

MARCOS DE MEDEIROS ARAÚJO

ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Monografia apresentada ao curso de MBA em Auditoria e Perícia da Faculdade Natalense para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Especialista em Auditoria e Perícia.

Orientadora,
Halcima Melo Batista, Ms.C.

Natal/2005

LIGA DE ENSINO DO RIO GRANDE DO NORTE
FACULDADE NATALENSE PARA O DESENVOLVIMENTO DO RIO GRANDE DO NORTE
MBA EM AUDITORIA E PERÍCIA

MARCOS DE MEDEIROS ARAÚJO

**ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DA
CONSTRUÇÃO CIVIL**

NATAL/2005

MARCOS DE MEDEIROS ARAÚJO

**ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DA
CONSTRUÇÃO CIVIL**

NATAL/2005

FARN

Aos meus pais,

que plantaram a semente para a

realização deste trabalho;

À Caixa Econômica Federal,

pela oportunidade que me deu para aprofundar meus

conhecimentos contábeis;

OFEREÇO

A todos os familiares, amigos, professores e à Meiriele, minha namorada, que sempre souberam entender o meu eterno *stress* em todas as minhas empreitadas;

DEDICO

AGRADECIMENTOS

Meus agradecimentos à minha orientadora que me incentivou a efetuar esta monografia com um tema tão complexo e de difícil aplicabilidade no dia-a-dia de um contabilista, compartilhando suas idéias e conhecimentos possibilitando, assim, o aperfeiçoamento deste estudo. Agradeço também aos meus colegas de trabalho que, com sábias opiniões e sugestões, ajudaram na execução deste trabalho, reduzindo ao mínimo, acredito, possíveis entendimentos equivocados.

Às instituições, tenho a agradecer, inicialmente, à Caixa Econômica Federal, que me deu a oportunidade única de abranger conhecimentos sobre as Demonstrações Contábeis da Construção Civil e ainda à Fundação Visconde de Cairu e à Faculdade Natalense para o desenvolvimento do RN que me ajudaram a retomar os meus estudos científicos com um curso tão bem ministrado pelo convênio formado por estas duas instituições que possuem conceitos inquestionáveis em nossa região.

Esta pesquisa destina-se a ser um manual de fácil aplicabilidade para os estudantes, contabilistas, analistas, peritos e auditores da área específica da "contabilidade das demonstrações contábeis aplicadas à construção civil". Sabe-se da enorme dificuldade que interessados no assunto enfrentam quando se deparam com essa forma de escrituração (até mesmo aqueles com anos de experiência). Primeiro porque o assunto vai de encontro a um dos mais comentados Princípios Fundamentais da Contabilidade: o da Competência; segundo devido ao controle que é exigido para a correta escrituração das demonstrações de construtoras que é, e muito, bem mais complexa que a geralmente praticada pelas demais entidades; e, por último, e talvez o maior motivo, a eterna procura de diminuir a carga tributária que, como em todos os ramos no Brasil, é sempre muito alta e muitas vezes "sufocante" para as empresas. Não se tentará suprimir de vez todas as dúvidas que envolvem o tema, até mesmo porque o assunto gera discussões entre os principais estudiosos da área, que nas suas poucas obras publicadas no país apresentam distorções entre si. Então, o objetivo é da forma o mais simplificada e direta possível, mostrar como seria a escrituração correta das entidades em estudo, o que, por si só, já será de grande valia para os estudantes e profissionais da área.

Palavras chaves: construção civil, resultado de exercícios futuros, regime de caixa, custo orçado e lucro presumido.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO..... 8

1.1 – CARACTERIZAÇÃO DA ANÁLISE..... 8

1.2 – FORMULAÇÃO DO PROBLEMA..... 9

1.3 – OBJETIVOS..... 10

1.4 – JUSTIFICATIVA..... 10

2. ASPECTOS TEÓRICOS DE BALANÇOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL..... 12

2.1 – ÁREA DE ATUAÇÃO..... 12

2.2 – REGIME DE CAIXA..... 13

2.3 – DIFERENÇA ENTRE O CURTO E O LONGO PRAZO..... 17

2.4 – RESULTADOS DE EXERCÍCIOS FUTUROS..... 17

2.5 – CUSTO ORÇADO..... 18

2.6 – LUCRO PRESUMIDO..... 19

2.7 – BALANÇOS PATRIMONIAIS DE EMPRESAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL..... 20

3. METODOLOGIA..... 23

3.1 – TIPO DE PESQUISA..... 23

4. ANÁLISE..... 24

4.1 – BALANÇO PATRIMONIAL COERENTE..... 24

4.2 – BALANÇOS PATRIMONIAIS INCOERENTES..... 25

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS E RECOMENDAÇÕES..... 31

REFERÊNCIAS..... 33

APÊNDICE

APRESENTAÇÃO

Este estudo traz sucintamente a diferença entre as empresas da construção civil e as demais empresas comerciais.

Estas empresas (construção civil) trabalham com a construção e incorporação de empreendimentos e ainda com prestação de serviços diversos correlatos à área, todavia, apenas aquelas que operam com a construção e venda de imóveis serão analisadas.

Diversos conceitos como: Resultados de Exercícios Futuros, Custo Orçado, Curto e Longo Prazos, Regime de Caixa x Competência e ainda formas de apuração do lucro (Real e Presumido) serão abordados com o intuito de facilitar o entendimento quando se estiver analisando as demonstrações contábeis que farão parte deste estudo.

Através de Balanços Patrimoniais de entidades do ramo da construção serão demonstrados os motivos que levam a estas empresas a terem formas de escrituração diferenciadas, mostrando a correta apresentação e ainda incoerências diversas que são vistas em muitos Balanços elaborados até mesmo por profissionais com bastante experiência no mercado.

Por fim, abordar-se-á um caso prático de uma empresa da construção civil desde o seu nascimento até o encerramento de seu primeiro exercício social.

1 INTRODUÇÃO

1.1 Caracterização da Análise

A atual legislação nacional traz duas leis básicas para o estudo da contabilidade no Brasil: a Lei 6.404/76 das Sociedades Anônimas (também aplicada às demais sociedades privadas) e a Lei 4.320/64 que trata sobre a contabilidade pública. Neste contexto têm-se os princípios que devem ser seguidos pelos contabilistas.

Porém, quando se depara com a construção civil verifica-se que a legislação do imposto de renda concede, diante de suas peculiaridades, disciplina especial à matéria, pois se fossem obedecidos os princípios contábeis utilizados no país às empresas do ramo, estas não conseguiriam se manter no mercado, dada a utilização, principalmente, do regime de competência, que obriga às empresas a reconhecer suas receitas independente do recebimento e, conseqüentemente, o recolhimentos dos impostos correlatos.

A partir deste ponto tem-se neste ramo da contabilidade a liberdade de se utilizar o regime de caixa que permite a essas empresas a reconhecerem suas receitas apenas no momento do recebimento, de forma que os impostos que irão incidir sobre a receita só serão incorridos à medida que as parcelas das prestações forem sendo pagas.

Além dos aspectos tributários há também os contábeis a serem escriturados, pois, com o diferimento das receitas oriundas das vendas, o grupo “Resultado de Exercícios Futuros” passa a ser de suma importância para a correta escrituração contábil da área.

Os aspectos acima elencados, quando adicionados à recente liberação para as construtoras da opção pelo lucro presumido, trazem sérias dificuldades para o entendimento das demonstrações contábeis na construção civil. Logo, os objetivos destas demonstrações ficam 'invertidos', não tendo como foco demonstrar a realidade das empresas e sim, reduzir a carga tributária incidente como meta principal.

1.2 Formulação do problema

A baixa quantidade de obras literárias que envolvem o tema no Brasil dificultam o entendimento da disciplina. Quando este fato é aliado ao também baixo número de profissionais realmente habilitados, tem-se um déficit educacional e profissional na área, o que dificulta o aprendizado e o acompanhamento, na prática, das demonstrações contábeis da construção civil.

Desta forma, estas demonstrações nem sempre refletem fidedignamente a realidade das empresas da construção civil, cabendo aos auditores terem perspicácia e conhecimento sobre o assunto além do nível de conhecimento exigido de outros tipos de contabilização para entender e aceitar ou não aquela realidade proposta no balanço, que na maioria das vezes é irreal.

Com aspectos tão significantes e diferenciados, quando se tem o objetivo de analisar e auditar estas demonstrações, fica-se diante do seguinte problema: *"Quais pontos críticos devem ser focados na análise de balanços das empresas da construção civil?"*.

1.3 Objetivos

O presente estudo não objetivou trazer ideais de análise geral das demonstrações das entidades da construção civil e sim, fez uma análise específica às contas de resultados de exercícios futuros – receita diferida e custo diferido, custo orçado, estoques (imóveis concluídos e em construção) e a conta clientes (créditos por incorporação), onde foi verificado o reflexo que elas possuem no resultado da empresa.

O objetivo geral desta pesquisa foi fazer análise das demonstrações contábeis da construção civil, envolvendo as cinco principais contas que envolvem maiores discussões e mais distorcem os resultados auferidos: clientes, estoques, custo orçado, receita diferida e custo diferido.

