

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO SÓCIO-ECONÔMICO
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**PROPOSTA DE UM SISTEMA DE CUSTOS ADEQUADO A ATIVIDADE DE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - LOTEAMENTOS**

Acadêmico: Emílio Cechinel

Monografia apresentada à
Universidade Federal de Santa
Catarina, como requisito parcial
para obtenção do grau de
Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Prof. Erves Ducati, M. Sc

FLORIANÓPOLIS
2003

EMÍLIO CECHINEL

**PROPOSTA DE UM SISTEMA DE CUSTOS ADEQUADO A ATIVIDADE DE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - LOTEAMENTOS**

Esta monografia foi apresentada como Trabalho de Conclusão do Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina, obtendo a média de, atribuída pela banca constituída pelo orientador e membros abaixo mencionados.

Compuseram a banca:

Prof. Orientador, Erves Ducati, M. Sc.
Departamento de Ciências Contábeis, UFSC
Nota atribuída.....

Prof. Guilherme Júlio da Silva, M. Sc.
Departamento de Ciências Contábeis, UFSC
Nota atribuída.....

Prof^a. Sandra Rolin Ensslin, Dr^a.
Departamento de Ciências Contábeis, UFSC
Nota atribuída.....

Florianópolis, 01 de julho de 2003.

Prof. Luiz Felipe Ferreira, M. Sc.
Coordenador de Monografia

AGRADECIMENTOS

A Deus pela vida, perseverança e força para que chegasse ao final deste trabalho, superando as dificuldades e obstáculos que se apresentavam a cada fase que surgia.

Aos meus pais, por me criarem e educarem para que eu pudesse caminhar em busca de um futuro melhor.

A minha irmã Dalgisa pelo estímulo e solidariedade para a conclusão deste trabalho.

A meu orientador Professor Mestre Erves Ducati, pela orientação, ensinamentos e apoio recebidos, a quem verdadeiramente posso chamar de "Mestre".

Aos Professores membros da Banca Examinadora.

A todos os Professores que não mediram esforços para transmitir os mais variados conhecimentos a seus alunos.

SUMÁRIO

RESUMO	05
1 INTRODUÇÃO	06
1.1 Assunto	07
1.2 Tema	08
1.3 Problema	08
1.4 Objetivo geral.....	08
1.5 Objetivos específicos	08
1.6 Justificativa	09
1.7 Metodologia	12
1.8 Organização do estudo	14
1.9 Limitações da pesquisa.....	14
2 ORGANIZAÇÃO EMPRESARIAL IMOBILIÁRIA	15
2.1 Empresas	16
2.2 Empresas industriais e não industriais	16
2.3 Empresas imobiliárias	17
2.4 Loteamento	19
2.5 Métodos de apropriação de custos.....	24
2.5.1 Custeio por absorção	27
2.5.2 Custeio variável.....	29
2.5.3 Vantagens e desvantagens dos métodos de custeio.....	31
3 COMPOSIÇÃO DOS CUSTOS	33
3.1 Custos do empreendimento imobiliário - loteamento.....	35
4 CONCLUSÃO.....	41
5 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	43

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo geral propor um sistema de custos para a atividade imobiliária de loteamentos, abordando os custos existentes nesta atividade. A atividade imobiliária se refere a compra e venda de imóveis, incorporações, loteamentos; atividades relacionadas com bens imóveis.

A contabilidade de custos dispõem de vários métodos de custeio, que permitem controlá-los e apurá-los. Assim este trabalho tem como problema demonstrar a forma de apuração de custos analisados sobre as características de empresas imobiliárias.

A metodologia aplicada é a pesquisa bibliográfica. Neste trabalho aborda-se os conceitos dos métodos de apropriação de custos por absorção e variável, fazendo um levantamento dos elementos componentes do custo de um loteamento.

1 INTRODUÇÃO

O controle dos custos é importante, seu conhecimento é um fator de auxílio para o gerenciamento das empresas.

