

**ATA DA 20ª REUNIÃO DA COMISSÃO DE CONTABILIDADE E AUDITORIA DO CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESPÍRITO SANTO, REALIZADA EM 03 DE SETEMBRO DE 2018**

- 1 **Horário:** 16h .....
- 2 **Local:** Sede do CRCES, em Vitória-ES .....
- 3 **Membros Presentes:** João Alfredo de Souza Ramos, Albert Anthony Sholl e Antonio Celso de Almeida.
- 4 **Ausências Justificadas:** Eduardo José Zanoteli, Marcio Ramalho Braga, Willian Daniel Lessa Junger e
- 5 José Elias Feres de Almeida.
- 6 **Ausência Não Justificada:** Guilherme Antonio Machado Júnior e Wladimir Firme Zanotti.
- 7 **Outras Presenças:** Não houve.
- 8 **ORDEM DO DIA:** 1) Memorando nº 6/2018-CVM/SNC – Reconhecimento de receita nos contratos de
- 9 compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de
- 10 incorporação imobiliária – Processo CVM SEI 19957.006289/2018-37; 2) Carta do IBRACON sobre:
- 11 “Resposta ao Descumprimento de Leis e Regulamentos” - NOCLAR (em sua sigla em inglês); e 3)
- 12 Assuntos gerais.
- 13 Às 16h do dia 03 (três) de setembro de 2018, o Coordenador da Comissão de Contabilidade e Auditoria
- 14 fez a **leitura da Ata da 19ª Reunião realizada no dia 13/08/2018**, a qual foi aprovada sem ressalvas.
- 15 O coordenador João Alfredo de Souza Ramos, justificou a ausência dos membros da CCA, contadores
- 16 Eduardo José Zanoteli, Marcio Braga Ramalho, Willian Daniel Lessa Junger e José Elias Feres de
- 17 Almeida, devido a compromissos assumidos anteriormente.
- 18 Passando a ordem do dia para discussão, verificaram-se as seguintes ocorrências e deliberações: **1)** O
- 19 Coordenador João Alfredo de Souza Ramos, deu início a discussão sobre o polêmico Memorando nº
- 20 6/2018-CVM/SNC, que trata sobre “*Reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de*
- 21 *unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária*
- 22 *– Processo CVM SEI 19957.006289/2018-37*”, deixando registrado que não houve a participação do CFC
- 23 na elaboração de tal documento; **2)** O membro Albert Anthony Sholl, entende que tal memorando
- 24 representa um grande lobby realizado entre as Grandes Construtoras e a CVM para aprovar o **método**
- 25 **POC** (em inglês, *Percentage of Completion*), que é o método do percentual de andamento da obra. Essa
- 26 prática consiste no reconhecimento de receita à medida que a obra evolui e está assentada no axioma
- 27 contábil da utilidade das demonstrações financeiras (DFs), cujo núcleo central recai na determinação de
- 28 que as demonstrações financeiras reflitam com fidedignidade os eventos econômicos relevantes
- 29 incorridos na execução do objeto social da entidade, em consonância com o modelo de gestão
- 30 empreendido na transação de compra e venda de unidade imobiliária a ser construída; **3)** No **método das**
- 31 **“chaves”** as unidades vendidas continuam registradas no ativo da entidade (estoque), além do não
- 32 reconhecimento de quaisquer recebíveis. Adicionalmente, as receitas e despesas (custos) inerentes à
- 33 construção em andamento não são reconhecidas na demonstração de resultados, impossibilitando a
- 34 visualização das margens de lucro dos empreendimentos ao longo da construção, indicador de
- 35 performance de notória relevância no processo decisório dos usuários dessas informações contábeis
- 36 (principalmente o administrador e o investidor); **4)** No entendimento das áreas técnicas da CVM a adoção
- 37 de uma ou outra política contábil será função de adequadas análises contratuais por parte da
- 38 administração da companhia, em linha com os ditames da norma. Para o caso específico do setor de
- 39 incorporação imobiliária, a manutenção do método de reconhecimento de receita denominado POC (“*over*
- 40 *time*”) ou adoção do método das chaves (“*at a point in time*”); **5)** No atual cenário econômico de estresse,
- 41 temos que ter muita prudência, para que o mercado imobiliário que já está muito recessivo não se torne
- 42 inviável, principalmente, para as pequenas Construtoras; **6)** Se for aplicado o método das chaves, as
- 43 pequenas Construtoras ficariam prejudicadas. Entendem que a CVM legislou para garantir os interesses
- 44 das Grandes Construtoras, sem se preocupar com os consumidores adquirentes de unidades imobiliárias;
- 45 **7)** O Coordenador João Alfredo concluiu o assunto, destacando que o Sistema CFC/CRCs tomaram

46 conhecimento do Memorando nº 6/2018-CVM/SNC, mas que não participaram da sua elaboração. Que o  
47 CFC está muito preocupado com as conclusões da CVM quantos aos métodos a serem utilizados e que o  
48 Presidente do CFC, o Contador Zulmir Ivânio Breda está agendando uma reunião com os representantes  
49 da CVM para chegarem a algum consenso sobre o assunto; **8)** Considerando que não restava tempo  
50 para discutir o segundo assunto da pauta, o tema “Carta do IBRACON sobre: Resposta ao  
51 Descumprimento de Leis e Regulamentos - NOCLAR (em sua sigla em inglês)”, será tratada na próxima  
52 reunião.

53 **3) ASSUNTOS GERAIS:** O Coordenador João Alfredo esclareceu que no estado do Espírito Santo,  
54 atualmente, conta com duas Câmaras de Mediação e Arbitragem: uma Câmara de Conciliação, Mediação  
55 e Arbitragem da Cindes/Findes e a CEMA – Câmara de Mediação e Arbitragem da qual fazem parte a  
56 FUCAPE, o CRCES, o SESCON-ES, futuramente a OABES e o SINDHES.

57 **ENCERRAMENTO:** A reunião foi encerrada às 17h30 sendo lavrada a presente ata, que depois de lida e  
58 discutida, deverá ser aprovada na próxima reunião e encaminhada ao Presidente do CRCES e ao Setor  
59 de Transparência do CRCES para divulgação no Portal da Transparência. Visto:

João Alfredo de Souza Ramos  
Coordenador

Albert Anthony Sholl  
Membro

Antonio Celso de Almeida  
Membro