Mais especificamente, verificou as discrepâncias utilizadas pelos contadores quando da tributação pelo lucro real ou presumido; analisou as principais formas de “burlar” o fisco; levantou os casos “não usuais” em que a legislação aceita certas decisões; estudou as situações específicas de diferenças exacerbadas entre as receitas e os custos diferidos.

1.4 Justificativa

O presente trabalho mostra as diferenças na contabilização da construção civil, tendo como foco principal um estudo estático e dinâmico das demonstrações financeiras das entidades estudadas.

É público e notório que, devido à alta carga tributária do país, os contadores (geralmente a pedido dos próprios sócios) apreciam mais a redução do

pagamento de impostos na elaboração de suas demonstrações do que mostrar a realidade das empresas.

Na construção civil não é diferente, pois diante do assunto de expressiva dificuldade de entendimento e da baixa quantidade de profissionais habilitados para o tema, raras são as escriturações fidedignas de espelharem a realidade de uma entidade.

As contas citadas nos parágrafos anteriores aliadas ao uso do lucro presumido trazem dificultadores múltiplos para a análise da correta apuração do resultado, dificultador este que prejudica até auditorias do próprio fisco, uma vez que também neste setor, auditoria, não se tem número suficiente de profissionais habilitados para cobrir toda a extensão das empresas do ramo imobiliário. A contabilização das demonstrações contábeis envolve aspectos desde a simples escrituração da compra de bens de uso de escritório até a contabilizações mais complexas.

2 ASPECTOS TEÓRICOS DE BALANÇOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

2.1 Área de atuação

As empresas da construção civil trabalham com compra e venda de imóveis, incorporação, loteamentos, prestação de serviços e outras atividades correlatas. Tomando-se como exemplo a incorporação, a lei nº 4.591, de 16/12/1964, em seu art. 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.”(BRASIL, 2005).

A mesma lei, no art. ° 29 menciona como *incorporador*:

“A pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que 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 a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas”.

O foco deste estudo serão as incorporadoras, ou seja, as empresas que produzem imóveis (geralmente condomínios residenciais) desde o desenho na

planta até a entrega do bem totalmente concluído. Apenas essas podem diferir as receitas, ou seja, utilizar a conta de Resultado de Exercícios Futuros para contabilizar suas futuras receitas e custos, não sendo permitido, então, o diferimento de empreitadas (prestação de serviços).

2.2 Regime de caixa

O regime de caixa representa o reconhecimento das receitas, custos e despesas pela entrada e saída efetiva da moeda, diferentemente do princípio da competência, que tem por finalidade reconhecer na contabilidade as receitas, custos e despesas no período a que competem, independente da sua realização em moeda.

Em linhas gerais, a construtora começa a vender o imóvel ainda na planta e normalmente não há clientes dispostos em número suficiente para comprar todas as unidades do empreendimento à vista; ainda mesmo porque se trataria de um bem que sequer saiu do papel. A empresa, então, parcela esta venda em vários meses e, dado o valor relevante de cada unidade, seria quase impossível que os impostos decorrentes da venda fossem pagos à vista, uma vez que os recebimentos dar-se-ão no longo prazo.

Ressalte-se que, além do imposto de renda e da contribuição social, *impostos sobre o lucro*, a utilização do regime de competência acarreta no pagamento do Pis e da Cofins, *impostos sobre a receita bruta*, pesando ainda mais no capital de giro das construtoras, deixando-as sem fluxo de caixa para tocar suas obras.

Estas empresas diferenciam-se das demais exatamente nesse ponto, pois a legislação lhes concede como “facilitador” a utilização do regime de caixa, em que a tributação só ocorre à medida que vão ocorrendo as entradas (pagamento das prestações) que os promitentes compradores vão efetuando.

“Regime de Caixa é o procedimento contábil pelo qual, para a apuração do resultado do exercício, as despesas e as receitas só são consideradas quando realizadas, ou seja, só serão consideradas despesas os gastos efetivamente pagos e as receitas efetivamente recebidas”.

Chama-se “regime de caixa” porque será o registro da entrada ou de saída do numerário, do dinheiro das receitas e do dinheiro das despesas, que será levado em consideração para apuração do resultado (JACINTHO, 1989, p.47).”

A aceitação deste regime passa a ser regulamentada 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 023, de 25.03.83, que permitiu que a receita tributável oriunda das vendas de imóveis a prazo pudesse ser diferida para o exercício fiscal em que as parcelas fossem efetivamente recebidas, mantendo-se, desta forma, o giro do mercado imobiliário, tendo como contrapartida para a nação que o déficit habitacional do país não se agrave ainda mais.

Todavia, o legislador tomou como exigência que a venda dê-se em parcelas previstas para serem recebidas em exercícios diferentes do da venda, ou seja, para que seja aceito o regime de caixa a venda a prazo deve ser em prestações tais que vão além do fim do exercício objeto da transação. Abaixo, segue a subseção III da Lei nº 1.598, de 26.12.1977, que em seus artigos 27 a 29 descrevem a compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis:

Determinação do custo e apuração do lucro bruto:

Art 27 - O contribuinte que comprar imóvel para venda ou promover empreendimento de desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédio destinado à venda, deverá, para efeito de determinar o lucro real, manter, com observância das normas seguintes, registro permanente de estoques para determinar o custo dos imóveis vendidos:

I - o custo dos imóveis vendidos compreenderá:

- a) o custo de aquisição de terrenos ou prédios, inclusive os tributos devidos na aquisição e as despesas de legalização; e*
- b) os custos diretos (art. 13, § 1º) de estudo, planejamento, legalização e execução dos planos ou projetos de desmembramento, loteamento, incorporação, construção e quaisquer obras ou melhoramentos.*

II - no caso de empreendimento que compreenda duas ou mais unidades a serem vendidas separadamente, o registro de estoque deve discriminar, ao menos por ocasião do balanço, o custo de cada unidade distinta;

III - o custo das unidades em estoque deve, por ocasião do balanço, ser corrigido monetariamente nos termos do artigo 43, e a contrapartida da correção deve ser registrada na conta de que trata o item II do artigo 39.

§ 1º - O lucro bruto na venda de cada unidade será apurado e reconhecido quando, contratada a venda, ainda que mediante instrumento de promessa, ou quando implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita a venda.

§ 2º - Na correção de que trata o item III, o contribuinte poderá, à sua opção, observar o disposto no artigo 48 e no § 3º do artigo 41.

Venda antes do término do empreendimento:

Art 28 - Se a venda for contratada antes de completado o empreendimento, o contribuinte poderá computar no custo do imóvel vendido, além dos custos pagos, incorridos ou contratados, os orçados para a conclusão das obras ou melhoramentos que estiver contratualmente obrigado a realizar.

§ 1º - O custo orçado será baseado nos custos usuais no tipo de empreendimento imobiliário.

§ 2º - Se a execução das obras ou melhoramentos a que se obrigou o contribuinte se estender além do período-base da venda e o custo

efetivamente realizado for inferior, em mais de 15%, ao custo orçado computado na determinação do lucro bruto, o contribuinte ficará obrigado a pagar correção monetária e juros de mora sobre o valor do imposto postergado pela dedução de custo orçado excedente do realizado.

§ 3º - A correção e os juros de mora de que trata o § 2º deverão ser pagos juntamente com o imposto anual incidente no período-base em que tiver terminado a execução das obras ou melhoramentos.

Venda a prazo ou em prestações:

Art 29 - Na venda a prazo, ou em prestações, com pagamento após o término do período-base da venda, o lucro bruto poderá, para efeito de determinação do lucro real, ser reconhecido nas contas de resultado de cada exercício social proporcionalmente à receita da venda recebida, observadas as seguintes normas:

I - o lucro bruto será registrado em conta específica de resultado de exercícios futuros, para a qual serão transferidos a receita de venda e o custo do imóvel, inclusive o orçado (art. 28), se for o caso.

II - por ocasião da venda será determinada a relação entre o lucro bruto e a receita bruta de venda e em cada exercício social será transferida para as contas de resultado parte do lucro bruto proporcional à receita recebida no mesmo exercício;

III - a atualização monetária do orçamento e a diferença, posteriormente apurada, entre custo orçado e efetivo, deverão ser transferidas para a conta específica de resultados de exercícios futuros, com o conseqüente reajustamento da relação entre o lucro bruto e receita bruta de venda, de que trata o número II levando-se à conta de resultados a diferença de custo correspondente à parte do preço de venda já recebido;

IV - se o custo efetivo foi inferior, em mais de 15%, ao custo orçado, aplicar-se-á o disposto no § 2º do artigo 28.

§ 1º - Se a venda for contratada com juros, estes deverão ser apropriados nos resultados dos exercícios sociais a que competirem.

§ 2º - Na venda contratada com cláusula de correção monetária do saldo credor do preço, a contrapartida da correção, nas condições estipuladas no contrato, da receita de vendas a receber será computada, no resultado do exercício, como variação monetária (art. 18), pelo valor que exceder da correção, segundo os mesmos critérios, do saldo do lucro bruto registrado na conta de resultados de exercícios futuros de que trata o item I do artigo 29.

2.3 Diferença entre o curto e o longo prazo

Na contabilização de empresas da construção civil é de suma importância a correta classificação entre curto e longo prazo, pois no ativo deverá ser claramente diferenciados os créditos por incorporação (clientes) que serão realizados até o encerramento do exercício seguinte daqueles que não o serão.

