

LIGA DE ENSINO DO RIO GRANDE DO NORTE
FACULDADE NATALENSE PARA O DESENVOLVIMENTO
DO RIO GRANDE DO NORTE

ALESSANDRA ROBERTA LISBÔA CÂMARA

**A CONTABILIDADE DA CONSTRUÇÃO CIVIL E A CONTABILIDADE
COMERCIAL: UM ESTUDO COMPARATIVO**

NATAL
2005

RB-26.057

FARN
BIBLIOTECA
Nº Reg. <u>M000305</u>
<u>21 / 03 / 06</u>

M

657.1

C172c

2005

ALESSANDRA ROBERTA LISBÔA CÂMARA

**A CONTABILIDADE DA CONSTRUÇÃO CIVIL E A CONTABILIDADE
COMERCIAL: UM ESTUDO COMPARATIVO**

Monografia apresentada ao curso de
Graduação em Ciências Contábeis da
Faculdade Natalense para o
Desenvolvimento do Rio Grande do Norte
como requisito obrigatório para obtenção
do grau de Bacharel em Ciências
Contábeis.

Orientador:
Halcima Melo Batista, MSc.

NATAL
2005



ALESSANDRA ROBERTA LISBÔA CÂMARA

**A CONTABILIDADE DA CONSTRUÇÃO CIVIL E A CONTABILIDADE
COMERCIAL: UM ESTUDO COMPARATIVO**

Monografia apresentada ao curso de Ciências Contábeis da Faculdade Natalense para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte, aprovada em ____ de ____ de ____ , pela banca examinadora composta pelos seguintes membros:

Halcima Melo Batista, MSc.
orientador

Membro Examinador

Membro Examinador

Catálogo na Publicação – Biblioteca da FARN
Setor de Processos Técnicos

Câmara, Alessandra Roberta Lisboa

Contabilidade da construção civil e a contabilidade comercial: um estudo comparativo / Alessandra Roberta Lisboa Câmara. – Natal: FARN, 2005.
53 f.

Orientador: Halcima Melo Batista (MSc.)

Monografia (Bacharelado em Ciências Contábeis) – Faculdade Natalense para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte.

1. Contabilidade Comercial – Monografia. 2. Contabilidade da Construção Civil – Monografia. 3. Contabilidade nas Organizações – Monografia. I. Título.

RN/FARN/BC

CDU 657.1

Dedico está conquista as pessoas
que estão presentes em minha vida: aos
meus pais, ao meu marido e companheiro
de todas as horas, ao meu filho querido
Artur, aos meus irmãos, meus tios e tias,
aos primos e primas, aos amigos
presentes e ausentes.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a DEUS, pela vida e pela coragem que me deu para chegar a esta conquista brilhante. Depois desses anos dedicados à faculdade, resta olhar para o futuro sem esquecer do caminho trilhado e das pessoas especiais que fizeram parte dele.

Aos meus pais, dos quais herdo em vida valores fundamentais para uma vida com dignidade.

À Cláudio, meu esposo, que o tempo inteiro me incentivou a enfrentar o desafio e as cobranças principalmente nos momentos mais difíceis dessa caminhada.

Aos meus colegas de turma, que tiveram paciência e solidarizaram-se nos momentos de maiores dificuldades.

Aos professores e coordenadora do curso de Ciências Contábeis, da Faculdade Natalense para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte, que acreditando em minhas possibilidades, exigiram o máximo de minha capacidade e, com isso, proporcionaram uma formação sólida.

Ao meu filho Artur, cuja existência irradia alegria e felicidade na minha vida motivando-me a enfrentar desafios como este.

A professora e orientadora Halcima Melo Batista, que sempre orientou com extrema dedicação.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	9
1.1 CARACTERIZAÇÃO DA ORGANIZAÇÃO	9
1.2 FORMULAÇÃO DO PROBLEMA OU OPORTUNIDADE	10
1.3 OBJETIVOS	11
1.4 JUSTIFICATIVA	11
2 CONTABILIDADE E SUAS ESPECIALIZAÇÕES	12
2.1 ASPECTOS CONCEITUAIS DA CONTABILIDADE	12
2.2 CONTABILIDADE COMERCIAL E SUAS CARACTERÍSTICAS	13
2.3 CONTABILIDADE DA CONSTRUÇÃO CIVIL	13
3 PLANEJAMENTO E DECISÕES NA CONTABILIDADE DA CONSTRUÇÃO CIVIL	16
3.1 A CONTABILIDADE NA CONSTRUÇÃO CIVIL E O PROCESSO PRODUTIVO	16
3.2 PLANEJAMENTO E ESTRATÉGIAS NA CONTABILIDADE DA CONSTRUÇÃO CIVIL	16
3.3 AS DECISÕES ESTRATÉGICAS NA CONTABILIDADE DA CONSTRUÇÃO CIVIL	17
3.4 A FERRAMENTA DA INFORMÁTICA COMO APOIO NA CONTABILIDADE DA CONSTRUÇÃO CIVIL	18
4 LEGISLAÇÃO APLICADA À CONSTRUÇÃO CIVIL	21
4.1 AS LEGISLAÇÕES FISCAIS, SOCIETÁRIAS E COMERCIAIS	21
4.2 O PROCESSO DAS PERMUTAS E SUAS OPERAÇÕES	22
4.3 DIFERENÇAS ENTRE O CUSTO ORÇADO E O CUSTO REALIZADO	24
4.4 LUCRO PRESUMIDO	25
4.5 LUCRO REAL	27
4.6 LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA	28
4.7 RESULTADO DO EXERCÍCIO FUTURO	29
4.8 INCENTIVO FISCAL ESPECÍFICO PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL	30
5 METODOLOGIA	31
5.1 TIPO DE PESQUISA	31
5.2 UNIVERSO E AMOSTRA	32
5.3 PLANO DE COLETA DE DADOS	32
6 ANÁLISE DOS RESULTADOS	33
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS	40
REFERÊNCIAS	42
APÊNDICE 1	43
APÊNDICE 2	44

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 – Aspectos relevantes da Contabilidade na Construção Civil.....	33
GRÁFICO 2 – Aspectos relevantes da Contabilidade Comercial.....	34
GRÁFICO 3 – Diferenças existentes entre a Contabilidade Comercial e a Contabilidade da Construção Civil.....	35
GRÁFICO 4 – Incentivo fiscal específico para a Construção Civil.....	36
GRÁFICO 5 – Forma de tributação mais utilizada para as construtoras.....	37

RESUMO

Neste trabalho são investigados os aspectos relevantes da contabilidade das empresas de construção civil e comercial, relacionados ao esclarecimento dos problemas existentes e os requisitos para que seja útil no apoio aos processos de tomadas de decisões. São também feitos comentários a respeito da comparabilidade das duas contabilidades estudadas. A pesquisa tem por objetivo demonstrar a importância da contabilidade na organização e as possíveis diferenças existentes entre a contabilidade da construção civil e a contabilidade comercial. A Contabilidade comercial é o ramo da contabilidade aplicado ao estudo e ao controle do patrimônio das empresas comerciais, oferecendo informações sobre sua composição e suas variações. A Contabilidade da construção civil estuda o patrimônio individual, o empreendimento e sua importância. Tem o poder de controlar os relatos através das demonstrações contábeis: o balanço patrimonial; as demonstrações do resultado do exercício; a demonstrações das origens e aplicações de recursos; a demonstrações das mutações do patrimônio líquido; a demonstrações do valor adicionado; e a demonstração do fluxo de caixa. A Contabilidade das empresas de engenharia e construção civil é realizada através de controle mais rigoroso, porque se trata de execução de obra para terceiros sob administração ou sob empreitada. Quanto à metodologia, utilizou-se Vergara (2002), quanto aos fins é considerada explicativa, pois tem como principal objetivo esclarecer que fatores contribuem para a ocorrência de determinado fato. Também é classificada como descritiva porque descreve os fatos ocorridos na empresa. Quanto aos meios é uma pesquisa bibliográfica com base em material publicado em livros, revistas, jornais entre outros, que abordem o assunto, além de ser, também, uma pesquisa documental e de campo. Conclui-se que a Contabilidade da Construção Civil é mais abrangente que a Contabilidade Comercial, devido à utilização de outras contas, tais como o resultado do exercício futuro, o custo orçado, entre outros. A diferença verificada entre o custo orçado e o custo realizado final influenciará o resultado do exercício social em qual o empreendimento for concluído. Dessa forma é de grande valor o aprofundamento neste ramo da Contabilidade.

Palavras – chave: Contabilidade Comercial. Contabilidade da construção civil. Comparabilidade. Diferenças existentes.

