 31/12/2018.

***“É importante destacar que a elaboração correta das Demonstrações Contábeis, conforme orienta o Ofício Circular, atende, por parte dos diretores de relações com investidores e auditores independentes de companhias abertas, a determinação do Colegiado da CVM registrada em Ata da Reunião de 3/7/2018”*** – José Carlos Bezerra, superintendente da SNC.

De acordo com as áreas técnicas da CVM, o reconhecimento de receita nos referidos contratos é necessário, tendo em vista a entrada em vigor do novo Pronunciamento Técnico CPC nº 47 (IFRS 15), aprovado pela [Deliberação CVM 762](#) e aplicável aos exercícios sociais iniciados a partir de 1/1/2018.

Para o Colegiado da CVM, a interpretação uniforme das normas contábeis é indispensável para que seja assegurada a efetiva convergência internacional, em linha com o compromisso assumido pelo Brasil ainda em 2007, com a edição da [Instrução CVM 457](#) e por meio da promulgação da Lei nº 11.638.

***“O Ofício Circular estabelece procedimentos contábeis com padrões mínimos de conteúdo e forma, para notas explicativas correspondentes ao assunto, permitindo a comparabilidade das demonstrações financeiras entre as companhias do setor, bem como o acompanhamento da evolução de cada uma delas ao longo do tempo”*** –

Fernando Soares Vieira, superintendente da SEP.

### **Pontos necessários para uniformização da política contábil**

Ainda de acordo com o entendimento das áreas técnicas da CVM, 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 de adequadas análises contratuais por parte da administração da companhia.

***“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”*** – José Carlos Bezerra, superintendente da SNC.

A seguir, os principais pontos que as áreas técnicas julgam necessários para essa uniformização:

Estrutura de controles internos: conforme previsto no art. 25, inciso II, da [Instrução CVM 308](#), deve ser submetida ao escrutínio dos auditores independentes, que devem elaborar relatório circunstanciado endereçado à Administração e aos órgãos de governança competentes da companhia.

• **Início de reconhecimento da receita:** a política contábil de reconhecimento de receita, elaborada e aprovada pela administração da companhia, 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. Também deve indicar os fatores técnicos, econômicos, financeiros, legais, entre outros, que deem causa ao início do processo de reconhecimento de receita. Esse momento representa a declaração da companhia, perante terceiros, de seu compromisso quanto ao desenvolvimento efetivo de empreendimento imobiliário.

• **Ajustamento Contábeis Preditivos:** para assegurar a manutenção da utilidade das demonstrações financeiras, especialmente em cenário econômico de estresse, é necessário efetuar-se uma análise pormenorizada dos contratos com clientes a fim de identificar incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade.

• **Notas explicativas:** apresentação das notas 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.

## Mais informações

Acesse o [Ofício Circular CVM/SNC/SEP 02/2018](#), que também disponibiliza exemplos de registros contábeis, com diferentes cenários, referentes à elaboração e apresentação das demonstrações financeiras.

**Fonte:** CVM, em 12.12.2018.