Essa diferenciação se dá pelo fato de que as vendas de imóveis geralmente envolvem valores relevantes que necessitam de longos prazos para pagamento, geralmente a média é de 48 meses.

A Lei 6.404/76 destaca em seu artigo 179 a correta classificação:

Art. 179 *As contas serão classificadas do seguinte modo:*

I - no ativo circulante: as disponibilidades, os direitos realizáveis no curso do exercício social subsequente e as aplicações de recursos em despesas do exercício seguinte;

II - no ativo realizável a longo prazo: os direitos realizáveis após o término exercício seguinte, assim como os derivados de vendas, adiantamentos ou empréstimos a sociedades coligadas ou controladas (art. 243), diretores, acionistas participantes no lucro da companhia, que não constituírem negócios usuais na exploração do objeto da companhia;

2.4 Resultado de exercícios futuros

Diante das peculiaridades acarretadas pela contabilização da construção civil, passam-se a ser utilizadas contas poucos usuais nas demonstrações financeiras, como: resultado de exercícios futuros, onde se abrem as contas de receita diferida e custo diferido.

Quando a venda for contratada com determinado cliente a empresa contabiliza em receitas diferidas os valores contratualmente acertados a serem

recebidos destes e, no custo diferido, os custos proporcionais de cada empreendimento em relação às receitas.

O grupo Resultado de Exercícios Futuros é apresentado no Balanço Patrimonial entre o Passivo Exigível e o Patrimônio Líquido, sendo composto das receitas já recebidas pela empresa, deduzidas dos custos e despesas correspondentes incorridos ou a incorrer, que efetivamente serão reconhecidas em períodos futuros por estarem associadas a algum evento futuro ou à fluência do tempo e sobre as quais não haja qualquer tipo de obrigação de devolução por parte da empresa (art. 181 da Lei nº 6.404/76).

Sua apresentação é a seguinte:

RESULTADOS DE EXERCÍCIOS FUTUROS

Receitas de Exercícios Futuros

(-) Custos e Despesas Correspondentes às Receitas de Exercícios Futuros

2.5 Custo Orçado

A conta custo orçado é contabilizada no passivo circulante ou exigível a longo prazo (vai depender do prazo de conclusão da obra), que representa as obrigações para o fim da obra que a empresa possui para com o cliente.

Paulo Joní descreve custos orçados como:

“Os custos orçados serão lançados por ocasião da venda de uma unidade em construção, pelo valor que se espera faltar a gastar na mesma e igualmente quando houver correção monetária das contas a receber, no caso da venda ter sido feita a prazo com cláusula de correção; com isto fica mantida a relação Receita Diferida / Custo Diferido para as unidades vendidas. Sendo o saldo final representado pelo valor estimado a gastar nas unidades vendidas e não concluídas (Joní, 2003, p.41)”.

2.6 Lucro presumido

Outro aspecto tributário que concedeu novas vantagens às empresas do ramo imobiliário foi que, a partir de 1999, estas não estariam mais impedidas de optar pela tributação com base no lucro presumido.

“O lucro presumido é uma modalidade optativa de apurar o lucro e, conseqüentemente, o imposto de renda das pessoas jurídicas que, observando determinados limites e condições, dispensa a escrituração contábil, exceto a do livro de registro de inventário e livro de caixa, partindo dos valores globais da receita para presumir o lucro a ser tributado” (NEVES, 1999, p.16).

As empresas da construção civil passaram, em sua grande maioria, a optar por esta modalidade de tributação. Este fato ocorreu devido ao intuito da dispensa de escrituração contábil também por essas empresas, o que é um erro essa forma de pensar, pois a legislação fiscal não pode suprimir os Princípios Fundamentais da Contabilidade.

Todavia, estas empresas não poderiam utilizar o sistema de Lucro Presumido enquanto não concluídas as operações imobiliárias para as quais haja registro do custo orçado. Abaixo segue a Instrução Normativa nº 25 de 01.03.1999 que regulamentou a opção:

Art. 1º Nas atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis, as variações monetárias a que se refere o art. 9º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, para efeitos do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido, terão o seguinte tratamento:

I - no caso de tributação com base no lucro real, as receitas e despesas serão reconhecidas segundo as normas constantes das Instruções Normativas nºs. 084, de 20 de dezembro de 1979, 023, de 25 de março de 1983, e 067, de 21 de abril de 1988;

II - na caso de tributação com base no lucro presumido, as receitas serão adicionadas ao próprio lucro, pelo regime de competência ou de caixa, conforme opção do contribuinte.

Art. 2º As pessoas jurídicas que exerçam as atividades referidas no artigo anterior não poderão optar pelo lucro presumido enquanto não concluídas as operações imobiliárias para as quais haja registro de custo orçado.

Mais recentemente, 2002, as empresas da construção civil que fossem optantes pelo lucro presumido puderam também adotar o regime de caixa. Segue abaixo o Art. 14 e seu parágrafo único do Decreto nº 4.524 de 17 de dezembro de 2002:

Art. 14 – As pessoas jurídicas optantes pelo regime de tributação do Imposto de Renda com base no lucro presumido poderão adotar o regime de caixa para fins da incidência do PIS/Pasep e da Cofins (Medida Provisória nº2.158-35, de 2001, art.20).

Parágrafo Único. A adoção do regime de caixa, de acordo com o caput, está condicionada à utilização do mesmo critério em relação ao Imposto de Renda e à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

2.7 Balanço Patrimonial de Empresas da Construção Civil

Neste tópico será demonstrado um modelo de Balanço Patrimonial com as principais contas que envolvem a contabilidade das empresas da construção civil e, logo em seguida, um breve relato das principais contas.

1. ATIVO		2. PASSIVO	
1.1 Circulante		2.1 Circulante	
1.1.1Caixa		2.1.1Salários a pagar	
1.1.2 Bancos		2.1.2 IR e CSLL a pagar	
1.1.3 Aplicação Financeira		2.1.3 <i>Custo Orçado CP</i>	
1.1.4 <i>Créditos por Incorp. CP</i>		2.2 Exigível Longo Prazo	
1.1.5 Imóveis a venda		2.1 <i>Custo Orçado LP</i>	
1.1.6 Estoques de Materiais		2.3 RESULT. EXERC. FUTURO	
1.1.7 <i>Imóveis em Construção</i>		2.3.1 <i>Receitas Diferidas</i>	
1.2. Realizável a Longo Prazo		2.3.2 (-) <i>Custos Diferidos</i>	
1.2.1 <i>Créditos por Incorp. LP</i>		2.4 Patrimônio Líquido	
1.3 Permanente		2.4.1 Capital Social	
1.3.1 Imobilizado		2.4.2 Lucros Acumulados	
1.3.2(-) Depreciação Acumulada			

Como várias contas acima dispensam apresentações, será explicado abaixo apenas as principais contas envolvidas no Balanço Patrimonial de uma empresa da construção civil:

► **Créditos por Incorporação** – Representam a conta clientes. Quando um imóvel é vendido (geralmente em valores significativos) a empresa tem que fazer a venda com um prazo bastante elástico para que o cliente possa pagar. Desta forma os créditos que serão recebidos até o final do exercício seguinte contabilizam-se no ativo circulante e os que levarão mais de um exercício para a sua realização são contabilizados no ativo realizável a longo prazo.

- ▶ Imóveis em construção – Representam estoques da empresa, pois, apesar de ainda estarem em construção, a empresa pode a qualquer momento vendê-los e, a partir daí, deixam de ser estoques e a parte a ser construída passa a ser uma “obrigação” da empresa para com o cliente que adquiriu o bem.
- ▶ Custo orçado – É a “obrigação” que a empresa passa a ter com o cliente que compra um imóvel em construção. O valor a ser construído é exatamente o valor a ser lançado nesta conta. Os custos previstos a serem incorridos na obra até o final do exercício seguinte serão “custo orçado no curto prazo” e os demais: “custo orçado no longo prazo”. Seus valores serão reduzidos à medida que a obra vai sendo efetuada.
- ▶ Receita Diferida – São os valores das vendas efetuadas pela empresa mas ainda não recebidos. Quando o cliente efetua um pagamento o valor será imediatamente deduzido desta conta e, neste momento, será efetuado o registro de receitas do exercício (regime de caixa).
- ▶ Custo Diferido – Representam os valores proporcionais à receita diferida que serão lançados no CMV do exercício à medida que os recebimentos dos clientes forem sendo efetuados (regime de caixa).

3 METODOLOGIA

3.1 Tipo de pesquisa

Foram considerados os critérios de classificação de *Vergara*, que classifica a pesquisa quanto aos fins e quanto aos meios.

Quanto aos fins, entende-se que se tratou de pesquisa *exploratória*, por se basear em conhecimentos adquiridos na atividade profissional e também de pesquisa *metodológica*, pois se referiu a instrumentos de captação ou de manipulação da realidade.

Quanto aos meios, tratou-se de pesquisa *documental*, *bibliográfica* e *experimental*, pois além de livros e balanços “reais” de empresas do ramo da construção civil, investigou-se, na prática, as variáveis de cada empresa, tendencionando-se a análise de suas possíveis manipulações.