ABSTRACT

In this work the relevant aspects of the accounting of the companies of civil and commercial construction, related to the clarification of the existing problems and the requirements are investigated so that it can be useful in the support to the processes of taking of decisions. There are also commentaries regarding the comparable aspects of the two studied accounting. The research has as objective to demonstrate the importance of the accounting in the organization and the possible existing differences between the accounting of the civil construction and the commercial accounting. The commercial Accounting is the branch of the accounting applied to the study and the control of patrimony of the commercial companies, offering information on its composition and its variations. The Accounting of the civil construction studies the individual patrimony, the enterprise and its importance. It has the power to control the stories through the countable demonstrations: the patrimonial rocking; the demonstrations of the year-end results; the demonstrations of the origins and applications of resources; the demonstrations of the mutations of the patrimony I eliminate; the demonstrations of the added value; e the demonstration of the box flow. The Accounting of the companies of engineering and civil construction is carried through more rigorous control, because it is about execution of workmanship for third under taken over on a contract basis administration or under. Regarding the used methodology, Vergara (2002), about its end, it is considered explicative, therefore it has as main objective to clarify that factors that contribute for the occurrence of determinate fact. Also it is classified as descriptive because it describes the facts occurred in the organization. About the ways, it is a bibliographical research based on published material such as books, magazines and periodicals among others, that approach and touch the subject, besides being also, a documentary and field research. The conclusion is that the Accounting of the Civil Construction is larger than the Commercial Accounting, due to the use of other accounts, such as the future year-end results and the budgeted costs among others. The difference verified between the budgeted costs and the carried through cost final will influence the social year-end results in which the enterprise will be concluded. In spite of that, it is of great value to go deeper in this branch of the Accounting.

Words - key: Commercial Accounting. Accounting of the civil construction. Comparability. Existing differences.

1 INTRODUÇÃO

1.1 CARACTERIZAÇÃO DA ORGANIZAÇÃO

O setor de construção civil tem uma representatividade significativa na economia, pois movimenta parcela substancial da renda de cada cidadão, além de atuar com produtos estratégicos do ponto de vista social: infra-estrutura e habitação.

O setor ainda contribui na inclusão de pessoas que, desprovidas de qualquer qualificação profissional, encontram fortes resistências para o acesso ao trabalho, à renda e à dignidade social.

A construção civil ainda apresenta algumas características específicas e, dentre elas, destaca-se uma principal: o fato de além de ser complexo, o ciclo operacional geralmente é concluído em mais de um ano.

Por apresentar essas peculiaridades, esse tipo de empresa requer estudos específicos, seja em seus aspectos econômicos, administrativos, estratégicos e/ou contábeis.

A pesquisa de campo foi realizada em uma empresa localizada na cidade de Natal-RN. Tem por finalidade a construção civil e está no mercado desde setembro 1996. Esta atuação refere-se principalmente a incorporação e construção de imóveis residenciais e de obras industriais, contratadas por clientes da iniciativa privada.

A empresa conta, também, com uma divisão de piso industrial, que executa serviços de pavimentação em postos de combustível, distribuidoras, indústrias, entre outros.

Apresenta fortes características de integridade, confiança e qualidade de seus empreendimentos, deixando sempre o cliente cada vez mais satisfeito e realizado.

Hoje, na empresa existe na administração central – escritório pouco mais de trinta e seis funcionários, entre diretores, setores de pessoal, financeiro, compras, sala técnica e estagiários.

É uma empresa bastante sólida, todos trabalham em harmonia, desenvolvendo bem suas atividades e mostrando no final de cada período as habilidades que cada um possui.

Em relação às obras a quantidade de funcionários é bem maior por se tratar de construção de empreendimentos, onde o volume de informações é bem

mais amplo; existindo então o engenheiro responsável por cada obra a ser desenvolvida, pião de obra, almoxarifes e técnicos.

A empresa prima pela entrega dos empreendimentos nas datas programadas. Para isso, detém o controle dos fatos diários ocorridos nas obras que poderiam influenciar negativamente em sua programação.

O presente trabalho é um estudo sobre a contabilidade da construção civil e a contabilidade comercial, e tem como objetivo fazer um estudo comparativo sobre as duas contabilidades. Enfocará mais a contabilidade da construção civil por ser mais abrangente e mais complexa, sendo assim de grande valor o seu estudo.

1.2 FORMULAÇÃO DO PROBLEMA OU OPORTUNIDADE

Inicialmente foi feita uma descrição do setor e da problemática de contabilização existente. Posteriormente, foram apresentadas reflexões sobre os aspectos normativos e teóricos envolvidos.

A Contabilidade comercial é o ramo da contabilidade aplicado ao estudo e ao controle do patrimônio das empresas comerciais, oferecendo informações sobre sua composição e suas variações.

Comércio é a troca de mercadorias por dinheiro ou de uma mercadoria por outra; é inerente à natureza e as necessidades humanas.

A Contabilidade da construção civil é a ciência do patrimônio individual, o empreendimento em ação, a entidade, que estuda sua dinâmica e estática, quantitativa e qualitativamente, de forma a explicar suas causa e seus efeitos.

Tem o poder de controlar os relatos através das demonstrações contábeis: o balanço patrimonial; as demonstrações do resultado do exercício; as demonstrações das origens e aplicações de recursos; as demonstrações das mutações do patrimônio líquido; as demonstrações do valor adicionado; e a demonstração do fluxo de caixa.

Dessa forma é possível formular o seguinte problema: **Até que ponto existe diferenças na contabilidade da construção civil e na contabilidade comercial?**

A pesquisa abordou os seguintes assuntos: a contabilidade na organização e sua importância; as possíveis diferenças existentes entre a contabilidade da construção civil e a contabilidade comercial.

1.3 OBJETIVOS

O objetivo geral da pesquisa foi fazer um estudo da contabilidade na construção civil, podendo assim comparar a contabilidade da construção civil e a contabilidade comercial, buscando mostrar as principais diferenças e semelhanças existentes entre elas.

Os objetivos específicos da pesquisa foram: entender a importância da contabilidade comercial e a contabilidade na construção civil; analisar as principais diferenças e as semelhanças existentes na contabilidade da construção civil e a contabilidade comercial; apresentar as características e atividades da contabilidade na construção civil.

1.4 JUSTIFICATIVA

O assunto abordado foi escolhido principalmente para mostrar a aplicação da contabilidade em dois ramos bastante distintos e sua importância para o sucesso dessas atividades.

Através deste estudo foi possível identificar o quanto cada ramo de atividade necessita de um controle e interpretação dos fatos ocorridos no patrimônio das empresas, verificando e considerando o que cada um delas tem em comum, bem como as características que possuem.

É muito importante e interessante explicar dois tipos de atividades diferentes e suas principais características, separando o que cada uma delas tem de bom para acrescentar e aprimorar o dia-a-dia das empresas.

2 CONTABILIDADE E SUAS ESPECIALIZAÇÕES

2.1 ASPECTOS CONCEITUAIS DA CONTABILIDADE

A Contabilidade é uma ciência que desenvolveu metodologia para captar, registrar e acumular; com finalidade maior de controlar o patrimônio, facilitando a apuração do resultado, podendo prestar as informações coerentes, necessárias e essenciais para as pessoas interessadas. (IUDÍCIBUS, 1998, p.21).

A Contabilidade é uma ciência que desenvolveu uma metodologia própria com a finalidade de:

- a) controlar o patrimônio das aziendas.
- b) apurar o redito (resultado) das atividades das aziendas.
- c) prestar informações às pessoas que tenham interesse na avaliação da situação patrimonial e do desempenho dessas entidades. (NEVES, 2003, p.1).

A Contabilidade é uma ciência que desenvolveu metodologia especialmente para captar, registrar e acumular; com finalidade maior de controlar o patrimônio, apurando o resultado para assim poder prestar as informações necessárias e essenciais às pessoas responsáveis e as que tem interesse na avaliação dos resultados e da situação que as empresas se encontram; seja de que ramo ela pertença é importante atuar com a contabilidade para que não possa desperdiçar a aplicação dos recursos colocados à disposição da sociedade por acionistas e terceiros atingindo assim os objetivos sociais da entidade de forma a auferir lucro, podendo revelar no aumento do patrimônio da empresa. (IUDICIBUS, 1998, p. 21)

A Contabilidade das empresas de engenharia e construção civil é realizada através de controle mais rigoroso, porque se trata de execução de obra para terceiros sob administração ou sob empreitada. Nas obras sob administração é cobrado um percentual dos custos incorridos, valor fixado previamente entre o construtor e o contratante. Já nas obras sob empreitada, a empresa de engenharia e construção civil assume os custos de execução e cobra de seus clientes: medição dos serviços realizados, observando o progresso físico da obra, e de acordo com o cronograma financeiro contratado com o cliente, sendo que na apuração do resultado do exercício é computado como custo das obras sob empreitada. (COSTA, 2000, p. 9)

A contabilidade tem a finalidade de controlar e planejar muito bem as atividades de diversos setores dentro de uma organização seja na contabilidade comercial ou na contabilidade da construção civil.

A Contabilidade é uma ferramenta não só útil como indispensável às pessoas que de alguma forma se ligam à entidade, tais como seus proprietários,

administradores, fornecedores, os bancos de uma forma geral e os órgãos públicos responsáveis pela arrecadação dos tributos.

A Contabilidade é regida por princípios claramente definidos e é composta de uma estrutura básica aplicável a todos os tipos de empresas, e das variações necessárias para a sua adequação às particularidades de cada ramo de atividade.

2.2 CONTABILIDADE COMERCIAL E SUAS CARACTERÍSTICAS

A atividade comercial é inerente à natureza e às necessidades humanas, pois todos temos necessidade e, se não existisse moeda, trocaríamos bens que temos em excesso por outros que não possuímos. (IUDÍCIBUS, 2002, p.25).