Para apurar os custos existem, vários métodos de custeio mais vantajosos em seus aspectos, permitindo que a empresa utilize um ou outro dependendo da finalidade a que se destina, sejam elas ao atendimento a exigências legais e fiscais para apurar resultados e avaliar estoques ou para controle e tomada de decisão.

Neste trabalho procura-se focar os custos essencialmente relacionados a atividade imobiliária de loteamento, permitindo o entendimento, a identificação dos custos e a forma de apurá-los segundo os sistemas de custeio.

A contabilidade na atividade imobiliária envolve aspectos ligados à legislação fiscal e societária, bem como implicações legais que geram custos. Essa atividade se refere a compra e venda de imóveis, construções, incorporações, loteamentos dentre outras correlacionadas.

Os sistemas de custeio são aplicados nos mais variados ramos de atividades, sejam industriais, comerciais ou prestadores de serviços; observando que um sistema que funcione perfeitamente em uma empresa não necessariamente pode ser implantado em outra.

Deve-se portanto, levar em consideração as características de cada empresa e a necessidade de informação dos usuários internos e externos da contabilidade.

1.1 Assunto

As empresas encontram-se em um mercado de crescente concorrência e acirramento generalizado da competição, que exige qualidade, confiabilidade e preços atrativos para o produto colocado a disposição do cliente. Cada vez mais desejam resultados e como consequência isso se reflete no ambiente interno da organização levando a pensar, entre outros instrumentos, em um método de informação e gerenciamento dos custos.

No sistema produtivo das indústrias, recursos de diferentes espécies são convertidos em produtos, essa transformação dos recursos empregados geram custos operacionais que são identificados, medidos e também passam a ter um valor atribuído. Sabe-se que em uma indústria para se chegar ao custo do produto é necessário antes identificar e localizar os fatores produtivos de diferentes naturezas como trabalho, insumos, materiais, capital e tecnologia que foram gastos e associá-los ao produto

No ramo imobiliário, a empresa que trabalha com loteamentos, ou seja, a transformação de uma área de terra em área urbanizada também incorrerá em uma série de custos para o parcelamento do solo, com a diferença que ao final não teremos um serviço, ou uma mercadoria e sim vários imóveis denominados de lotes.

As empresas dispõem de metodologias de custo que incluem as formas de acumulação, de custeio e controle dos custos; sendo os métodos mais usuais de custeio: por absorção e o custeio variável.

Da mesma forma que em uma indústria, na estruturação de um loteamento os custos desempenham um papel relevante, em parte porque os loteamentos apresentam uma série de gastos em decorrência dos requisitos urbanísticos legalmente exigíveis e outra parte para a viabilidade do negócio, pois, os lotes adquirem a mais valia imobiliária quando forem adequadamente habitáveis e edificáveis e para tanto deve-se proceder terraplenagens e colocação de equipamentos urbanos os quais representam os custos do empreendimento.

1.2 Tema

O tema a ser desenvolvido nesta monografia é um sistema de custos adequado a atividade de empreendimentos imobiliários - loteamentos.

1.3 Problema

Neste enfoque, a forma mais conveniente de apuração dos custos, na atividade imobiliária de loteamento, necessita ser analisada sob as características de uma empresa não industrial. Assim se faz necessário a existência de um método que propicie a mensuração dos custos e que possa identificar a contribuição individual de cada recurso empregado na formação do custo final do lote.

1.4 Objetivo geral

Esta monografia tem por finalidade propor um sistema de custos para a atividade de empreendimentos imobiliários – loteamentos.

1.5 Objetivos específicos

Para atingir o objetivo geral tem-se os seguintes objetivos específicos.