A população analisada foram as empresas da construção civil, com principal foco nas incorporadoras. A amostra foi restrita a empresas da construção civil de pequeno e médio porte em cidades dos estados do Rio Grande do Norte e da Paraíba.

4 ANÁLISE

A análise foi efetuada utilizando-se comparações entre diversas empresas da construção civil, onde inicialmente será mostrado um Balanço Patrimonial coerente em todas as suas contas (no Anexo I consta toda a escrituração desta empresa desde a sua fundação em 02/01/X0 até o encerramento do exercício em 31/12/X0) e diversos Balanços Patrimoniais pesquisados que trazem formas incorretas de apresentação de suas principais contas.

4.1 Balanço Patrimonial coerente:

Empresa A:

Em R\$ mil

1. ATIVO		2. PASSIVO	
1.1 Circulante	1.409	2.1 Circulante	450,6
1.1.1 Caixa	14	2.1.1 Salários a pagar	21
1.1.2 Bancos	272	2.1.2 IR e CSLL a pagar	9,6
1.1.3 Aplicação Financeira	203	2.1.3 Custo Orçado CP	420
1.1.4 Créditos por Incorp. CP	240	2.2 Exigível Longo Prazo	70
1.1.5 Imóveis a venda	70	2.1 Custo Orçado LP	70
1.1.6 Estoques de Materiais	300	2.3 REF	156
1.1.7 Imóveis em Construção	310	2.3.1 Receitas Diferidas	780
1.2. Realizável a Longo Prazo	540	2.3.2 (-) Custos Diferidos	(624)
1.2.1 Créditos por Incorp. LP	540	2.4 Patrimônio Líquido	1530,4
1.3 Permanente	258	2.4.1 Capital Social	1500
1.3.1 Imobilizado	270	2.4.2 Lucros Acumulados	30,4
1.3.2 (-) Depreciação Acumulada	(12)		
Total	2.207	Total	2.207

Quadro 1 – Empresa A

- ▶ Créditos por Incorporação – A empresa possui de créditos junto a clientes (devido à venda de unidades de um determinado empreendimento) o valor de R\$ 780 mil, sendo R\$ 240 mil no curto prazo e R\$ 540 mil no longo.
- ▶ Imóveis em construção – Representam estoques da empresa (R\$ 310 mil), pois, apesar de ainda estarem em construção, a empresa pode a qualquer momento vendê-los.
- ▶ Custo orçado – Representa o custo que a empresa ainda terá que incorrer para terminar as obras de unidades vendidas que ainda estavam em construção. Sendo essa obrigação no valor de R\$ 490 mil, sendo R\$ 420 mil no curto prazo e R\$ 70 mil no longo
- ▶ Receita Diferida – Representa vendas efetuadas pela empresa mas ainda não recebidos (R\$ 780 mil). Com o advento do regime de caixa, essas receitas só serão reconhecidas como do período no momento em que forem efetivamente recebidas.
- ▶ Custo Diferido – Representam os valores proporcionais à receita diferida (no caso: 80% de R\$ 780 mil = R\$ 624 mil) que serão lançados no CMV do exercício à medida que os recebimentos dos clientes forem sendo efetuados (também regime de caixa).

4.2 Balanços Patrimoniais Incoerentes

Serão demonstrados na sequência abaixo vários Balanços Patrimoniais apresentados por empresas da Construção Civil dos estados do Rio Grande do Norte e da Paraíba que não refletem de forma fidedigna a realidades destas

entidades por motivos os mais variados possíveis, mas, dentre os principais, por tentativas de reduzir ao máximo a carga tributária ou por mero desconhecimento, por parte dos contabilistas envolvidos, da correta escrituração de uma empresa da Construção Civil.

Empresa B:

Em R\$ mil

1. ATIVO		2. PASSIVO	
1.1 Circulante	800	2.1 Circulante	250
1.1.1 Disponibilidades	500	2.1.1 Salários a pagar	50
1.1.2 Créditos por Incorp. CP	100	2.1.2 IR e CSLL a pagar	100
1.1.3 Imóveis a venda	200	2.1.3 Custo Orçado CP	100
1.2. Realizável a Longo Prazo	200	2.3 REF	500
1.2.1 Créditos por Incorp. LP	200	2.3.1 Receitas Diferidas	800
1.3 Permanente	300	2.3.2 (-) Custos Diferidos	(300)
1.3.1 Imobilizado	400	2.4 Patrimônio Líquido	550
1.3.2 (-) Depreciação Acumulada	(100)	2.4.1 Capital Social	500
		2.4.2 Lucros Acumulados	50
Total	1.300	Total	1.300

Quadro 2 – Empresa B

Verifica-se no Quadro 2 um caso clássico da escrituração de empresas da Construção Civil, onde os lançamentos normais de venda (baixa de Receita Diferida, Clientes e aumento do Disponível e das Receitas de Vendas do período) não foram obedecidos. Pode se verificar que o contador não deduziu o *REF* da mesma forma que clientes, logo se tem uma situação impossível: *Receitas Diferidas* maiores que o somatório de clientes de curto e longo prazo. Desta forma,

quando da escrituração não foram reconhecidas no exercício em questão (ou em anteriores) toda a receita de vendas desse(s) período(s). Caso esta empresa fosse objeto de auditoria o auditor não teria dúvidas que pelo menos R\$ 500 mil não foram lançados à tributação: *Receitas Diferidas*: R\$ 800 mil (–) Somatório de clientes: R\$ 300 mil.

O contador poderia alegar que parte das vendas efetuadas foram permutadas por “imóveis à venda” (saldo da conta no BP: R\$ 200 mil) e, caso esse fato fosse confirmado, ainda assim a empresa estaria em déficit com a tributação com receitas a apresentar de pelo menos R\$ 300 mil.

Não há explicação para a conta “*custo orçado*” no passivo circulante (R\$ 100 mil), pois a empresa não possui imóveis em construção.

Empresa C:

Em R\$ mil

1. ATIVO		2. PASSIVO	
1.1 Circulante	400	2.1 Circulante	50
1.1.1 Disponibilidades	200	2.1.1 Salários a pagar	50
1.1.2 Créditos por Incorporação CP	200	2.3 REF	(100)
1.3 Permanente	300	2.3.1 Receitas Diferidas	100
1.3.1 Imobilizado	400	2.3.2 (-) Custos Diferidos	(200)
1.3.2 (-) Depreciação Acumulada	(100)	2.4 Patrimônio Líquido	750
		2.4.1 Capital Social	500
		2.4.2 Lucros Acumulados	250
Total	700	Total	700

Quadro 3 – Empresa C

No quadro 3 verifica-se coerência entre as contas *Receitas Diferidas* (saldo: R\$ 100 mil) e *Créditos por incorporação* (saldo: R\$ 200 mil), pois não necessariamente todos os clientes da empresa tem que ser objeto de diferimento.

Todavia, depara-se com uma situação impossível: os *custos diferidos* são superiores às *receitas diferidas*. Conforme descrito no Capítulo 2, os custos diferidos devem ser lançados ao CMV do exercício à medida que as receitas diferidas vão sendo reconhecidas nos mesmo exercício.

Desta forma, é muito provável que se trate de um erro grave de escrituração, sem nenhuma intenção do contador e(ou) empresa ter tentado “burlar” o fisco.

Empresa D:

Em R\$ mil

1. ATIVO		2. PASSIVO	
1.1 Circulante	2.100	2.1 Circulante	200
1.1.1 Disponibilidades	100	2.1.1 Salários a pagar	85
1.1.2 <i>Créditos por Incorp. CP</i>	1.200	2.1.2 PAES CP	15
1.1.3 <i>Imóveis em construção</i>	800	2.1.3 <i>Custo Orçado CP</i>	100
1.2. Realizável a Longo Prazo	2.300	2.2 Exigível a Longo Prazo	1.500
1.2.1 <i>Créditos por Incorp. LP</i>	2.300	2.1 PAES LP	1.500
1.3 Permanente	300	2.3 REF	0
1.3.1 Imobilizado	400	2.3.1 <i>Receitas Diferidas</i>	0
1.3.2 (-) Depreciação Acumulada	(100)	2.3.2 (-) <i>Custos Diferidos</i>	0
		2.4 Patrimônio Líquido	3.000
		2.4.1 Capital Social	500
		2.4.2 Lucros Acumulados	2.500
Total	4.700	Total	4.700

Quadro 4 – Empresa D

Esta empresa, apesar de diferir suas receitas, reconheceu todo o seu diferido de uma só vez. Desta forma, a DRE (Demonstração do Resultado do Exercício) daquele ano (possivelmente 2003) apresentou receitas de vendas com valores significativos e, conseqüentemente, lucro líquido também excessivo.

Com lucro tão representativo a empresa teve uma carga de impostos (Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) com valores que a mesma não poderia recolher de uma só vez.

Sabendo-se que em 2003 o Governo lançou o PAES (ou REFIS II) o contador sugeriu, amparado por respaldo jurídico, que a empresa apresentasse todos os seus Resultados de Exercícios Futuros ao Fisco, de modo que a obrigação com impostos que a empresa teria que recolher de uma só vez naquele exercício, seria toda ela parcelada em 180 meses, com pagamentos futuros de acordo com o faturamento futuro.