O comerciante é a pessoa física ou jurídica que aproxima vendedores e compradores, levando-os a realizar uma operação comercial, trocando mercadorias por dinheiro ou por outras mercadorias. A sociedade comercial tem fins lucrativos, correm riscos e se interpõe entre os fornecedores e consumidores, que chamamos de usuário. De tal forma que uma empresa transportadora é tratada como sociedade comercial. (IUDÍCIBUS, 2002, p. 25,26).

A Contabilidade comercial é o ramo da contabilidade aplicado ao estudo e ao controle do patrimônio das empresas comerciais, oferecendo informações sobre sua composição e suas variações. Comercializar é fazer a troca de mercadorias por dinheiro ou de uma mercadoria por outra.

Na contabilidade comercial é importante destacar o estoque, pois é nele que contém parte do patrimônio da empresa, devendo sempre está atualizado e organizado.

A escrituração Comercial deve seguir os princípios e as técnicas ditadas pela contabilidade, com a utilização de livros exigidos pela legislação fiscal, relacionados:

Livros Comerciais; Livros Exigidos pela Legislação do Imposto de Renda; Livros Exigidos pela Legislação do ICMS/IPI e do ISS.

2.3 CONTABILIDADE DA CONSTRUÇÃO CIVIL

A Contabilidade da construção civil é a ciência do patrimônio individual, o empreendimento em ação, a Entidade, que estuda sua dinâmica e estática, quantitativa e qualitativamente, de forma a explicar suas causas e seus efeitos. A contabilidade tem sua utilidade quando os usuários através de seus relatos tomam decisões, controlam suas ações. (COSTA, 2000, p. 9).

Esses relatos estão distribuídos nas demonstrações contábeis: o balanço patrimonial; a demonstração do resultado do exercício; a demonstração das origens e aplicações de recursos; a demonstração das mutações do patrimônio líquido; a demonstração do valor adicionado; e a demonstração do fluxo de caixa. (COSTA, 2000, p. 9).

A Contabilidade da construção civil é aplicada de forma diferente por se tratar do patrimônio individual. Logo a contabilidade das empresas de engenharia e construção civil tem o poder de evidenciar suas próprias características.

Pode destacar como definição para a contabilidade, um sistema de registro oficial dos atos e fatos administrativos ocorridos em uma entidade, ordenado de forma tal que possa dar respostas lógicas, imediatas e compreensíveis para quem se detém a examinar a situação econômica e financeira daquela determinada entidade.

É uma ferramenta não só útil como indispensável às pessoas que de alguma forma se ligam a uma entidade: seus proprietários, seus administradores, seus fornecedores, os bancos e os órgãos públicos responsáveis pela arrecadação dos tributos e assemelhados.

A ciência contábil é regida por princípios claramente definidos e composta de uma estrutura básica, aplicável a todos os tipos de empresas, e das variações necessárias para a sua adequação às particularidades de cada ramo de atividade.

À medida em que os avanços tecnológicos conquistados pela humanidade começam a se estender para as áreas administrativas, financeiras e de controle, isto é, quando o empresário começa a reconhecer que a competitividade, trazida pela globalização da economia empresarial, a contabilidade passa a adquirir a importância que realmente merece, inclusive nas pequenas e médias empresas.

A Contabilidade “trata de um sistema de registro oficial dos atos e fatos administrativos ocorridos em uma entidade, ordenado de forma tal que possa dar respostas lógicas, imediatas e compreensíveis para quem se detém a examinar a situação econômica e financeira daquela entidade” (Teixeira, 2003, p.13).

Para que seja útil e indispensável, faz-se necessário que estes registros sejam feitos com exatidão, atualização e cronologia rigorosas.

A contabilidade aplicada à construção civil não é diferente neste aspecto. Obedece aos Princípios Fundamentais de Contabilidade – PFC e as Normas

Brasileira de Contabilidade – NBC do Conselho Federal de Contabilidade – CFC, pois utiliza a estrutura básica aplicável a todos os tipos de empresas, entretanto tem particularidades, para que possa atender às necessidades deste ramo de atividade.

A Contabilidade utiliza (SILVA, 1999):

O Regime de competência, diz que uma receita é registrada nos livros de uma entidade quando a mesma é gerada, independente dos seus reflexos no caixa. Da mesma forma, uma despesa é registrada nos livros quando a mesma é incorrida, e não quando é paga.

Já o Regime de caixa, fala que uma receita é registrada nos livros de uma entidade quando a mesma é recebida. Da mesma forma, uma despesa é registrada quando a mesma é paga.

Apesar da regra geral determinar que se deva registrar as operações da entidade pelo regime de competência, existem algumas exceções onde se admite utilizar o regime de caixa. Pequenas empresas, com poucas compras a prazo e poucas vendas a prazo, podem utilizar o regime de caixa para sua contabilidade. Outra situação onde o regime de caixa é bastante utilizado é no registro de entidades sem fins lucrativos como condomínios, igrejas e, principalmente, na construção civil. Indivíduos também geralmente trabalham com o regime de caixa.

3 PLANEJAMENTO E DECISÕES NA CONTABILIDADE DA CONSTRUÇÃO CIVIL

3.1 A CONTABILIDADE NA CONSTRUÇÃO CIVIL E O PROCESSO PRODUTIVO

Segundo Costa, (2000, p.14) “A construção civil vai delineando as formas de um processo produtivo mais adequado para os próximos anos”.

De acordo com Costa (2000, p.15) “O aumento da concorrência e a evolução tecnológica pressionam as empresas para que reavaliem seus métodos e sistemas de produção em busca de produtividade e competitividade”.

No entanto, apesar dos objetivos semelhantes a todos, os meios de alcançá-los não são unânimes. Pelo contrário, muitas são as perspectivas e idéias que surgem no setor para adaptar a produção aos novos tempos.

Ganha importância o crescimento da produtividade da equipe, responsável pelo ritmo da obra, em relação ao controle da produtividade individual.

A Ciência contábil é regida por princípios claramente definidos e composta de uma estrutura básica, aplicável a todos os tipos de empresas, e das variações necessárias para a sua adequação às particularidades de cada ramo de atividade.

À medida que os avanços tecnológicos conquistados pela humanidade começam a se estender para as áreas administrativas, financeiras e de controle, isto é, quando o empresário começa a reconhecer que a competitividade, trazida pela globalização da economia, o obriga a abandonar gradativamente os métodos empíricos de administração empresarial, a contabilidade passa a adquirir a importância que realmente merece, inclusive nas pequenas e médias empresas.

3.2 PLANEJAMENTO E ESTRATÉGIAS NA CONTABILIDADE DA CONSTRUÇÃO CIVIL

O planejamento visando à otimização do desempenho do empreendimento, uma melhor alocação de mão-de-obra pode trazer grandes vantagens de custo, já que, em boa parte das obras, não se conhece com exatidão a capacidade de produção de um serviço em determinado período de tempo, gerando alto grau de incerteza que leva à contratação de um estoque de mão-de-obra.

As empresas de engenharia e construção civil executam obras para terceiros sob administração ou sob empreitada; muitas vezes assumem empreitadas

de obras com duração menor que um ano. Na construção, em prazo inferior a um ano, de casas ou de outras obras civis, cujo conjunto maior esteja desdobrado em unidades, e o valor seja contratado em relação a cada unidade terminada, podendo controlar os custos em função de cada unidade em andamento e reconhecer a receita somente quando a unidade for terminada, logo é de inteira responsabilidade fazer um excelente planejamento.

Planejamento é desenvolver de forma clara e eficaz um processo para não desperdiçar tempo e materiais, sendo assim criada uma reserva de homens na obra para garantir a execução de um trabalho dentro do prazo mesmo que, caso programado de forma adequada, possa ser feito por um número bem menor de operários.

3.3 AS DECISÕES ESTRATÉGICAS NA CONTABILIDADE DA CONSTRUÇÃO CIVIL

As decisões estratégicas de uma empresa não devem se sustentar em vender e lucrar, mas em adotar procedimentos capazes de agregar valor à empresa, garantindo desempenho no futuro e a qualificação continuada de seus processos.

Assim, a competitividade está no núcleo das empresas, dependendo mais de suas ações estratégicas do que da postura empresarial na arena de competição. Receitas e resultados são parâmetros de referência válidos e esclarecedores para tomadas de decisão.

Todavia, o planejamento estratégico deve procurar meios e táticas para manter a empresa capaz de sustentar ou expandir sua participação no mercado, além de conseguir resultados satisfatórios em suas operações futuras.

Embora exista diferencial significativo entre todas as idéias, a grande maioria converge para fins comuns como estabilizar e garantir o fluxo de trabalho contínuo, ganhando velocidade para obter como resultado o desenvolvimento e o término da obra dentro das projeções de prazo e custos.

Para isso, o planejamento é essencial. Porém, ele nem sempre é feito de maneira coerente e realista, procurando atingir um nível de perfeição que acaba por torná-lo estático e inflexível.

Um pouco mais de cuidado com os detalhes nunca é prejudicial, o excesso de detalhes no planejamento torna mais rápido sua desatualização,

dificultando a integração entre os diversos níveis da obra e aumentando a ocorrência de erros na programação dos recursos.

Além disso, muitas das dificuldades surgem pelo enorme abismo existente entre quem planeja e o operário que executa o serviço, criando margem para distorções e perda de eficiência.