- Conceituar empresas imobiliárias, o empreendimento imobiliário - loteamento - e suas implicações legais que geram os custos;
- Apresentar os métodos de custeio por absorção e variável utilizados para apropriar custos aos produtos;
- Mostrar as vantagens e desvantagens dos sistemas de apropriação de custos;
- Identificar e explicar os elementos componentes do custo de um empreendimento imobiliário loteamento;

- Demonstrar a forma de acumular, controlar e apurar os custos através de planilha de custos, e
- Apresentar o método de custeio para apropriação dos custos aos lotes que possa subsidiar informações aos usuários.

1.6 Justificativa

A identificação dos custos e posterior atribuição ao produto através de um método de apropriação de custos ganhou importância em consequência da Revolução Industrial, devido a busca por informações relacionadas as operações internas e com o preço deste produto.

Os procedimentos para apropriação dos custos foram desenvolvidos inicialmente para as indústrias que nos últimos cem anos vem se multiplicando e expandindo consideravelmente em todos os setores.

Vivencia-se há algumas décadas, uma intensa urbanização, expansão de centros urbanos, crescimento de bairros e aumento das áreas residenciais tanto nas grandes como nas médias cidades, resultado da própria industrialização e aumento do comércio que atraem as pessoas a morarem perto do seu local de trabalho, ou das atividades que desenvolvem, ou mesmo em um lugar previamente planejado com toda a infra-estrutura e conforto.

Com o propósito de atender essa demanda por áreas com características urbanas, surgem empreendimentos imobiliários como no caso de loteamentos onde o solo de uma área de terra é parcelado transformando-se em lotes para posterior venda.

A algum tempo atrás as leis eram extremamente flexíveis quanto ao parcelamento do solo urbano, poucas exigências eram feitas pelas Leis Federais, Estaduais e também nas leis dos Municípios, maiores interessados, não continham muitas obrigações.

Em decorrência do atual grau de exigência feito através de Leis Federais, Estaduais específicas, de Planos Diretores dos Municípios e da própria intenção da empresa em efetuar maiores gastos com infra-estrutura adequada e conseqüentemente conforto no seu empreendimento, a identificação dos custos e sua atribuição a cada lote representa um fator de sucesso do negócio.

A necessidade da informação dos custos do loteamento é essencial para atender aos mínimos requisitos estabelecidos em leis, requisitos esses que representam os custos; caso o loteador não consiga cumprir as exigências mínimas da lei não terá o registro do loteamento na prefeitura municipal tornando-se clandestino o empreendimento e impossibilitada a venda para terceiros.

Um método de apropriação de custos para um loteamento é essencial e de fundamental importância tanto para a natureza operacional quanto para a natureza gerencial do empreendimento.

Quanto a natureza operacional a importância reside no fato do fornecimento de dados para o controle dos custos, estabelecimento de custos estimados ou orçados, previsões e acompanhamento da realização do empreendimento.

A atribuição dos custos de um loteamento aos lotes através de um método adequado, também é importante para o pagamento de impostos principalmente do imposto de renda onde a utilização dos custos é fundamental para a determinação do lucro tributável.

Quanto a natureza gerencial é de suma importância para a tomada de decisões a determinação dos preços de venda, informações dos valores relevantes de custos para decisões de curto e longo prazo e a oportunidade da realização do empreendimento.

O conhecimento do custo de cada lote possibilita saber se a um preço determinado a venda do lote propicia boa rentabilidade. Assim os custos devem ser muito bem gerenciados pela empresa, passando pela necessidade de definição de uma filosofia de custeio adequada e formalizada.

Um método que estime o custo de cada lote é indispensável para poder planejar financeiramente os desembolsos a serem efetuados e o capital de giro necessário a curto e longo prazo, uma vez que antes da entrega do lote pronto pode se proceder a venda e não se tratam todos de recebimentos a vista, na grande maioria são parcelamentos que levam um, dois, ou até mais anos para o recebimento total.

Os sistemas de análise e apuração dos custos visam encontrar um método de custeamento que seja adequado a correta interpretação e conhecimento dos custos operacionais.