Na prática algumas empresas optaram por esse caminho que apesar de legal, entende-se que o mesmo não segue a correta doutrina. Adiciona-se, ainda, que o Balanço Patrimonial apresentado traz a conta *lucros acumulados* com valores exagerados que melhoram vários dos indicadores econômico-financeiros da empresa, que visto por um ângulo mais crítico, sabe-se que a realidade da empresa não é a que está demonstrada.

Empresa E:**Em R\$ mil**

1. ATIVO		2. PASSIVO	
1.1 Circulante	1.250	2.1 Circulante	150
1.1.1 Disponibilidades	50	2.1.1 Salários a pagar	50
1.1.2 <i>Créditos por Incorpor. CP</i>	1.000	2.1.2 IR e CSLL a pagar	100
1.1.3 <i>Imóveis a venda</i>	200	2.3 REF	200
1.2. Realizável a Longo Prazo	0	2.3.1 <i>Receitas Diferidas</i>	1.000
1.2.1 <i>Créditos por Incorpor. LP</i>	0	2.3.2 <i>(-) Custos Diferidos</i>	(800)
1.3 Permanente	300	2.4 Patrimônio Líquido	1.200
1.3.1 Imobilizado	400	2.4.1 Capital Social	1.000
1.3.2 <i>(-) Depreciação Acumulada</i>	(100)	2.4.2 Lucros Acumulados	200
Total	1.550	Total	1.550

Quadro 5 – Empresa E

Verifica-se, no Quadro 5, que há coerência entre a conta clientes (*créditos por incorporação*) e as *receitas diferidas*. Todavia todos os valores a receber estão classificados no curto prazo.

Como já foi dito, a característica das empresas da construção civil é que suas vendas sejam efetuadas para recebimentos bastante elásticos e seria até possível que a expectativa desta fosse receber todos os seus créditos em um período de no máximo 12 meses mas, uma vez que esse fato não é confirmado, a correta escrituração deveria lançar os créditos de longo prazo no grupo adequado (*Créditos por Incorporação no LP*), pois desta forma o Balanço Patrimonial não está espelhando a realidade o que implica, quando de uma análise-econômica financeira, em índices melhores que os reais.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS E RECOMENDAÇÕES

Verificou-se no estudo realizado que as empresas da construção civil possuem certos “privilégios” que sem eles a sua manutenção como empresa seria impossível.

Trata-se da possibilidade de se trabalhar com o regime de caixa, pois sem esta forma de escrituração estas empresas não poderiam suportar a alta carga tributária decorrente de suas vendas, de forma que as vendas sem recebimento em moeda e desde que efetuadas em prazos que vão além do fim do exercício em que são realizadas possam fazer parte do grupo “Resultados de Exercícios Futuros” e só serem reconhecidas como receitas de vendas do período a medida em que os pagamentos forem sendo efetuados.

Como boa parte destas vendas refere-se a imóveis ainda em construção a parte até então construída será “propriedade” do cliente adquirente e outra parte, a que ainda será construída, passa a ser uma obrigação da empresa para com o cliente (custo orçado), rateando-se em curto e longo prazos, a depender do prazo a ser construída.

Com contabilização que envolve contas poucos usuais a usuários da contabilidade, muitos profissionais tentam, através delas, burlar o fisco de forma a diminuir, a patamares acima da média, a sonegação fiscal. Adiciona-se ainda, o fato de estes profissionais, muitas vezes, não estarem habilitados de forma adequada e seus lançamentos simplesmente estão incorretos por mero desconhecimento da correta escrituração contábil, o que termina por trazer aos usuários externos uma realidade errônea das demonstrações apresentadas.

Sabe-se que a carga tributária no Brasil é demasiadamente alta e sufocante para as empresas, mas eliminando-se esse percalço, os contadores devem procurar se aprofundar ainda mais na contabilização de empresas da construção civil, focando suas atenções à correta escrituração das principais contas envolvidas (principalmente as de Resultados de Exercícios Futuros e Custos Orçados).

Através de lançamentos coerentes esses profissionais poderão demonstrar de forma fidedigna a realidade dos Balanços Patrimoniais de suas empresas, de modo a não trazerem distorções para aqueles usuários que pretendem analisar suas Demonstrações Contábeis, devendo, então, sempre recorrerem a cursos de aprimoramento e atualização.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Decreto Lei nº 1.598 de 26/12/1977. Dispõe sobre a permissão das construtoras de aderirem ao regime de caixa.

BRASIL. Decreto Lei nº 4.524 de 17/12/2002. Dispõe sobre a permissão das construtoras optantes do lucro presumido de aderirem ao regime de caixa.

BRASIL. Instrução Normativa SRF nº 023 de 25/03/1983. Dispõe sobre a opção pelo Lucro Presumido pelas empresas da construção civil.

BRASIL. Instrução Normativa SRF nº 025 de 01/03/1999. Dispõe sobre a opção pelo Lucro Presumido pelas empresas da construção civil.

BRASIL. Instrução Normativa SRF nº 084 de 20/12/1979. Dispõe sobre a opção pelo Lucro Presumido pelas empresas da construção civil.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16/12/1964. Dispõe sobre incorporações imobiliárias.

COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da construção civil e atividade imobiliária**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

CRUZ, Carla; RIBEIRO, Uirá. **Metodologia científica** : teoria e prática. 2. ed. Rio de Janeiro: Axcel Books, 2004.

HOLANDA, Aurélio Buarque de. **Mini dicionário do século XXI**. 4. ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2000.

IUDÍCIBUS, Sérgio; MARTINS, Elisel. **Manual de contabilidade das sociedades por ações**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 1995.

IUDÍCIBUS, Sérgio de. **Teoria da contabilidade**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 1995.

JACINTHO, Roque. **Contabilidade geral**. 3. ed. Rio de Janeiro: Ática, 1989.

JONÍ, Paulo Teixeira. **Construção civil : aspectos tributários e contábeis**. 2. ed. Porto Alegre: Alternativa, 2000.

NEVES, Silvério das; VICENCONTI, Paulo. **Contabilidade avançada**. 8. ed. São Paulo: Frase, 1999.

NEVES, Silvério das; VICENCONTI, Paulo. **Contabilidade básica**. 5. ed. São Paulo: Frase, 1996.

VERGARA, Sylvia. **Projetos de relatórios de pesquisa em administração**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1998.

APÊNDICE

Caso prático de uma empresa da construção civil desde o seu nascimento até o encerramento do seu primeiro exercício operacional e, dentro deste, haverá o início da construção de um empreendimento e suas primeiras vendas.

Para fins didáticos os únicos impostos calculados serão o Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. Ao final de cada mês será apresentado um balancete de verificação para mostrar a evolução do patrimônio da empresa.

A empresa (Construtora Natal Ltda) foi fundada em 02 de janeiro de 20X0 e, após os lançamentos de abertura, teve o seguinte Balanço Patrimonial inicial:

Em 02/01/20X0:
D – Caixa R\$ 50.000,00
D – Bancos R\$ 1.450.000,00
C – Capital Social R\$ 1.500.000,00
Histórico: Pela integralização total do capital, sendo R\$ 50.000,00 em dinheiro e R\$ 1.450.000,00 junto a bancos (Caixa Econômica Federal – C/C: 0760 – 003 – 00009580-5).

Balanço Patrimonial de abertura em 02/01/20X0

Em R\$ mil

1. ATIVO		2. PASSIVO	
1.1 Circulante	1.500	2.4 Patrimônio Líquido	1.500
1.1.1Caixa	50	2.4.1 Capital Social	1.500
1.1.2 Bancos	1.450		
Total	1.500	Total	1.500

Após a sua abertura, os lançamentos de janeiro de 20X0 foram os seguintes:

Em 03/01/20X0:

D – Imóveis	R\$ 150.000,00	
D – Móveis e Utensílios	R\$ 60.000,00	
C – Bancos		R\$ 210.000,00

Histórico: Pela aquisição da sede da empresa e demais móveis e utensílios para o exercício de suas atividades com pagamento em cheque.

Em 31/01/20X0:

D – Despesas de Depreciação	R\$ 1.000,00	
C – Depreciação Acumulada de Imóveis		R\$ 500,00
C – Depreciação Acumulada de Móveis e Utensílios		R\$ 500,00

Histórico: Pela apropriação da depreciação do imobilizado no mês de janeiro: Imóveis (4% a.a.)/12 e Móveis e Utensílios (10% a.a.)/12.

Balancete de Verificação em 31/01/20X0

Em R\$ mil

CONTAS	DEVEDORAS	CREDORAS
Caixa	50	-
Bancos	1.240	-
Imóveis	150	-
Móveis e Utensílios	60	-
Despesas de Depreciação	1	-
Capital Social	-	1.500
Deprec. Acum. Imóveis	-	0,5
Deprec. Acum. Móveis e Utensílios	-	0,5
TOTAL	1.501	1.501

Lançamentos em Fevereiro de 20X0:

Em 15/02/20X0:

D – Terrenos	R\$ 100.000,00	
C – Bancos		R\$ 100.000,00

Histórico: Pela aquisição de um terreno para a futura construção de um empreendimento residencial pago com cheque nº 001 da CEF.