As principais sugestões para resolver esses problemas apontam para o estabelecimento de um vínculo entre o planejamento e a estratégia competitiva da empresa, considerando custo, tempo, flexibilidade e qualidade.

As projeções de cenários econômicos e o conhecimento dos pontos vulneráveis da empresa podem auxiliar na formação de uma base de informações consistente para as tomadas de decisões, prevendo eventuais dificuldades e possibilitando a adoção de mecanismos de defesa.

O caminho a ser percorrido é o desenvolvimento de planos estratégicos, concebidos sob uma perspectiva multidimensional, com um caráter de flexibilidade que confere maior dinamismo diante das incertezas.

3.4 A FERRAMENTA DA INFORMÁTICA COMO APOIO NA CONTABILIDADE DA CONSTRUÇÃO CIVIL

As construtoras podem optar por ferramentas de informática que ultrapassam o uso tradicional da tecnologia de informação, impulsionando a implantação de sistemas de planejamento e gestão integrados.

Até agora, as empresas vem investindo em informatização da contabilidade, geração de contatos e marketing.

As empresas deveriam visar à integração das informações empresariais, transferências de tecnologia e treinamento, construindo modelos de informação integrados que administram todas as variáveis do processo.

O cliente também teria mais vantagens, pois o avanço das tecnologias de informação tornaria possível um acompanhamento mais próximo e fácil das atividades da obra, do trabalho de projetistas e dos custos, além de abrir uma infinidade de opções de negócios.

O aparato eletrônico já está disponível, boa parte ainda precisa de desenvolvimentos e redução de custos, mas a dificuldade maior é criar a mentalidade de compartilhar informações para toda a empresa e para todos os clientes.

Mas, nem mesmo as novidades tecnológicas podem escapar de um controle estratégico direcionado para a produtividade. A invenção nem sempre é a melhor solução para uma determinada empresa.

A adoção de novos procedimentos e técnicas deve considerar tecnologia, pessoas e a cultura da empresa em uma visão de conjunto.

Tudo tem que ser analisado e planejado sob a perspectiva do valor criado para o consumidor final e para o fluxo de produção. Assim, a utilização de uma inovação somente é vantajosa quando esta entra em harmonia com o produto e outros sistemas da obra, levando o desempenho e qualidades superiores sem aumentar o dispêndio de recursos.

Longe de constituir um caminho único, e de até mesmo ter esta pretensão, a lógica do valor começa a ganhar terreno na construção civil como uma forma de alcançar melhores índices de produtividade, que afetem significativamente a competitividade da empresa.

A ociosidade e o desperdício são os vícios de um modelo de produção que precisa ser adaptado à nova realidade do mercado. Vícios que precisam ser eliminados sob pena de inviabilizarem o negócio de muitas construtoras.

São apenas as primeiras conclusões de um esforço intelectual e empresarial que ainda vai render muitas boas idéias. Bases para a construção de novos paradigmas, cada qual dentro de suas características, rumo a uma nova era.

Diante da necessidade, foi criado um projeto para desenvolvimento de sistema específico para construtora. A empresa Mr. Chip Corporate se propõe a desenvolver um sistema específico para a empresa, tendo como base as atuais necessidades, iniciando-se pelo módulo comercial.

Inicialmente foi feito o levantamento de todos os sistemas e módulos existentes na empresa onde se constatou a completa falta de integridade e confiabilidade dos dados.

Para melhor entendimento da proposta e situação em que se encontra a empresa em relação à tecnologia de informação adotada, apontamos os problemas e soluções, relacionados por módulos, descritos a seguir: Quadro de unidades (vendas x disponíveis x propostas, e demonstrativo de vendas).

O módulo comercial dispõe das principais funções: Cadastrar imóveis e seus respectivos preços, associar imóveis a corretores, revisar cadastro de corretores (usuários, senhas e direitos), emitirem tabela de preços dos imóveis,

melhorarem o layout facilitando a alteração e ajuste de preços (solicitado pelo usuário).

Emitir notas promissórias; ver necessidade ainda não implantada; emitir automaticamente os contratos a partir das condições comerciais.

Necessidade de padronização dos modelos de contratos de acordo com o tipo de empreendimento. Ainda não analisado pelo setor comercial e jurídico. Atualizar as Contas a Receber, com dados referentes às condições comerciais.

Emitir contratos personalizados; mala direta (inadimplentes, aniversariantes, novos empreendimentos etc.). Criar impressão de etiquetas para inadimplentes; criar processo de envio automático; criação de relatórios adequados à situação da empresa.

Revisar todos os relatórios conforme solicitação da Diretoria.

Vendas por empreendimento; vendas por período; vendas por corretor; e por último às comissões.

4 LEGISLAÇÃO APLICADA À CONSTRUÇÃO CIVIL

4.1 A LEGISLAÇÃO FISCAIS, SOCIETÁRIAS E COMERCIAIS

A Legislação tem como regra geral, e reconhecimento da receita e os seus consequentes efeitos tributários, como recolhimento do imposto sobre a renda e seus correlatos, em relação às pessoas jurídicas, acontece no momento em que a venda de seus produtos é formalizada através do documento apropriado, e a empresa vendedora ou recebe na hora o dinheiro correspondente, ou cria um direito de recebê-lo no futuro. O critério de contabilização adotado como procedimento padrão pelas Normas Brasileiras é o regime de competência.

Entretanto, com as empresas de construção sensível a essa realidade, o legislador brasileiro criou um regime especial de tributação para as empresas que atuam neste setor. Através do decreto lei nº 1.598 de 26.12.77, regulamentado pela instrução normativa SRF nº 084 de 20.12.79, e aperfeiçoada pela instrução normativa SRF nº 25.03.83, permitiu que a receita tributável oriunda das vendas de imóveis a prazo pudesse ser diferida para o exercício fiscal em que as parcelas fossem recebidas.

Por coerência, os custos incorridos na construção das unidades vendidas receberam tratamento análogo.

A construção de imóveis poderá ser controlada sob o regime de empreitada, de administração ou realizada diretamente pelo construtor.

O custo do imóvel em construção poderá ser apurado através do sistema de contas criando um grupo transitório, cujas contas no fim do exercício, obrigatoriamente, devem ser encerradas. Para o seu encerramento deve ser observada a situação em que se encontra o imóvel, em parcela de custo das unidades não vendidas e parcelas de custo das unidades vendidas.

Na parcela de custo das unidades não vendidas deve-se considerar as quotas do terreno empreendimento em construção, contabilizando-as nas respectivas contas do circulante ou realizável, referente à obra em andamento.

Nas parcelas de custo das unidades vendidas, atendendo ao critério de reconhecimento de lucro na proporção das parcelas recebidas, deve-se contabilizar separadamente as parcelas de custo proporcional aos valores recebidos dos não recebidos, contabilizando em custo do exercício e em resultado de exercício futuros, respectivamente.

A legislação aplicada à construção civil e atividade imobiliária, quanto a seus aspectos contábeis, é aquela inserida na legislação do imposto de renda e na legislação comercial, quanto aos preceitos de escrituração, avaliação e demonstração.

A escrituração Comercial deve seguir os princípios e as técnicas ditadas pela contabilidade, com a utilização de livros exigidos pela legislação fiscal, bem como os relacionados abaixo:

Livros Comerciais;

Livros Exigidos pela Legislação do Imposto de Renda

Livros Exigidos pela Legislação do ICMS/IPI e do ISS

Os principais elementos inseridos na legislação do imposto de renda, condensados do decreto nº. 3.000 de 26/03/99, que interessam de fato, são aqueles relativos ao reconhecimento da receita e confrontação das despesas, tanto nos contratos de longo prazo quanto no exercício de atividade imobiliária (compra e venda loteamento, incorporação e construção de imóveis).

Já na legislação societária, os critérios de avaliação dos elementos do ativo e do passivo, e o conteúdo das demonstrações contábeis, são os pontos que se tornam relevantes para a compreensão dessas atividades (construção civil e transações imobiliárias).

A Legislação comercial exige a obrigatoriedade da escrituração contábil respalda-se, inicialmente, no Código Comercial que, entre outros aspectos, assim estabelece:

a) todos os comerciantes são obrigados a seguir uma ordem uniforme de escrituração e a ter os livros necessários a esse fim, além de encerrar anualmente um balanço patrimonial (art. 10);

b) a escrituração deve ser procedida de forma regular alcançando todas as operações, as quais devem ser registradas no Livro Diário (art. 11).

4.2 O PROCESSO DAS PERMUTAS E SUAS OPERAÇÕES

Existem basicamente, três formas para um imóvel ser adquirido: com pagamento em dinheiro, com permuta por outro imóvel ou outro bem qualquer, e com permuta e pagamento em dinheiro.

A permuta entre pessoas jurídicas não coligadas, poderá se dar com imóveis prontos, em construção ou a construir.

Em relação aos imóveis concluídos, a aquisição mediante permuta de imóveis poderá se dar com ou sem complementação em dinheiro. Nesta última hipótese, pressupõe-se que os permutantes atribuíram valores idênticos aos bens em transação.

A permuta também pode ser efetuada por imóveis concluído por unidade a construir, logo enquadra-se neste item as operações de permuta entre o terreno sobre o qual será construído o prédio e algumas unidades deste mesmo empreendimento.