As metodologias de custos existentes servem a diferentes propósitos,

cada método de acumulação e custeio apresenta sua própria filosofia, vantagens e desvantagens, podendo até ser conflitantes em vários pontos, por isso a importância da adequação de um sistema de custo as características e necessidades do empreendimento imobiliário - loteamento.

Apesar de os sistemas de custos terem nascidos e se desenvolvidos em empresas industriais a utilização das informações sobre os recursos consumidos ganhou tal importância que leva o seu aproveitamento em organizações não industriais.

No caso de empresas que trabalham com empreendimentos imobiliários, informações de custo apresentam um grande potencial para controle, tomada de decisões, avaliações dos custos incorridos em um projeto e programação de vendas.

As decisões do empreendimento baseadas em informações do sistema de custos dependem da eficiência de tal sistema, o que está relacionado com um prévio trabalho de levantamento dos custos que fazem parte do loteamento.

A atenção aos fatos geradores de custos e ao sistema que os analisa é importante na busca da eficiência nos negócios para não levar a decisões equivocadas e auxiliar ações corretivas uma vez que os custos reais podem ser superiores, iguais ou inferiores ao valor previamente estabelecido no projeto.

Percebe-se atualmente que o enfoque nos custos não pode ser simplesmente na sua identificação e apropriação sob qualquer critério, é preciso antes de tudo um sistema confiável que possa fornecer informações sobre o custo do produto, passando a atender exigências operacionais e gerenciais, objetivando o uso dos recursos de maneira eficiente.

Os custos necessitam de um método adequado que os distribua da melhor maneira possível sendo que os critérios de determinação dos mesmos devem se adaptar as condições deste ramo empresarial.

Este trabalho pretende colaborar com o estudo e aplicação dos conhecimentos de custos em empresas imobiliárias que pratiquem a atividade de loteamento, demonstrando e reconhecendo os custos deste tipo de empreendimento.

Concentrando a atenção a um método de apropriação de custos que seja útil e confiável as necessidades operacionais e gerenciais. Explicando de maneira ordenada e convincente a boa razão dos procedimentos aqui adotados e ainda apresentando a visão do autor, baseados na literatura pesquisada, na orientação

recebida e no conhecimento adquirido através dos professores no Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina.

1.7 Metodologia

A metodologia consiste na esquematização de maneira simples e coerente de todos os passos que o pesquisador percorre em um trabalho, visando estabelecer um roteiro que auxilie a estruturação, a elaboração e a apresentação da investigação científica.

O conhecimento pode ser adquirido de diversas formas mas só o conhecimento científico produzido pelo homem se reveste das condições necessárias para responder a questão levantada e solucionar o problema.

Segundo FACHIN (1993, p. 24) “O conhecimento científico preocupa-se com a abordagem sistemática dos fenômenos (objeto), tendo em vista seus termos relacionais que implicam noções básicas de causa e efeito”, FACHIN ainda afirma que “Compete ao ser humano, fazendo uso de seu intelecto, desenvolver formas sistemática, metódica, analítica e crítica da missão de inventar e comprovar novas descobertas científicas”.

Desta forma o conhecimento é produzido pelo homem, competindo ao mesmo fazer uso de sua inteligência no desenvolvimento e aplicação de métodos e sistemas que possibilitem novas descobertas ou mesmo a comprovação e aperfeiçoamento de descobertas científicas, analisando, criticando construtivamente e transmitindo o que a ciência está produzindo.

O homem, portanto, produz o conhecimento mas para obter o conhecimento científico de maneira a conseguir solucionar o problema só é possível com a intervenção da pesquisa, ou seja, a busca da informação a cerca de um tema específico.

Para CERVO e BERVIAN (1983, p. 50) “A pesquisa é uma atividade voltada para a solução de problemas, através do emprego de processos científicos”. Portanto a pesquisa é iniciada com a formação de uma dúvida ou problema e a seguir, através de um método científico, o pesquisador procurar a resposta para o seu problema.