Em 28/02/20X0:

D – Despesas de Depreciação	R\$ 1.000,00	
C – Depreciação Acumulada de Imóveis		R\$ 500,00
C – Depreciação Acumulada de Móveis e Utensílios		R\$ 500,00

Histórico: Pela apropriação da depreciação do imobilizado no mês de fevereiro: Imóveis (4% a.a.)/12 e Móveis e Utensílios (10% a.a.)/12.

Balancete de Verificação em 28/02/20X0*Em R\$ mil*

CONTAS	DEVEDORAS	CREDORAS
Caixa	50	-
Bancos	1.140	-
Terrenos	100	-
Imóveis	150	-
Móveis e Utensílios	60	-
Despesas de Depreciação	2	-
Capital Social	-	1500
Deprec. Acum. Imóveis	-	1
Deprec. Acum. Móveis e Utensílios	-	1
TOTAL	1.502	1.502

Lançamentos em Março de 20X0:

Em 15/03/20X0:

D – Imóveis R\$ 70.000,00
 C – Duplicatas a pagar R\$ 70.000,00
 Histórico: Pela aquisição de um imóvel (casa residencial) para revenda, com aceite de duplicatas, em duas prestações iguais para 30 e 60 dias.

Em 31/03/20X0:

D – Despesas de Depreciação R\$ 1.000,00
 C – Depreciação Acumulada de Imóveis R\$ 500,00
 C – Depreciação Acumulada de Móveis e Utensílios R\$ 500,00
 Histórico: Pela apropriação da depreciação do imobilizado no mês de março: Imóveis (4% a.a.)/12 e Móveis e Utensílios (10% a.a.)/12.

Balancete de Verificação em 31/03/20X0*Em R\$ mil*

CONTAS	DEVEDORAS	CREDORAS
Caixa	50	-
Bancos	1.140	-
Imóveis a venda	70	-
Terrenos	100	-
Imóveis	150	-
Móveis e Utensílios	60	-
Despesas de Depreciação	3	-
Duplicatas a pagar	-	70
Capital Social	-	1.500
Deprec. Acum. Imóveis	-	1,5
Deprec. Acum. Móveis e Utensílios	-	1,5
TOTAL	1.573	1.573

Lançamentos em Abril de 20X0:

Em 15/04/20X0:
D – Duplicatas a pagar R\$ 35.000,00
C – Bancos R\$ 35.000,00
Histórico: Pelo pagamento da 1ª prestação do imóvel adquirido em 15/03/20X0 com o cheque nº 002 da CEF.

Em 30/04/20X0:
D – Despesas de Depreciação R\$ 1.000,00
C – Depreciação Acumulada de Imóveis R\$ 500,00
C – Depreciação Acumulada de Móveis e Utensílios R\$ 500,00
Histórico: Pela apropriação da depreciação do imobilizado no mês de abril: Imóveis (4% a.a.)/12 e Móveis e Utensílios (10% a.a.)/12.

Balancete de Verificação em 30/04/20X0

Em R\$ mil

CONTAS	DEVEDORAS	CREDORAS
Caixa	50	-
Bancos	1.105	-
Imóveis a venda	70	-
Terrenos	100	-
Imóveis	150	-
Móveis e Utensílios	60	-
Despesas de Depreciação	4	-
Duplicatas a pagar	-	35
Capital Social	-	1.500
Deprec. Acum. Imóveis	-	2
Deprec. Acum. Móveis e Utensílios	-	2
TOTAL	1.539	1.539

Lançamentos em Maio de 20X0:

Em 15/05/20X0:
D – Duplicatas a pagar R\$ 35.000,00
C – Bancos R\$ 35.000,00
Histórico: Pelo pagamento da 2ª prestação do imóvel adquirido em 15/03/20X0 com o cheque nº 003 da CEF.

Em 31/05/20X0:
D – Despesas de Depreciação R\$ 1.000,00
C – Depreciação Acumulada de Imóveis R\$ 500,00
C – Depreciação Acumulada de Móveis e Utensílios R\$ 500,00
Histórico: Pela apropriação da depreciação do imobilizado no mês de maio: Imóveis (4% a.a.)/12 e Móveis e Utensílios (10% a.a.)/12.

Balancete de Verificação em 31/05/20X0

Em R\$ mil

CONTAS	DEVEDORAS	CREDORAS
Caixa	50	-
Bancos	1.070	-
Imóveis a venda	70	-
Terrenos	100	-
Imóveis	150	-
Móveis e Utensílios	60	-
Despesas de Depreciação	5	-
Capital Social	-	1.500
Deprec. Acum. Imóveis	-	2,5
Deprec. Acum. Móveis e Utensílios	-	2,5
TOTAL	1.505	1.505

Lançamentos em Junho de 20X0:

Em 28/06/20X0:

D – Estoques de Materiais R\$ 600.000,00
C – Bancos R\$ 600.000,00
Histórico: Pela aquisição de materiais (estoques) para a realização de futuras obras pagos com cheque nº 004 da CEF.

Em 30/06/20X0:

D – Despesas de Depreciação R\$ 1.000,00
C – Depreciação Acumulada de Imóveis R\$ 500,00
C – Depreciação Acumulada de Móveis e Utensílios R\$ 500,00
Histórico: Pela apropriação da depreciação do imobilizado no mês de maio: Imóveis (4% a.a.)/12 e Móveis e Utensílios (10% a.a.)/12.

Balancete de Verificação em 30/06/20X0

Em R\$ mil

CONTAS	DEVEDORAS	CREDORAS
Caixa	50	-
Bancos	470	-
Estoques de Materiais	600	-
Imóveis a venda	70	-
Terrenos	100	-
Imóveis	150	-
Móveis e Utensílios	60	-
Despesas de Depreciação	6	-
Capital Social	-	1.500
Deprec. Acum. Imóveis	-	3
Deprec. Acum. Móveis e Utensílios	-	3
TOTAL	1.506	1.506

A partir do mês (julho/20X0) a Construtora Natal Ltda inicia as obras do *Residencial Torre Bella Natal* que terá as seguintes características:

► Será um prédio com 10 unidades (1 por andar) e custo total previsto de R\$ 1 milhão e 600 mil, dividido da seguinte forma:

- R\$ 100 mil - Terreno
- R\$ 100 mil - Demais custos
- R\$ 400 mil - Mão-de-obra
- R\$ 1 milhão - Materiais

► prazo de conclusão estimado para 20 meses (28/02/20X2), de modo que a previsão será de um gasto de R\$ 20 mil/mês de mão-de-obra e com materiais (média mensal): R\$ 50 mil;

► com previsão de venda total de R\$ 2 milhões e lançamento das vendas para novembro/20X0, sendo o preço médio de venda unitário em torno de R\$ 200 mil (prazo de pagamento de 40 meses); desta forma, os custos estimados para a realização do empreendimento representarão 80% das receitas estimadas (R\$ 1,6 milhão / R\$ 2 milhões = 0,8).

Lançamentos em Julho de 20X0:

Em 01/07/20X0:

D – Imóveis em Construção	R\$ 100.000,00
C – Caixa	R\$ 40.000,00
C – Títulos a pagar	R\$ 60.000,00

Histórico: Pelo pagamento de gastos diversos da obra (registro, planta, etc), com pagamento em dinheiro de R\$ 40.000,00 e aceite de 03 títulos de R\$ 20.000,00 cada para pagamento em 30, 60 e 90 dias.

Em 01/07/20X0:

D – Imóveis em Construção	R\$ 100.000,00
C – Terrenos	R\$ 100.000,00

Histórico: Pela transferência do seu terreno para a conta de imóveis em construção, uma vez que as obras serão iniciadas.

Em 31/07/20X0:
D – Imóveis em Construção R\$ 50.000,00
C – Estoques de Materiais R\$ 50.000,00
Histórico: Pelos materiais empregados na obra em julho/20X0.

Em 31/07/20X0:
D – Imóveis em Construção R\$ 20.000,00
C – Salários a pagar R\$ 20.000,00
Histórico: Pelos salários e encargos referentes ao mês de julho (os impostos estão inseridos no valor do lançamento).

P.S. Por fins didáticos as provisões de férias e 13º foram desconsideradas, uma vez que não é o maior objetivo deste trabalho.

Em 31/07/20X0:
D – Despesas de Depreciação R\$ 1.000,00
C – Depreciação Acumulada de Imóveis R\$ 500,00
C – Depreciação Acumulada de Móveis e Utensílios R\$ 500,00
Histórico: Pela apropriação da depreciação do imobilizado no mês de julho: Imóveis (4% a.a.)/12 e Móveis e Utensílios (10% a.a.)/12.

Balancete de Verificação em 31/07/20X0

Em R\$ mil		
CONTAS	DEVEDORAS	CREDORAS
Caixa	10	-
Bancos	470	-
Estoques de Materiais	550	-
Imóveis a venda	70	-
Imóveis em construção	270	-
Imóveis	150	-
Móveis e Utensílios	60	-
Despesas de Depreciação	7	-
Salários a pagar	-	20
Títulos a pagar	-	60
Capital Social	-	1.500
Deprec. Acum. Imóveis	-	3,5
Deprec. Acum. Móveis e Utensílios	-	3,5
TOTAL	1.587	1.587

Lançamentos em Agosto de 20X0:

Em 01/08/20X0:
D – Títulos a pagar R\$ 20.000,00
C – Bancos R\$ 20.000,00
Histórico: Pelo pagamento da 1ª parcela dos gastos iniciais da obra efetuados em 01/07/20X0, paga com cheque nº 005 da CEF.

