

NORMAS CONTÁBEIS PARA FINS DE AUDITORIA

DOS ASPECTOS CONTÁBEIS ESPECÍFICOS EM ENTIDADES DIVERSAS

ENTIDADES IMOBILIÁRIAS

10.5.1 – Disposições Gerais

10.5.1.1 – Esta norma estabelece critérios e procedimentos específicos de avaliação, de registro das variações patrimoniais e de estruturação das demonstrações contábeis, e as informações mínimas a serem divulgadas em notas explicativas para as entidades imobiliárias.

10.5.1.2 – Entidades imobiliárias são aquelas que têm como objeto uma ou mais das seguintes atividades exercidas em parceria ou não:

- a) compra e venda de direitos reais sobre imóveis;
- b) incorporação em terreno próprio ou em terreno de terceiros;
- c) loteamento de terrenos em áreas próprias ou em áreas de terceiros;
- d) intermediação na compra ou venda de direitos reais sobre imóveis;
- e) administração de imóveis; e
- f) locação de imóveis.

10.5.1.3 – Aplicam-se às entidades imobiliárias os Princípios Fundamentais de Contabilidade bem como as Normas Brasileiras de Contabilidade e as suas Interpretações e Comunicados Técnicos, editados pelo Conselho Federal de Contabilidade.

10.5.2 – Registro Contábil

10.5.2.1 – As receitas, custos e despesas devem ser reconhecidos mensalmente, respeitando, em especial, os Princípios da Oportunidade e da Competência.

10.5.2.2 – Nas atividades de compra e venda de direitos reais sobre imóveis, a receita deve ser reconhecida no momento da assinatura do título translativo (instrumento público ou particular de compra e venda), independentemente do recebimento do valor contratado.

10.5.2.2.1 – Aplica-se o mesmo critério de reconhecimento de receita para as atividades *b* e *c* do item 10.5.1.2, desde que a venda seja efetuada após a conclusão das obras.

10.5.2.3 – Na ocorrência de cláusula suspensiva do título translativo que condicione a sua efetivação a algum fator externo relevante, a receita só deve ser reconhecida quando da eliminação daquele fator condicionante.

10.5.2.4 – Os recebimentos ocorridos antes do momento determinado por esta norma para o reconhecimento da receita devem ser registrados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou exigível a longo prazo.

10.5.2.5 – Nas vendas de unidades imobiliárias em fase de construção, mesmo não iniciada, ou de unidades de loteamento com obras de infra-estrutura em andamento de que tratam as alíneas *b* e *c* do item 10.5.1.2, a receita deve ser reconhecida pela produção, como se aplica nos contratos de longo prazo para fornecimento de bens ou serviços, observando-se o disposto nos subitens 10.5.2.3 e 10.5.2.4, e de acordo com as seguintes regras:

- a) os custos compreendem os descritos no subitem 10.5.2.7;
- b) deve ser encontrada a proporção dos custos incorridos até o momento da apuração, em relação ao custo total previsto até a conclusão da obra;
- c) o custo total previsto até a conclusão da obra deve compreender os custos incorridos até o momento da apuração e os custos orçados e contratados a serem incorridos a partir daquele momento;
- d) a proporção apurada na letra *b* deve ser aplicada ao preço de venda, em conformidade com o contrato;
- e) a receita a ser reconhecida deve compreender o valor encontrado na letra *d* deduzido do total das receitas já reconhecidas nos períodos anteriores relativas à unidade vendida;
- f) o custo do imóvel vendido a ser confrontado com a receita apurada na letra *e*, para fins do subitem 10.5.2.6, deve compreender somente os registrados no período de apuração daquela receita;
- g) a contrapartida da receita reconhecida no período deve ser uma conta apropriada do ativo circulante ou realizável a longo prazo; e
- h) os recebimentos superiores ao saldo dos créditos a receber, conforme a letra *g*, devem ser registrados no passivo circulante ou no exigível a longo prazo como adiantamento de clientes.