O tipo de pesquisa aplicada neste estudo é a da pesquisa bibliográfica.

A pesquisa bibliográfica é aquela que é desenvolvida a partir de estudos já elaborados por outros pesquisadores, baseando-se em livros, revistas, periódicos, artigos, teses e outras publicações a respeito do tema pesquisado.

Segundo MARCONI e LAKATOS (1996, p. 68 e 69) a pesquisa bibliográfica compreende quatro fases, ou sejam:

Identificação, é a fase de reconhecimento do assunto pertinente ao tema em estudo.
Localização das fichas bibliográficas, a fim de se obterem as informações necessárias.
Compilação: reunir, sistematicamente, referências, informações impressas e/ou inéditas.
Fichamento: transcrição dos dados nas fichas bibliográficas, com o máximo de exatidão e cuidado.

A exposição deste estudo é sob a forma de monografia, que por sua vez, é um trabalho escrito, pormenorizado, sobre um tema restrito e específico que objetiva demonstrar a solução alcançada para o problema formulado.

Para MARCONI e LAKATOS (1996, p. 205) monografia é definida como: “Trata-se, portanto, de um estudo sobre um tema específico ou particular, com suficiente valor representativo e que obedece a rigorosa metodologia. Investiga determinado assunto não só em profundidade, mas também em todos os seus ângulos e aspectos, dependendo dos fins a que se destina”.

Inicialmente a pesquisa foi constituída de estudo as diversas bibliografias a partir de pesquisas e trabalhos já elaborados e publicados por outros pesquisadores existentes sobre o assunto com o propósito de reunir informações e obter o conhecimento necessário para atingir os objetivos deste estudo.

Em um segundo momento os dados referentes aos possíveis elementos componentes dos custos de empreendimentos imobiliários - loteamento, foram descritos, e identificados, obtendo-se os subsídios necessários para o embasamento do presente trabalho.

O levantamento dos dados para obtenção dos elementos componentes do custo, além das bibliografias pesquisadas, foram obtidas através de inventário a pessoa física equiparada à empresa individual por prática de operações imobiliárias.

Após a coleta dos dados, estes foram analisados, interpretados e classificados de maneira a servir para a constituição da solução do problema.

1.8 Organização do estudo

Para fins de organização e melhor compreensão deste estudo, ele foi dividido em quatro etapas descritas a seguir.

Na primeira etapa apresenta-se o assunto, o tema objeto deste estudo, o problema, os objetivos geral e específicos, a justificativa, a metodologia, a organização do estudo e as limitações deste trabalho.

A segunda etapa constitui-se da fundamentação teórica conceituando empresas imobiliárias, as implicações legais que geram custos no empreendimento loteamento, enfatizando aspectos importantes, apresentando definições e considerações básicas de custos e métodos de apropriação de custos.

Na terceira etapa os dados coletados referentes a identificação dos elementos componentes do custo são apresentados e também o método adequado de apropriação.

Na última etapa far-se-á as considerações finais atentando para os aspectos conclusivos, constituindo-se na resposta ao problema enunciado na introdução.

1.9 Limitações da pesquisa

No que se refere a bibliografia pesquisada há limitações; as literaturas existentes estão mais voltadas ao estudo de custo em indústrias, implicando na pouca referência a empresas não industriais.

Outra limitação deve-se ao fato de que, cada empresa apresenta características próprias ou particulares, na aplicabilidade do método sendo indispensável proceder algumas adaptações.

2 ORGANIZAÇÃO EMPRESARIAL IMOBILIÁRIA

Segundo BERNARDES (1984, p. 232) afirma que organização é “qualquer tipo de associação de pessoas que tenha uma finalidade definida e que seja durável no tempo.”

As organizações são compostas por pessoas com diferentes habilidades e conhecimentos possuindo ou não a finalidade de lucro, podendo existir desde organizações simples até complexas.