O processo de permuta está relacionado as atividades imobiliárias. O termo permuta poderá ser definido como uma operação que tenha por objeto a troca de uma ou mais unidades imobiliárias por outra ou outras unidades, podendo, inclusive, haver pagamento complementar por qualquer uma das partes, que aqui denominamos de torna.

Torna é o valor que alguém paga e, conseqüentemente, alguém recebe na operação de permuta. Para quem paga, a torna é o custo da nova unidade imobiliária, mais o custo da unidade permutada (velha), que juntos formam o custo total a ser declarado na unidade recebida - nova).

O permutante que recebe a torna, esta será receita de venda imobiliária, que deverá ser tributada, se for o caso, e o custo correspondente sairá do custo corrigido da unidade que a entrega em permuta, cuja forma de cálculo está definida nos exemplos práticos.

Ao verificar os aspectos relacionados as permutas é importante ressaltar a análise mais detalhada e cuidadosa nesse tópico. A permuta é definida como operação que tenha por objeto a troca de um ou mais unidades por outra ou por mercadoria, podendo haver pagamento complementar por qualquer uma das partes.

A permuta tem que ser registrada em cartório, onde nesse contrato tem que reger todo ele, especificando cada particularidade entre as partes. A contabilização é feita em conta de ativo e passivo (através de um controle); no caso de mercadoria é a troca da moeda (substituição), semelhante a venda normal.

Considera-se permuta a troca de unidade imobiliária por outra ou outras unidades imobiliárias, importante salientar que qualquer operação que não envolva imóveis de ambas as partes será considerada operação de compra e venda com

todos os efeitos tributários, por exemplo, não se considera permuta troca de imóvel por automóvel, ou por ações, quotas e etc.

A diferença de tratamento tributário reside no fato de que, a permuta não é considerada como operação comercial, portanto não há resultado a ser tributado, exceto se houver torna. Torna é a parcela em dinheiro paga por uma das partes permutantes.

Ex: Empresa X – Faz uma Troca de um terreno de R\$ 50.000,00, por um Apartamento e recebe de torna R\$ 20.000,00, então ela contabiliza:

D – Estoque de Imóveis – Apartamento

C – Estoque de Imóveis – Terreno ----- R\$ 50.000,00

E como houve torna:

D – Caixa/Bancos

C – Receita de Imóveis Permutados ----- R\$ 20.000,00

4.3 DIFERENÇAS ENTRE O CUSTO ORÇADO E O CUSTO REALIZADO

O custo orçado para a conclusão das obras ou melhoramentos do imóvel vendido será controlado por meio da utilização de conta específica do passivo circulante ou do passivo exigível a longo prazo.

A diferença verificada entre o custo orçado e o custo realizado final influenciará o resultado do exercício social em que o empreendimento for concluído.

Ao ser contratada a venda de uma unidade não concluída, além dos gastos já realizados até a ocasião da venda, poderá ser computado no custo do imóvel vendido à estimativa de custo necessário à conclusão do empreendimento. Esta estimativa é denominada de custo orçado e é importante para que a comparação entre a receita de venda e o custo da unidade vendida seja mais realista.

O cálculo do custo orçado se dá da seguinte forma:

Custo total previsto da obra - custos pagos, incorridos ou contratados até a data da opção pelo custo orçado = custo orçado para a conclusão das obras ou melhoramentos.

A Contabilidade só pode registrar os custos para as unidades vendidas.

A opção para computar o custo orçado no custo do imóvel vendido poderá ser feita até a data em que se der o reconhecimento do lucro bruto da venda de unidade isolada ou primeira unidade do empreendimento que compreenda duas ou mais unidades distintas.

Se adotada o custo orçado deverá ser computado na apuração individual do lucro bruto de todas as unidades do empreendimento.

A opção pelo custo orçado será feita para cada empreendimento, separadamente.

O valor do custo orçado poderá ser modificado em decorrência de alterações no projeto, nas especificações do empreendimento, desde que se relacionem com a quantidade ou qualidade dos materiais, bens, obras ou serviços ou com a natureza dos encargos ou despesas estipulados no orçamento.

a) O Custo orçado do imóvel vendido deverá ser creditado à conta específica do Passivo Circulante ou do Passivo Exigível a longo prazo, na data da efetivação da venda, em contra partida a um dos seguintes débitos:

- Resultado do Exercício – Débito a conta de custo das unidades vendidas
- Resultado de Exercícios Futuros – Débito a conta própria deste grupo

(Custos Diferidos)

b) A diferença verificada entre o custo orçado e o custo Realizado final para a conclusão das obras ou melhoramentos do imóvel vendido influenciará o resultado do período base em que o empreendimento for concluído.

Quando o custo orçado for superior ao custo realizado p/ a conclusão do empreendimento, a diferença constatada entre eles é chamada pela IN nº 84/79 de “Insuficiência de custo realizado”.

Se ao contrário, o custo orçado for inferior ao custo realizado para conclusão das obras ou melhoramentos, a diferença verificada será intitulada de “Excesso de custo Realizado”.

4.4 LUCRO PRESUMIDO

Lucro Presumido é uma forma de tributação onde se usa como base de cálculo do imposto, o valor apurado mediante a aplicação de um determinado percentual sobre A partir de 01/01/97, as pessoas jurídicas não obrigadas à apuração do lucro real poderão optar pela tributação com base no lucro presumido,

cuja apuração será trimestral, com períodos de apuração encerrados em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano-calendário.

Segundo este conceito, parte-se da presunção de que cada ramo de negócio apresenta um determinado percentual de lucro líquido sobre o valor das suas vendas e ou serviços.

A opção, a partir de 01/01/99 será considerada como definitiva para todo o ano calendário, e será manifestada com o pagamento da primeira quota ou quota única do imposto devido, correspondente ao primeiro período de apuração (RIR/99, art. 516, §§ 1º e 4º).

Podem optar as pessoas jurídicas que:

A) no ano-calendário anterior tiverem receita bruta total que, acrescida das demais receitas e dos ganhos de capital, não seja superior a R\$ 24.000.000,00, (RIR/99, art. 516).

B) que não estejam obrigadas à tributação pelo lucro real em função da atividade exercida ou da sua constituição societária ou natureza jurídica.

C) as demais pessoas jurídicas que não se enquadrem nas condições a que se refere o item "B" anterior, observado o limite de receita bruta, poderão, a partir de 01/01/99, exercer a opção pela sistemática do lucro presumido, inclusive:

C.1- as sociedades civis de profissão regulamentada;

C.2- as pessoas jurídicas que exploram atividade rural;

C.3- as sociedade por ações, de capital aberto;

C.4- as empresas que se dediquem à compra e à venda, ao loteamento, à incorporação ou à construção de imóveis e à execução de obras da construção civil;

C.5- as empresas que tenha sócio ou acionista residente ou domiciliado no exterior;

C.6- as empresas constituídas sob qualquer forma societária, de cujo capital participem entidades da administração pública, direta ou indireta, federal, estadual ou municipal;

C.7- que sejam filiais, sucursais, agências ou representações, no país, de pessoas jurídicas com sede no exterior;

C.8- as empresas que vendam bens importados, qualquer que seja o valor da receita auferida com a venda desses produtos.

C.9 as corretoras de seguro, por serem consideradas empresas de intermediação de negócios.

4.5 LUCRO REAL

O Lucro Real significa o próprio lucro tributável, para fins da legislação do imposto de renda, distinto do lucro líquido apurado contabilmente.

De acordo com o artigo 247 do RIR/99, lucro real é o lucro líquido do período de apuração ajustado pelas adições, exclusões ou compensações prescritas ou autorizadas pela legislação fiscal. A determinação do lucro real será precedida da apuração do lucro líquido de cada período de apuração com observância das leis comerciais.

O lucro real será determinado a partir do lucro líquido do período de apuração obtido na escrituração comercial (antes da provisão para o imposto de renda) e demonstrado no LALUR, observando-se que:

Serão adicionados ao lucro líquido (RIR/99, art. 249):

a) os custos, despesas, encargos, perdas, provisões, participações e quaisquer outros valores deduzidos na apuração do lucro líquido que, de acordo com a legislação tributária, não sejam dedutíveis na determinação do lucro real;

b) os resultados, rendimentos, receitas e quaisquer outros valores não incluídos na apuração do lucro líquido que, de acordo com a legislação tributária, devam ser computados na determinação do lucro real.

Poderão ser excluídos do lucro líquido (RIR/99, art. 250):

a) os valores cuja dedução seja autorizada pela legislação tributária e que não tenham sido computados na apuração do lucro líquido do período de apuração (Exemplo: depreciação acelerada incentivada);

b) os resultados, rendimentos, receitas e quaisquer outros valores incluídos na apuração do lucro líquido que, de acordo com a legislação tributária, não sejam computados no lucro real.

Poderão ser compensados, total ou parcialmente, à opção do contribuinte, os prejuízos fiscais de períodos de apuração anteriores, desde que observado o limite máximo de 30% do lucro líquido ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação tributária.

O prejuízo compensável é o apurado na demonstração do lucro real e registrado no LALUR (parte B). (Lei nº 8.981/1995, art. 42).

Dependendo da movimentação das construtoras, elas têm muitas edificações provavelmente terão muitas despesas, então fica viável a opção pelo Lucro Real, já que o IRPJ incide sobre o resultado (Lucro), onde as despesas abatem da base de cálculo reduzindo assim o valor do imposto a pagar.