10.5.2.6 – Os custos e despesas incorridos, diretamente associados, devem ser registrados simultaneamente com as respectivas receitas, tais como:

- a) impostos, contribuições e taxas incidentes sobre a receita;
- b) comissões; e
- c) custo do imóvel vendido.

10.5.2.7 – O custo do imóvel compreende todos os gastos incorridos para a sua obtenção, independentemente de pagamento e abrange:

- a) preço do terreno, inclusive gastos necessários à sua aquisição e regularização;
- b) custo dos projetos;
- c) custos diretos e indiretos relacionados à construção, inclusive aqueles de preparação do terreno e canteiro de obras;
- d) impostos, taxas e contribuições envolvendo o empreendimento; e
- e) encargos financeiros diretamente associados ao financiamento da construção.

10.5.2.8 – Na atividade de intermediação na compra ou venda de direitos reais sobre imóveis de que trata o item 10.5.1.2, letra *d*, a receita deve ser reconhecida no momento da assinatura do título translativo e deve corresponder ao valor da comissão de corretagem obtida naquela transação, independentemente do recebimento do valor contratado.

10.5.2.9 – Nas atividades de administração e locação de imóveis de que tratam as letras *e* e *f* do item 10.5.1.2, a receita deve ser reconhecida no período a que se refere o esforço de administrar o bem, ou de colocá-lo à disposição do locatário, e deve compreender o valor da taxa de administração ou do aluguel, independentemente do recebimento do valor contratado.

10.5.2.10 – As atividades imobiliárias, quando exercidas em parcerias, devem ser registradas em contas próprias.

10.5.3 – Demonstrações Contábeis

10.5.3.1 – As demonstrações contábeis que devem ser elaboradas pelas entidades imobiliárias são as determinadas pela NBC T 3 – Conceito, Conteúdo, Estrutura e Nomenclatura das Demonstrações Contábeis.

10.5.3.2 – As demonstrações contábeis das entidades imobiliárias devem ser divulgadas de acordo com a NBC T 6 e conter, adicionalmente, as seguintes informações:

- a) metodologia adotada para o reconhecimento das receitas e custos dos contratos dos empreendimentos imobiliários em execução;
- b) valores dos custos e receitas orçados e realizados, e dos adiantamentos dos empreendimentos imobiliários em execução;
- c) características relevantes das parcerias dos empreendimentos imobiliários em execução; e
- d) eventuais divergências, com esta Norma, de critérios contábeis decorrentes de disposições legais ou regulamentares devem ser evidenciadas em quadro complementar quantificando os efeitos no ativo, passivo, patrimônio líquido e resultados.

Conforme RESOLUÇÃO CFC Nº 963 de 16 de maio de 2003 - Publicada no DOU, de 04-06-2003 que aprova a NBC T 10.5 – ENTIDADES IMOBILIÁRIAS.



[Voltar à página inicial](#)

[Auditoria Gerencial](#) | [Auditoria Trabalhista](#) | [Auditoria Tributária](#) | [Auditoria Contábil](#) | [Auditoria Fiscal de ICMS](#) | [Auditoria em Terceiros](#) | [Gestão Tributária](#) | [Retenções Tributárias](#) | [Blindagem Fiscal](#) | [IRPF](#) | [Como Calcular Lucro Real](#) | [Lucro Real](#) | [Lucro Presumido](#) | [ICMS](#) | [Super Simples](#) | [IPI](#) | [PIS/COFINS](#) | [100 Idéias](#) | [Fechamento de Balanço](#) | [Contabilidade Tributária](#) | [Contabilidade Comentada](#) | [Contabilidade Introdutória](#) | [Ambiental](#) | [Gerencial](#) | [Custos](#) | [Terceiro Setor](#) | [Controladoria Empresarial](#) | [Terceirização com Segurança](#) | [Prevenção de Riscos Trabalhistas](#) | [Recrutamento e Seleção Pessoal](#) | [Defesa do Contribuinte](#) | [Cursos Presencias](#) | www.MAPH.com.br