Em 05/08/20X0:

D – Salários a pagar R\$ 20.000,00
 C – Caixa R\$ 20.000,00
 Histórico: Pelo pagamento de salários e encargos referentes a julho/20X0.

Em 31/08/20X0:

D – Imóveis em Construção R\$ 50.000,00
 C – Estoques de Materiais R\$ 50.000,00
 Histórico: Pelos materiais empregados na obra em agosto/20X0.

Em 31/08/20X0:

D – Caixa R\$ 50.000,00
 C – Bancos R\$ 50.000,00
 Histórico: Pelo saque a Bancos para futuros pagamentos em espécie.

Em 31/08/20X0:

D – Imóveis em Construção R\$ 20.000,00
 C – Salários a pagar R\$ 20.000,00
 Histórico: Pelos salários e encargos referentes ao mês de agosto (os impostos estão inseridos no valor do lançamento).

Em 31/08/20X0:

D – Despesas de Depreciação R\$ 1.000,00
 C – Depreciação Acumulada de Imóveis R\$ 500,00
 C – Depreciação Acumulada de Móveis e Utensílios R\$ 500,00
 Histórico: Pela apropriação da depreciação do imobilizado no mês de agosto: Imóveis (4% a.a.)/12 e Móveis e Utensílios (10% a.a.)/12.

Balancete de Verificação em 31/08/20X0

Em R\$ mil

CONTAS	DEVEDORAS	CREDORAS
Caixa	40	-
Bancos	400	-
Estoques de Materiais	500	-
Imóveis a venda	70	-
Imóveis em construção	340	-
Imóveis	150	-
Móveis e Utensílios	60	-
Despesas de Depreciação	8	-
Salários a pagar	-	20
Títulos a pagar	-	40
Capital Social	-	1.500
Deprec. Acum. Imóveis	-	4
Deprec. Acum. Móveis e Utensílios	-	4
TOTAL	1.568	1.568

Lançamentos em Setembro de 20X0:

Em 01/09/20X0:

D – Títulos a pagar	R\$ 20.000,00	
C – Bancos		R\$ 20.000,00

Histórico: Pelo pagamento da 2ª parcela dos gastos iniciais da obra efetuados em 01/07/20X0, com cheque nº 006 da CEF.

Em 01/09/20X0:

D – Aplicação Financeira	R\$ 200.000,00	
C – Bancos		R\$ 200.000,00

Histórico: Aplicação financeira de parte do saldo bancário que a empresa não pretende utilizar no curto prazo (rendimentos esperados de 1% a.m.).

Em 08/09/20X0:

D – Salários a pagar	R\$ 20.000,00	
C – Caixa		R\$ 20.000,00

Histórico: Pelo pagamento de salários e encargos referentes ao mês de agosto/20X0.

Em 30/09/20X0:

D – Imóveis em Construção	R\$ 50.000,00	
C – Estoques de Materiais		R\$ 50.000,00

Histórico: Pelos materiais empregados na obra em setembro/20X0.

Em 30/09/20X0:

D – Imóveis em Construção	R\$ 20.000,00	
C – Salários a pagar		R\$ 20.000,00

Histórico: Pelos salários e encargos referentes ao mês de setembro (os impostos estão inseridos no valor do lançamento).

Em 30/09/20X0:

D – Aplicações Financeiras	R\$ 2.000,00	
C – Receitas Financeiras		R\$ 2.000,00

Histórico: Pelos juros auferidos pela aplicação financeira referentes ao mês de setembro/20X0.

Em 30/09/20X0:

D – Despesas de Depreciação	R\$ 1.000,00	
C – Depreciação Acumulada de Imóveis		R\$ 500,00
C – Depreciação Acumulada de Móveis e Utensílios		R\$ 500,00

Histórico: Pela apropriação da depreciação do imobilizado no mês de setembro: Imóveis (4% a.a.)/12 e Móveis e Utensílios (10% a.a.)/12.

Balancete de Verificação em 30/09/20X0*Em R\$ mil*

CONTAS	DEVEDORAS	CREDORAS
Caixa	20	-
Bancos	180	-
Aplicação Financeira	202	-
Estoques de Materiais	450	-
Imóveis a venda	70	-
Imóveis em construção	410	-
Imóveis	150	-
Móveis e Utensílios	60	-
Despesas de Depreciação	9	-
Salários a pagar	-	20
Títulos a pagar	-	20
Capital Social	-	1.500
Deprec. Acum. Imóveis	-	4,5
Deprec. Acum. Móveis e Utensílios	-	4,5
Receitas Financeiras	-	2
TOTAL	1.551	1.551

Lançamentos em Outubro de 20X0:

Em 03/10/20X0:

D – Títulos a pagar

R\$ 20.000,00

C – Bancos

R\$ 20.000,00

Histórico: Pelo pagamento da última parcela dos gastos iniciais da obra efetuados em 01/07/20X0, com cheque nº 007 da CEF.

Em 03/10/20X0:

D – Bancos

R\$ 2.000,00

C – Aplicação Financeira

R\$ 2.000,00

Histórico: Resgate dos juros auferidos em setembro/20X0 pela aplicação financeira.

Em 07/10/20X0:

D – Salários a pagar

R\$ 20.000,00

C – Caixa

R\$ 20.000,00

Histórico: Pelo pagamento de salários e encargos referentes ao mês de setembro/20X0.

Em 14/10/20X0:

D – Caixa

R\$ 20.000,00

C – Bancos

R\$ 20.000,00

Histórico: Pelo saque a Bancos para futuros pagamentos em espécie pela empresa.

Em 31/10/20X0:

D – Imóveis em Construção R\$ 50.000,00
 C – Estoques de Materiais R\$ 50.000,00
 Histórico: Pelos materiais empregados na obra em outubro/20X0.

Em 31/10/20X0:

D – Imóveis em Construção R\$ 20.000,00
 C – Salários a pagar R\$ 20.000,00
 Histórico: Pelos salários e encargos referentes ao mês de outubro (os impostos estão inseridos no valor do lançamento).

Em 31/10/20X0:

D – Aplicações Financeiras R\$ 2.000,00
 C – Receitas Financeiras R\$ 2.000,00
 Histórico: Pelos juros auferidos pela aplicação financeira referentes ao mês de outubro/20X0.

Em 31/10/20X0:

D – Despesas de Depreciação R\$ 1.000,00
 C – Depreciação Acumulada de Imóveis R\$ 500,00
 C – Depreciação Acumulada de Móveis e Utensílios R\$ 500,00
 Histórico: Pela apropriação da depreciação do imobilizado no mês de outubro: Imóveis (4% a.a.)/12 e Móveis e Utensílios (10% a.a.)/12.

Balancete de Verificação em 31/10/20X0

Em R\$ mil

CONTAS	DEVEDORAS	CREDORAS
Caixa	20	-
Bancos	142	-
Aplicação Financeira	202	-
Estoques de Materiais	400	-
Imóveis a venda	70	-
Imóveis em construção	480	-
Imóveis	150	-
Móveis e Utensílios	60	-
Despesas de Depreciação	10	-
Salários a pagar	-	20
Capital Social	-	1.500
Deprec. Acum. Imóveis	-	5
Deprec. Acum. Móveis e Utensílios	-	5
Receitas Financeiras	-	4
TOTAL	1.534	1.534

Em novembro/20X0 a empresa passa a divulgar seu empreendimento na mídia com o intuito de iniciar suas vendas.

Lançamentos em Novembro de 20X0:

Em 01/11/20X0:

D – Caixa	R\$ 34.000,00	
C – Bancos		R\$ 34.000,00

Histórico: Pelo saque a Bancos para futuros pagamentos em espécie pela empresa.

Em 01/11/20X0:

D – Bancos	R\$ 2.000,00	
C – Aplicação Financeira		R\$ 2.000,00

Histórico: Resgate dos juros auferidos em outubro/20X0 pela aplicação financeira.

Em 07/11/20X0:

D – Salários a pagar	R\$ 20.000,00	
C – Caixa		R\$ 20.000,00

Histórico: Pelo pagamento de salários e encargos referentes ao mês de outubro/20X0.

Em 01/11/20X0:

D – Imóveis em Construção	R\$ 60.000,00	
C – Estoques de Materiais		R\$ 60.000,00

Histórico: Pelos materiais empregados (acima da média) na obra em novembro/20X0.

Em 30/11/20X0:

D – Imóveis em Construção	R\$ 20.000,00	
C – Salários a pagar		R\$ 20.000,00

Histórico: Pelos salários e encargos referentes ao mês de novembro (os impostos estão inseridos no valor do lançamento).

Em 30/11/20X0:

D – Aplicações Financeiras	R\$ 2.000,00	
C – Receitas Financeiras		R\$ 2.000,00

Histórico: Pelos juros auferidos pela aplicação financeira referentes ao mês de novembro/20X0.

Em 30/11/20X0:

D – Despesas de Depreciação	R\$	1.000,00
C – Depreciação Acumulada de Imóveis	R\$	500,00
C – Depreciação Acumulada de Móveis e Utensílios	R\$	500,00
Histórico: Pela apropriação da depreciação do imobilizado no mês de novembro: Imóveis (4% a.a.)/12 e Móveis e Utensílios (10% a.a.)/12.		