Caso contrário uma boa opção seria pelo lucro presumido, onde consiste na determinação, a cada trimestre ou mensal, aplica-se um percentual sobre a receita bruta da empresa, determinando assim um valor de “lucro” que é mera presunção, atualmente existem inúmeras empresas no ramo da construção civil com grandes serviços exclusivos de prestação de serviço (mão de obra) fazendo esta opção e podendo inclusive através do presumido utilizar o regime de caixa.

4.6 LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

O código tributário nacional, ao tratar da escrituração contábil, estabelece que os livros obrigatórios de escrituração comercial e fiscal e os comprovantes dos lançamentos neles efetuados serão conservados até que ocorra a prescrição dos direitos tributários decorrentes das operações a que se refiram (art. 195, Parágrafo Único).

Quanto a Legislação do imposto de renda, a empresa sujeita a tributação com base no lucro real devem manter sua escrituração com observância das leis comerciais e fiscais (art. 197 do RIR/94). Já as optantes pelo Lucro Presumido, também obrigado à escrituração contábil nos termos da legislação comercial, podem, opcionalmente, para efeitos fiscais, proceder à escrituração apenas do Livro Caixa, no qual deverá estar escriturada toda a movimentação financeira, inclusive bancária. (Lei nº. 8.981/95, art. 45, I e II).

Há de se observar, porém, que esta dispensa da escrituração contábil completa para as empresas optantes pelo lucro presumido produz efeitos unicamente para fins do Imposto de Renda, não se estendendo à legislação comercial, societária, previdenciária entre outras.

As particularidades tributárias: Incorporação imobiliária, segundo Teixeira (2003) comenta que a lei nº 4.591, de 16/12/1964, em seu artigo 28, define as incorporações imobiliárias como sendo “a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”.

Já o artigo 29 da mencionada lei considerada incorporador: a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando o termo à incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, em certo prazo, preço e determinadas condições, da sobras concluídas.

As Sociedades em conta de participação, apesar de não possuírem personalidade jurídica própria, estão equiparadas, para efeitos da tributação do imposto sobre a renda, às demais pessoas jurídicas. Assim dispõe o Art. 7º do Decreto – lei nº 2.303 de 21/11/1986.

Portanto, a apuração, a tributação e a distribuição dos resultados obedecerão às normas aplicáveis às pessoas jurídicas convencionais. Estas regras foram instituídas pela IN – SRF nº 179/87, de 30/12/1987.

Embora a SCP não esteja sujeita a inscrição individualizada no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), seus resultados deverão ser apurados, em cada período-base, com a observância da legislação fiscal aplicável às demais pessoas jurídicas.

4.7 RESULTADO DO EXERCÍCIO FUTURO

O grupo de contas denominado Resultados de Exercícios Futuros, fica no balanço entre o passivo Exigível a longo prazo e o Patrimônio Líquido. São contas de aplicação restrita as situações muito específicas, de acordo com o art. 181 da Lei

6.404/76 o Resultado do Exercício Futuro corresponde as Receitas do Exercício Futuro diminuídas dos custos e das despesas a elas correspondentes.

Já para as empresas no ramo da construção de imóveis, na venda a prazo ou em prestações, com pagamentos após o término do ano calendário da venda, o lucro bruto, para efeito de determinação do lucro real, pode ser reconhecido nas contas de resultados de cada período de apuração proporcionalmente à receita de venda recebida. Para tanto devem ser observadas entre outras que o Lucro Bruto deve ser registrado em conta específica de Resultado de Exercícios Futuros, para qual serão transferidos a receita de venda e o custo do imóvel, inclusive o orçado, se for o caso.

4.8 INCENTIVO FISCAL ESPECÍFICO PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL

Existem vários incentivos fiscais para a construção civil, foi considerado apenas dois deles. Tais como:

Prefeitura: Através da Base Legal LO 3882/89 art. 66 § 7, as construtoras podem deduzir em até 40% do valor da nota fiscal (referente o material utilizado) o valor da base de cálculo para o ISS, sendo assim, considera como efeito de cálculo 60% d valor da Nota Fiscal.

Receita Federal: O Percentual a ser aplicado sobre a receita bruta para apuração da base de cálculo do Lucro Presumido na atividade de Construção Civil é de 32%, quando houver emprego unicamente de mão de obra, mas quando houver emprego de matérias em qualquer quantidade, esse percentual cai para 8%.(ADN Cosit nº. 6, de 1997)

5 METODOLOGIA

5.1 TIPO DE PESQUISA

A metodologia possui o propósito de explicitar de que forma foi desenvolvida a tarefa, logo, é uma regra básica da pesquisa científica o fato de demonstrar os meios com os quais se chega aos resultados.

Para definir o tipo de pesquisa a ser realizada foi utilizada a tipologia apresentada por Vergara (1998, p. 44), podendo ser quanto aos fins e quanto aos meios.

Quanto aos fins a pesquisa foi considerada explicativa, pois teve como principal objetivo esclarecer que fatores contribuem para a ocorrência de determinado fato, visando, portanto, esclarecer quais fatores contribuem, de alguma forma, para a ocorrência de determinado fenômeno.

A pesquisa em questão foi também classificada como descritiva porque descreve os fatos ocorridos na empresa, mostrando a importância da contabilidade comercial e a contabilidade na construção civil e explicações sobre as demonstrações contábeis, descrevendo, analisando, e interpretando a problemática da elaboração e utilização das demonstrações contábeis para essas empresas.

Quanto aos meios foi uma pesquisa bibliográfica que é o estudo sistematizado desenvolvido com base em material publicado em livros, revistas, jornais entre outros que abordem o assunto, artigos e material acessível ao público em geral, além de ser, também, uma pesquisa documental e de campo.

A pesquisa foi realizada no local onde ocorre ou ocorreu um determinado fenômeno ou o que dispõe de elementos para poder explicá-lo, com entrevistas e aplicação de questionários, analisando os dados e os relatórios contábeis, fazendo uma comparação entre a contabilidade na construção civil e a contabilidade comercial.

As informações foram obtidas junto a uma empresa de contabilidade que trabalha com a contabilidade da construção civil e a contabilidade comercial.

O estudo efetuado neste trabalho é aplicado, pois tem interesse prático na utilização das demonstrações contábeis de empresas de construção civil.

5.2 UNIVERSO E AMOSTRA

Segundo Vergara, O universo e amostra tratam-se de definir toda a população amostral. Existem dois tipos de amostra: probabilística, baseada em procedimento estatística, e não probabilística. As informações necessárias para se realizar uma avaliação de desempenho financeiro, serve para dar retorno para a empresa em análise. Quanto ao universo desta pesquisa envolveu os profissionais contábeis. As entrevistas foram realizadas no local de trabalho dos contadores.

5.3 COLETA E TRATAMENTO DE DADOS

De acordo com Vergara (1998), na coleta de dados, o leitor deve ser informado como pretende obter os dados de que precisa para responder ao problema. Nesta pesquisa, os dados foram coletados através de livros, revistas, páginas da rede mundial de computadores, publicação diversas a respeito do tema em questão, além de documentos internos da empresa e o resultado da entrevista.

Os dados foram utilizados para obter informações essencialmente necessárias, através de pessoas que tiveram a disponibilidade de passar as informações precisas e importantes para uma análise dos dados, e através destas, chegar às reflexões, argumentações, interpretações, análise e conclusões.

Os dados podem ser tratados de forma quantitativa, isto é, utilizando-se procedimentos estatísticos, como o teste de hipóteses, e de forma qualitativa. No caso do estudo em questão foi de forma qualitativa.

O processo da coleta de dados foi realizado em empresas que trabalham com a contabilidade da construção civil e a contabilidade comercial. Ao realizar a entrevista e apuração dos resultados dos questionários, foi verificado como é difícil conseguir esses dados, pois nem todos quiseram responder; alegaram que não tinham tempo para respondê-los.

Foram programadas para serem entrevistadas no local de trabalho dos contadores. Foram entrevistados oito contadores que trabalham com a contabilidade comercial e a contabilidade da construção civil.

Partes dos questionários foram enviadas através de e-mails, e os mesmos foram respondidos.

6 ANÁLISE DOS RESULTADOS

Foi realizada uma pesquisa no local de trabalho dos profissionais contábeis. Foi entrevistados contadores que trabalha com as duas contabilidades estudadas, para que exista um melhor entendimento na comparabilidade.

Como mostra o gráfico 1, foi visualizado que todos eles destacam como aspectos relevantes na contabilidade da construção civil a exigência da legislação do imposto de renda; a utilização do REF, bastante utilizado na contabilidade da construção civil, tendo como prioridade o controle para cada empreendimento, possuindo também uma legislação tipicamente diferenciada das demais, destacando os serviços de construção civil e os empreendimentos que são registrados de forma diferente.

