



ESTUDO DE CASO

Metodologia *Percentage of Completion*

PERCENTAGE OF COMPLETION (PoC)

A Multiplan contabiliza a receita dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos, e seus correspondentes custos, através da metodologia PoC (*Percentage of Completion*, Porcentagem de Conclusão, em português).

A metodologia PoC está em conformidade com as práticas adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de desenvolvimento imobiliário no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e baseia-se na evolução física e financeira do projeto.

Os custos incorridos são contabilizados como estoque (enquanto a construção está em curso) e contabilizados como “custo de propriedades vendidas”, conforme as unidades são vendidas, ponderadas pela sua porcentagem de VGV¹. De forma similar, as receitas das unidades vendidas são proporcionalmente contabilizadas de acordo com a evolução da unidade em construção. Após a entrega, custos e vendas serão reconhecidos como lucro ou prejuízo, quando ocorridos.

O exemplo abaixo ilustra o impacto do desenvolvimento de um projeto residencial hipotético nas demonstrações financeiras, de acordo com a metodologia PoC.

Premissas hipotéticas

Preço por unidade R\$ 2 milhões

Total de unidades 10 unidades

Custo total (orçamento) R\$ 15 milhões

% de construção (físico) 20%

% de vendas (financeiro) 50%

IMPACTO NAS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

i. Receita de venda de imóveis

A receita contabilizada é calculada multiplicando a receita de vendas pelo % de construção.

Unidades vendidas (a)	5
Preço por unidade (b)	R\$ 2 milhões
Receita de vendas: (c) = (a) x (b)	R\$ 10 milhões
% de construção (d)	20%
Receita de venda de imóveis: (c) x (d)	R\$ 2 milhões

ii. Custo de imóveis vendidos

Custos relacionados aos imóveis vendidos é contabilizado multiplicando os custos incorridos pelo % de vendas. Os custos incorridos incluem, também, o custo do terreno.

Custo total (orçamento) (a)	R\$ 15 milhões
% de construção (b)	20%
% de vendas (c)	50%
Custo de imóveis vendidos: (a) x (b) x (c)	R\$ 1,5 milhão

iii. Despesas de projetos para venda

Despesas relacionadas à marketing, IPTU² e outros são contabilizadas na linha de “despesas de projetos para venda” e não acompanham a evolução físico-financeira do projeto. As despesas de corretagem, contudo, estão sujeitas à metodologia PoC e são contabilizadas de acordo com indicadores da evolução física e financeira, conforme indicado no item (ii) acima.

¹ VGV se refere ao Valor Geral de Vendas.

² IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) refere-se ao imposto de propriedade imobiliária brasileiro.