



Orientação OCPC 01

ENTIDADES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

RELATÓRIO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

1. A minuta da Orientação OCPC 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária esteve em audiência pública conjunta com a Comissão de Valores Mobiliários – CVM até 15/9/08.
2. Foram recebidas 10 manifestações, incluindo: associações de classe, companhias abertas, profissionais e alunos. Em decorrência da natureza das manifestações, foram procedidas discussões com associações de classe para o adequado entendimento e alinhamento das sugestões recebidas.
3. Houve sugestões quanto à forma e quanto ao conteúdo. As relativas à forma não serão destacadas neste relatório. A maioria das sugestões de natureza redacional foi acatada.
4. As sugestões não acatadas e os motivos da não-aceitação por parte do CPC estão a seguir apresentados:
 - a) Sugestão de modificação no conceito contábil dos gastos com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo. Foram recebidas sugestões para que tais gastos sejam classificados como estoques e/ou despesas comerciais a apropriar (e reconhecidos ao custo conforme evolução da obra). Por outro lado, também foram recebidas sugestões para que os gastos sejam reconhecidos diretamente ao resultado.

Razão: O CPC, ao estudar o assunto à luz do conjunto das normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB, considera que os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração dos estandes de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento, possuem natureza de caráter, prioritariamente, tangível e, dessa forma, devem ser registrados em rubrica de ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens (procedimento este de acordo com o que está estabelecido no IAS 16 – Ativo Imobilizado).



- b) Sugestão de alteração no conceito de permutas, considerando que toda e qualquer transação onde unidades imobiliárias são permutadas, não deveria gerar efeito de ganho ou perda pelo reconhecimento da operação ao seu valor justo.

Razão: O CPC considera que a definição incluída no documento colocado em audiência está adequada. As normas internacionais de contabilidade são claras quanto à necessidade de reconhecer ganho ou perda sobre operações de permutas entre bens que não tenham mesma natureza e valor.

- c) Sugestão de inclusão de definições sobre tratamentos de âmbito tributário para determinadas operações.

Razão: O CPC entende que o objetivo da Orientação é o esclarecimento de assuntos referente às práticas contábeis adotadas pelas entidades de incorporação imobiliária. Dessa forma, o objetivo não é esclarecer conceitos tributários.

- d) Sugestão de inclusão de vigência.

Razão: O CPC concorda com a necessidade da informação e entende que o prazo de vigência será definido pelos órgãos reguladores que aprovarem a referida Orientação.

- 6) Diversos comentários e sugestões de natureza geral ou específica foram recebidos, mas sem oferecer alternativa, ou se referem a dúvidas de contabilização que não são tratáveis em uma orientação.
- 7) O CPC agradece por todas as sugestões recebidas.

Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC)
Coordenadoria Técnica