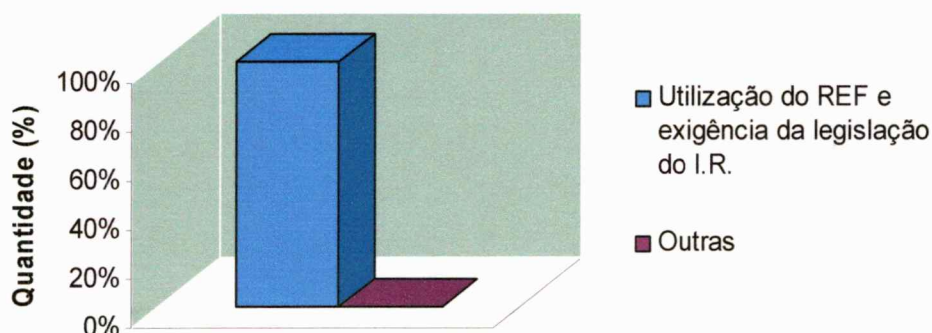


GRÁFICO 1: Aspectos relevantes da Contabilidade na construção civil
FONTE: Autora

Em relação aos aspectos relevantes que destacam a contabilidade comercial, conforme gráfico 2, 50% dos contadores entrevistados disseram que é o regime de competência, logo todas as despesas e receitas incorridas naquele período, serão registradas independente de pagamento ou recebimento; 20% deles falaram que é importante destacar como aspecto relevante o estoque, pois é nele que contém grande parte do patrimônio da empresa, devendo estar sempre arrumado e atualizado.

Os 30% restantes disseram que um ponto importante a ser destacado é a escrituração comercial, devendo seguir os princípios e as técnicas ditadas pela contabilidade, utilizando os livros exigidos pela legislação fiscal, bem como os livros comerciais, livros exigidos pela legislação do imposto de renda e também livros exigidos pela legislação do ICMS, IPI e ISS.

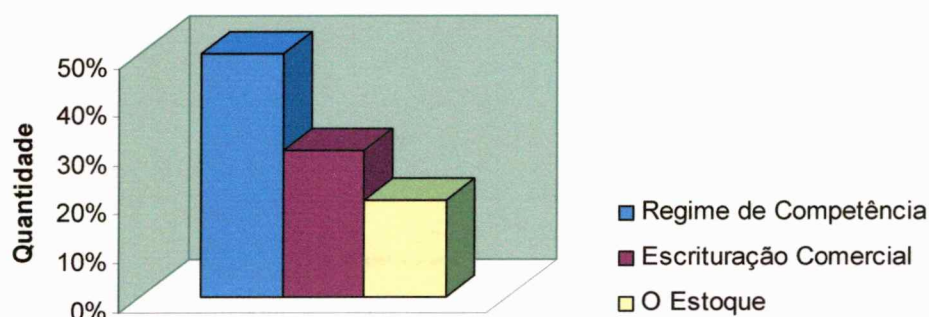


GRÁFICO 2: Aspectos relevantes da Contabilidade Comercial
FONTE: Autora

Conforme demonstrado no gráfico 3, dentre as principais diferenças existentes entre a contabilidade da construção civil e a contabilidade comercial, foi falado por 40% dos contadores entrevistados que não há tanta diferença de uma contabilidade para outra, pois a contabilidade da construção civil não deixa de ser comercial, devendo salientar que o contribuinte fica obrigado, à disposição do fisco ou dos órgãos da secretaria da Receita Federal.

Os 60% dos contadores restantes disseram que as principais diferenças estão no controle do estoque e na apuração do resultado, bem como sobre alguns registros que por ordem de uma legislação específica da construção civil, dependendo da cláusula contratual, usa-se a conta REF (resultado do exercício futuro) que é a principal diferença existente entre as duas contabilidades estudadas.

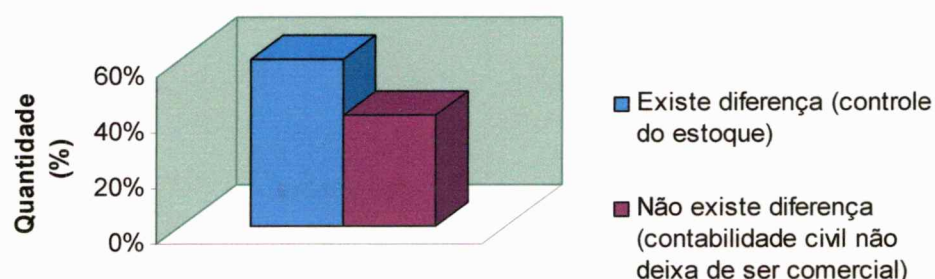


GRÁFICO 3: Diferenças existentes entre a Contabilidade Comercial e a Contabilidade da Construção Civil
FONTE: Autora

Em relação às diferenças entre o custo orçado, o custo realizado e a sua contabilização, foram dito por 100% dos contadores entrevistados que o custo realizado é aquele que é devidamente efetivado e comprovado, logo o orçado é uma previsão, podendo ficar em uma posição inferior ou superior ao planejado; sua contabilização dependerá do valor contratado da venda, e os custos já pagos e incorridos.

Foi perguntado aos contadores entrevistados se existe algum incentivo fiscal específico para a construção civil; 70% deles disseram que fiscalmente não existe nenhum incentivo, mas a legislação favorece a empresa de construção civil a optar pelo regime de tributação lucro presumido. Até R\$ 48 milhões ano, há possibilidade de 8% sobre o faturamento, sendo que a empresa é obrigada a fazer o patrimônio de afetação e essa medida provisória do bem, está sendo proposto um benefício para as construtoras onde as receitas financeiras não seriam mais tributadas diretamente pelas alíquotas do IRPJ e CSSL, e sim semelhante ao cálculo em relação ao faturamento.

Os 30% restantes disseram que existem vários. Dentre eles foi citado dois: Prefeitura e Receita Federal.

Prefeitura: Através da base legal LO 3882/89 art. 66 § 7, as construtoras podem deduzir em até 40% do valor da nota fiscal (referente a material utilizado) o

valor da base de cálculo para o ISS, sendo assim, considera como efeito de cálculo 60% do valor da Nota Fiscal.

Receita Federal: O Percentual a ser aplicado sobre a receita bruta para apuração da base de cálculo do Lucro Presumido na atividade de Construção Civil é de 32%, quando houver emprego unicamente de mão de obra, mas quando houver emprego de matérias primas em qualquer quantidade, esse percentual cai para 8%.(ADN Cosit nº. 6, de 1997).

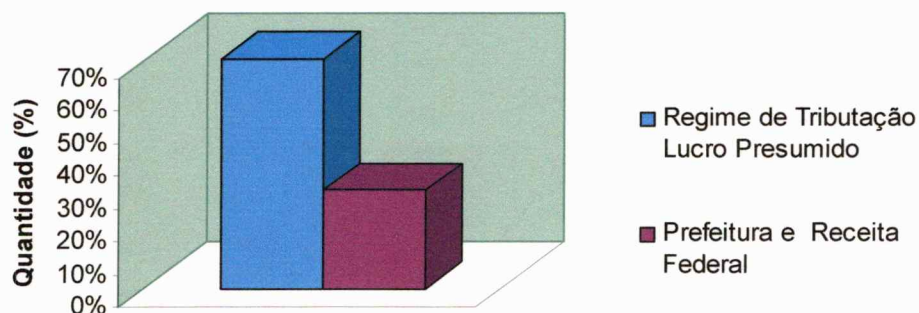


GRÁFICO 4: Incentivo fiscal específico para a construção civil
FONTE: Autora

Quanto ao procedimento das permutas, 100% dos contadores entrevistados disseram que pode considerar permuta, a troca de unidade imobiliária por uma ou várias unidades.

É importante salientar que qualquer operação que não envolva imóveis de ambas as partes será considerada operação de compra e venda com todos os efeitos tributários, por exemplo: não se considera permuta troca de imóvel por automóvel, ou por ações, quotas, etc.

Foi dito ainda que a permuta tem que ser registrada em cartório, onde o contrato especifica cada particularidade entre as partes, podendo haver pagamento complementar por qualquer uma das partes envolvidas.

Diante do questionamento de como é calculado o resultado do exercício futuro e quais os seus impactos na contabilidade da construção civil, foi dito por 30% dos contadores entrevistados que é preciso saber quais tipos de registros devem ser

feitos nesse grupo, depois estando registrados as futuras receitas, registram-se também seus respectivos custos, onde é apurado o resultado.

Seus impactos ocorrem quando não se apuram os devidos valores dentro dos padrões, obedecendo-se ao princípio de competência e transferindo para o resultado a proporção calculada com base em rateio. E os 70% restantes disseram que o resultado do exercício compreende as receitas recebidas antecipadamente que de acordo com o regime de competência pertence ao exercício futuro.

Segundo mostra o gráfico 5, foi mostrado a forma de tributação mais utilizada para as construtoras, 70% dos contadores disseram que é o lucro presumido, desde que a legislação permita (até R\$ 48 milhões ano). O lucro presumido é o mais utilizado. O simples não pode ser utilizado, a legislação não permite. O lucro presumido é a forma de tributação onde se usa como base de cálculo do imposto, o valor apurado mediante a aplicação de um determinado percentual sobre a receita bruta.

E os 30% restantes disseram que é o lucro real, pois, significa o próprio lucro tributável, para fins da legislação do imposto de renda, distinto do lucro líquido apurado contabilmente. O lucro real é o lucro líquido do período de apuração ajustado pelas adições, exclusões ou compensações prescritas ou autorizadas pela legislação fiscal. A determinação do lucro real será precedida da apuração do lucro líquido de cada período de apuração com observância das leis comerciais.