Em 30/11/20X0:

D – Créditos de Incorporação no curto prazo	R\$	325.000,00
D – Créditos de Incorporação no longo prazo	R\$	675.000,00
C – Receitas Diferidas	R\$	1.000.000,00
Histórico: Pela venda de 5 das 10 unidades. Todas a prazo de 40 meses e sem nenhum valor de entrada.		

P.S.: Explicação do lançamento: foram vendidas 05 unidades – preço venda total: R\$ 1 milhão. Espera-se receber R\$ 5 mil por cliente por mês, logo os recebimentos mensais serão na ordem de R\$ 25 mil/mês. Até o final do exercício seguinte (31/12/20X1) serão recebidos R\$ 25 mil em 20X0 e R\$ 300 mil em 20X1, daí a variação entre o longo e o curto prazo.

Em 30/11/20X0:

D – Custo Diferido	R\$	800.000,00
C – Imóveis em Construção	R\$	280.000,00
C – Custo Orçado no longo prazo	R\$	450.000,00
C – Custo Orçado no longo prazo	R\$	70.000,00
Histórico: Pelo registro do custo orçado dos imóveis vendidos. Como não houve venda à vista não há lançamento de custo do período.		

P.S. Explicação do lançamento: até 30/11/20X0 os imóveis em construção montavam em R\$ 560 mil. Como metade deles foram vendidos, logo 50% desses deixam de ser estoque da empresa e, dessa metade, ainda restam R\$ 520 mil a serem utilizados na obra, o que passa a ser uma “obrigação” da empresa para com os clientes que adquiriram os imóveis. Como as obras só serão finalizadas em 28/02/20X2 e, conforme controle de custos da empresa, em 20X2 ainda serão utilizados R\$ 140 mil na construção, logo os R\$ 70 mil serão custo orçado no longo prazo.

Balancete de Verificação em 30/11/20X0

Em R\$ mil

CONTAS	DEVEDORAS	CREDORAS
Caixa	34	-
Bancos	110	-
Aplicação Financeira	202	-
Créditos por Incorporação no CP	325	-
Estoques de Materiais	340	-
Imóveis a venda	70	-
Imóveis em construção	280	-
Créditos por Incorporação no LP	675	-
Imóveis	150	-
Móveis e Utensílios	60	-
Custo Diferido	800	-
Despesas de Depreciação	11	-
Salários a pagar	-	20
Custo Orçado no CP	-	450
Custo Orçado no LP	-	70
Receita Diferida	-	1.000
Capital Social	-	1.500
Deprec. Acum. Imóveis	-	5,5
Deprec. Acum. Móveis e Utensílios	-	5,5
Receitas Financeiras	-	6
TOTAL	3.057	3.057

Lançamentos em Dezembro de 20X0:

Em 01/12/20X0:

D – Bancos

R\$ 2.000,00

C – Aplicação Financeira

R\$ 2.000,00

Histórico: Resgate dos juros auferidos em novembro/20X0 pela aplicação financeira.

Em 07/12/20X0:

D – Salários a pagar

R\$ 20.000,00

C – Caixa

R\$ 20.000,00

Histórico: Pelo pagamento de salários e encargos referentes ao mês de novembro/20X0.

Em 31/12/20X0:

D – Imóveis em Construção

R\$ 20.000,00

D – Custo Orçado no curto prazo

R\$ 20.000,00

C – Estoques de Materiais

R\$ 40.000,00

Histórico: Pelos materiais empregados (abaixo da média) na obra em dezembro/20X0.

P.S. Explicação do lançamento: como metade das 10 unidades foram vendidas, os valores utilizados na obra não integrarão em sua totalidade a conta "Imóveis em Construção", passando a metade dos valores a serem deduzidos da conta "Custo Orçado".

Em 31/12/20X0:

D – Imóveis em Construção	R\$ 10.000,00	
D – Custo Orçado no curto prazo	R\$ 10.000,00	
C – Salários a pagar		R\$ 20.000,00

Histórico: Pelos salários e encargos referentes ao mês de dezembro (os impostos estão inseridos no valor do lançamento).

P.S. Explicação do lançamento: como metade das 10 unidades foram vendidas, os valores utilizados na obra não integrarão em sua totalidade a conta "Imóveis em Construção", passando a metade dos valores a serem deduzidos da conta "Custo Orçado".

Em 31/12/20X0:

D – Aplicações Financeiras	R\$ 3.000,00	
C – Receitas Financeiras		R\$ 3.000,00

Histórico: Pelos juros auferidos pela aplicação financeira referentes ao mês de dezembro/20X0, que desta vez rendeu 1,5% a.m.

Em 31/12/20X0:

D – Despesas de salários	R\$ 1.000,00	
C – Salários a pagar		R\$ 1.000,00

Histórico: Pelos salários e encargos referentes a 02 funcionários contratados neste mês, sendo um auxiliar de informática e outro ASG, ambos para trabalhar no escritório da empresa.

Em 31/12/20X0:

D – Despesas de Depreciação	R\$ 1.000,00	
C – Depreciação Acumulada de Imóveis		R\$ 500,00
C – Depreciação Acumulada de Móveis e Utensílios		R\$ 500,00

Histórico: Pela apropriação da depreciação do imobilizado no mês de dezembro: Imóveis (4% a.a.)/12 e Móveis e Utensílios (10% a.a.)/12.

Em 31/12/20X0:

D – Bancos	R\$ 220.000,00	
C – Receitas de Incorporação (Vendas)		R\$ 220.000,00

Histórico: Pela recebimento de clientes: R\$ 25.000,00 referente à 1ª parcela de cada um dos imóveis e os demais R\$ 195.000,00 pela quitação completa por um dos clientes da empresa.

Em 31/12/200X:

D – Receita Diferida

R\$ 220.000,00

C – Créditos de Incorporação no curto prazo

R\$ 85.000,00

C – Créditos de Incorporação no longo prazo

R\$ 135.000,00

Histórico: Pela baixa da receita diferida com o recebimento da 1ª prestação dos imóveis vendidos, sendo que um dos clientes quitou, surpreendentemente, todo o saldo devedor de uma só vez.

Em 31/12/20X0:

D – CMV

R\$ 176.000,00

C – Imóveis em Construção

R\$ 176.000,00

Histórico: Pelo registro do custo do período: uma vez que os custos representam 80% do valor venal, tem-se o seguinte cálculo: $0,8 \times R\$ 220 \text{ mil} = R\$ 176 \text{ mil}$.

Balancete de Verificação em 31/12/20X0

Em R\$ mil

CONTAS	DEVEDORAS	CREDORAS
Caixa	14	-
Bancos	332	-
Aplicação Financeira	203	-
Créditos por Incorporação no CP	240	-
Estoques de Materiais	300	-
Imóveis a venda	70	-
Imóveis em construção	310	-
Créditos por Incorporação no LP	540	-
Imóveis	150	-
Móveis e Utensílios	60	-
Custo Diferido	624	-
CMV	176	-
Despesas Operacionais	1	-
Despesas de Depreciação	12	-
Salários a pagar	-	21
Custo Orçado no CP	-	420
Custo Orçado no LP	-	70
Receita Diferida	-	780
Capital Social	-	1.500
Deprec. Acum. Imóveis	-	6
Deprec. Acum. Móveis e Utensílios	-	6
Receitas de Incorporações (Vendas)	-	220
Receitas Financeiras	-	9
TOTAL	3.032	3.032

*Em R\$ mil***CONSTRUTORA NATAL LTDA**

Demonstração do Resultado do Exercício de 20X0	
Vendas	220
CMV	(176)
Lucro Bruto	44
Despesas Operacionais	(13)
Administrativas	1
Depreciação	12
Lucro Operacional	31
Receitas Operacionais	9
Lucro Antes dos Impostos	40
Imposto de Renda – 15%(Lucro Real)	(6)
CSLL – 9%	(3,6)
Lucro Líquido do Período	30,4

P.S. Apuração pelo Lucro Real.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31/12/20X0
CONSTRUTORA NATAL LTDA

Em R\$ mil

1. ATIVO		2. PASSIVO	
1.1 Circulante	1.469	2.1 Circulante	450,6
1.1.1 Caixa	14	2.1.1 Salários a pagar	21
1.1.2 Bancos	332	2.1.2 IR e CSLL a pagar	9,6
1.1.3 Aplicação Financeira	203	2.1.3 Custo Orçado CP	420
1.1.4 Créditos por Incorp. CP	240	2.2 Exigível Longo Prazo	70
1.1.5 Imóveis a venda	70	2.1 Custo Orçado LP	70
1.1.6 Estoques de Materiais	300	2.3 REF	156
1.1.7 Imóveis em Construção	310	2.3.1 Receitas Diferidas	780
1.2. Realizável a Longo Prazo	540	2.3.2 (-) Custos Diferidos	(624)
1.2.1 Créditos por Incorp. LP	540	2.4 Patrimônio Líquido	1530,4
1.3 Permanente	198	2.4.1 Capital Social	1500
1.3.1 Imobilizado	210	2.4.2 Lucros Acumulados	30,4
1.3.2 (-) Depreciação Acumulada	(12)		
Total	2.207	Total	2.207