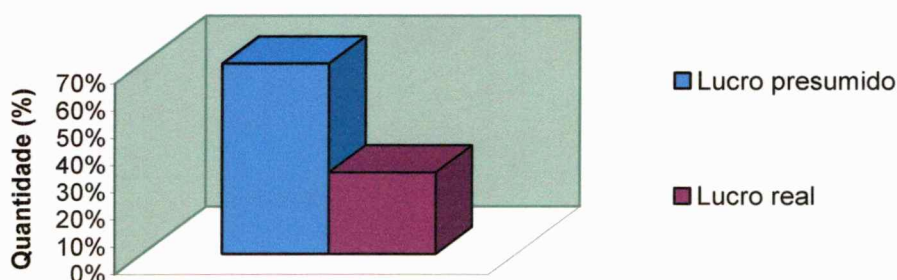


GRÁFICO 5: Forma de tributação mais utilizada para as construtoras
FONTE: Autora

Foi possível observar, na pesquisa de campo realizada, que os profissionais contábeis consideram que:

a) A utilização do REF é um dos aspectos mais relevantes na contabilidade da construção civil; a exigência da legislação do imposto de renda; também bastante utilizado na contabilidade da construção civil, tendo como prioridade o controle para cada empreendimento;

b) Foi destacado como aspectos relevantes na contabilidade comercial: o estoque, pois é nele que contém grande parte do patrimônio da empresa, devendo estar sempre arrumado e atualizado.

O regime de competência e a escrituração comercial devendo seguir os princípios e as técnicas ditadas pela contabilidade.

c) as principais diferenças existentes entre a contabilidade da construção civil e a contabilidade comercial, não há tanta diferença de uma contabilidade para outra, pois a contabilidade da construção civil não deixa de ser comercial, devendo salientar que o contribuinte fica obrigado, à disposição do fisco ou dos órgãos da secretaria da Receita Federal.

Disseram ainda que as principais diferenças estejam no controle do estoque e na apuração do resultado.

d) Quanto ao incentivo fiscal, disseram que existem vários. Dentre eles foi citado dois: Prefeitura e Receita Federal.

Prefeitura: as construtoras podem deduzir em até 40% do valor da nota fiscal (referente a material utilizado) o valor da base de cálculo para o ISS, sendo assim, considera como efeito de cálculo 60% do valor da Nota Fiscal.

Receita Federal: O Percentual a ser aplicado sobre a receita bruta para apuração da base de cálculo do Lucro Presumido na atividade de Construção Civil é de 32%, quando houver emprego unicamente de mão de obra, mas quando houver emprego de matérias primas em qualquer quantidade, esse percentual cai para 8%.

e) O lucro presumido é o mais utilizado. O simples não pode ser utilizado, a legislação não permite. O lucro presumido é a forma de tributação onde se usa como base de cálculo do imposto, o valor apurado mediante a aplicação de um determinado percentual sobre a receita bruta.

E o lucro real, pois, significa o próprio lucro tributável, para fins da legislação do imposto de renda, distinto do lucro líquido apurado contabilmente. O

lucro real é o lucro líquido do período de apuração ajustado pelas adições, exclusões ou compensações prescritas ou autorizadas pela legislação fiscal.

De acordo com a teoria foi verificado que os contadores trabalham de forma correta e eficaz, por se tratar de seguir os princípios contábeis e conseqüentemente todos os processos importantes que a contabilidade possui. Tendo o poder de controlar todos os relatos, as demonstrações contábeis de forma significativa.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho expôs os principais aspectos envolvidos na contabilidade de empresas de construção civil, e de empresas comerciais; tanto do ponto de vista da empresa quanto do ponto de vista do usuário e de suas informações.

Na prática, não há tanta diferença na contabilidade da construção civil para a contabilidade comercial, devendo salientar que o contribuinte fica obrigado, à disposição do fisco ou dos órgãos da secretaria da Receita Federal, a demonstração Analítica, por empreendimentos, dos valores computados como custo orçado de cada unidade vendida, bem como dos efeitos de atualização monetária e de alterações nas especificações do orçamento, independente do quadro demonstrativo do custo orçado e além dos livros acima citados, deve ser incluído o Livro para Registro permanente de Estoque, que é específico para pessoas jurídicas que exerçam atividades de compra e venda de imóvel.

Mais do que isso, o trabalho evidenciou e demonstrou que a regulamentação vigente permite, em situações semelhantes, a aplicação de práticas contábeis diferentes, o que elimina uma importante característica qualitativa de informação contábil: a comparabilidade; o estudo comparativo entre as duas contabilidades estudadas, existindo assim informações contábeis necessárias para obtenção dos resultados.

O trabalho mostrou ainda que os recursos disponíveis em termos de normas contábeis, podem ajudar para o embasamento diante dos conceitos fundamentais, sendo também úteis para os usuários externos, desde que as informações relevantes sejam evidenciadas.

O presente trabalho demonstrou ainda que, na situação específica de empresas de construção civil, podem-se extrair das informações contábeis importantes análises complementares às convencionais já existentes, tanto do ponto de vista do usuário externo e interno.

Este trabalho demonstra também que as características qualitativas da informação contábil, além de demonstrar a importância da contabilidade como um instrumento de apoio às decisões, são úteis para o balizamento da investigação sobre a utilidade da própria contabilidade, servindo como um conjunto de pré-requisitos para a caracterização desse tipo de informação.

Quanto ao resultado final observou que a contabilidade, quando entendida em seu sentido amplo, demonstra ainda as principais diferenças existentes entre a contabilidade da construção civil e a contabilidade comercial, sendo de grande valor o aprofundamento deste estudo.

REFERÊNCIAS

- BLATT, Adriano. **Análise de balanços: Estrutura e avaliação das demonstrações financeiras e contábeis**. São Paulo: Makron Books, 2001.
- COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da construção civil e atividade imobiliária**. São Paulo: Editora Atlas, 2000.
- CFC. **Princípios fundamentais de contabilidade e normas brasileiras de contabilidade**. 2. ed. Brasília: CFC, 2000.
- GARRISON, Ray H; NOREEN, Eric W. **Contabilidade gerencial**, 9 ed. Rio de Janeiro: LTC, 2000.
- GITMAN, Lawrence J. **Princípios de administração financeira**. São Paulo: Harba Ltda., 1987.
- IUDICIBUS, Sérgio de; MARION, José Carlos. **Contabilidade comercial**. São Paulo: Editora Atlas 2002.
- IUDÍCIBUS, Sérgio de; MARTINS, Eliseu. **Contabilidade introdutória**. São Paulo: Editora Atlas S.A 1998.
- IUDÍCIBUS, Sérgio de; GELBCKE, E.R. **Manual de contabilidade das sociedades por ações**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2000.
- MARION, José Carlos. **Contabilidade básica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1998.
- SILVA, César Augusto Tibúrcio; TRISTÃO, Gilberto. **Contabilidade básica**. São Paulo: Atlas, 1999.
- NEVES, Silvério das; VICECONTI, Paulo E. V. **Contabilidade básica e estrutura das demonstrações financeiras**. 11 ed. São Paulo: Frase, 2003.
- NEVES, Silvério das; VICECONTI, Paulo E. V. **Contabilidade avançada e Análise das demonstrações financeiras**. São Paulo: Frase, 1996.
- VERGARA, Sylvia Constant. **Projetos e relatórios de pesquisa em administração**. 2 ed. São Paulo: Editora Atlas, 1998.
- TEIXEIRA, Paulo Joni; PANTALEÃO, Milton J. **Construção civil – aspectos tributários e contábeis**. 3. ed. Porto Alegre: Alternativa Editora Cultural, 2003.
- TEIXEIRA, Paulo Joni; PEREIRA, Carin Fernandes. **Atividades imobiliárias – práticas contábil e fiscal – legislação tributária**. 2 ed. São Paulo. Alternativa, 2003.

APÊNDICE 1

Modelo de questionário aplicado na pesquisa de campo

- 1) Quais os aspectos mais relevantes que destacam a contabilidade da construção civil?
- 2) Quais os aspectos mais relevantes que destacam a contabilidade comercial?
- 3) As principais diferenças existentes entre a contabilidade comercial e contabilidade da construção civil?
- 4) Como é feita a contabilização do custo orçado? E quais as diferenças entre o custo orçado e custo realizado?
- 5) Existe algum incentivo fiscal específico para a construção civil?
- 6) Como é o procedimento das permutas e como é feita a contabilização?
- 7) Como é calculado o resultado do exercício futuro? E quais os seus impactos na contabilidade da construção civil?
- 8) Qual a forma de tributação mais utilizada para as construtoras?

APÊNDICE 2

Roteiro de entrevista aplicado aos contadores da área de Construção Civil

- 1) Quais os aspectos mais relevantes que destacam a contabilidade da construção civil?
- 2) Quais os aspectos mais relevantes que destacam a contabilidade comercial?
- 3) As principais diferenças existentes entre a contabilidade comercial e contabilidade da construção civil?
- 4) Como é feita a contabilização do custo orçado? E quais as diferenças entre o custo orçado e custo realizado?
- 5) Existe algum incentivo fiscal específico para a construção civil?
- 6) Como é o procedimento das permutas e como é feita a contabilização?
- 7) Como é calculado o resultado do exercício futuro? E quais os seus impactos na contabilidade da construção civil?
- 8) Qual a forma de tributação mais utilizada para as construtoras?