Segundo BERNARDES (1984, p. 29) a organização pode ser entendida como:

1. uma produtora de bens e serviços destinados à sociedade, numa hierarquia de precedência de operações;
2. uma sucessão de partes compondo todos, numa hierarquia de níveis com crescente complexidade;
3. uma série de escalões de coordenação, hierarquizados em níveis que lembram os organogramas clássicos;
4. uma seqüência de etapas decisórias, hierarquizadas em níveis de crescentes detalhamentos.

Pode-se observar a organização como uma série de partes formadoras de um todo, resultando em vários níveis hierarquizados de coordenação das atividades, formando departamentos e seções.

Segundo FRANCO (1991, p. 16) “o termo organização tem sido utilizado para caracterizar o conjunto que forma o estabelecimento comercial, industrial ou de serviço, com seu complexo de trabalho humano e elementos materiais, harmonicamente reunidos para consecução de um fim.”

As organizações admitem subdivisões, podendo ser de vários tipos, cada qual com suas características próprias, metas a serem atingidas, objetivos iguais ou diferentes e com ou sem finalidade lucrativa.

2.1 Empresas

Neste tipo de organização segundo BERNARDES (1984, p. 30) “exige-se um retorno mínimo para o capital investido, abaixo do qual o empreendimento deixará de ter interesse como negócio.”

As empresas representam um conjunto de indivíduos, de equipamentos, de estruturas hierárquicas, de normas reguladoras das atividades, dos procedimentos operacionais e decisórios com a finalidade de retorno sobre o capital aplicado. A administração das empresas é feita por meio de proprietários, gerentes, líderes ou diretores.

Segundo FRANCO (1991, p. 13) “empresa é toda atividade econômica, com fim lucrativo”, o mesmo autor ainda define que “toda entidade que se constitui, sob qualquer forma jurídica, para exploração de uma atividade econômica, seja ela mercantil, industrial, agrícola ou de serviço, é uma empresa.”

As empresas, portanto, são organizações econômicas destinadas a coordenar o capital e o trabalho com objetivo de explorar uma atividade econômica com finalidade de lucro, sendo que podem existir empresas industriais e não-industriais.

2.2 Empresas industriais e não industriais

As empresas industriais são organizações que praticam a industrialização, ou seja, operações que alterem ou modifiquem a natureza da matéria prima obtendo-se um produto através do processo produtivo.

A industrialização segundo CASSONE (1999, p. 272) apresenta as seguintes espécies:

- 1) Transformação. É a que, exercida sobre a matéria prima ou produto intermediário, importe na obtenção de espécie nova.
- 2) Beneficiamento. É a que, importe em modificar, aperfeiçoar ou, de qualquer forma, alterar o funcionamento, a utilização, o acabamento ou a aparência do produto.
- 3) Montagem. A que, consiste na reunião de produtos, partes ou peças e de que resulta um novo produto ou unidade autônoma.
- 4) Acondicionamento. A que, importe em alterar a apresentação do produto, pela colocação de embalagem, ainda que em substituição da original.
- 5) Recondicionamento. A que, exercida sobre produto usado ou parte remanescente de produto deteriorado ou inutilizado, renove ou restaure o produto para utilização.

Nas empresas industriais a matéria prima recebida passa por várias etapas da produção nos setores operacionais onde ao final do processo de transformação se obterá o produto final com valor econômico, sendo que nestas etapas aparecem os custos de produção.

Segundo CASSONE (1999, p. 351) “podemos conceituar serviços como bem imaterial que esteja na etapa de circulação econômica (colocada à disposição de terceiros, mediante venda). Tal conceito abrange gama enorme de bens, desde o simples trabalho (fornecimento de trabalho a terceiros) até mesmo de direitos (locação de bens móveis e cessão de direitos).”

Para SOARES (1994, p. 4) “Serviço – É toda atividade que facilita a vida do cliente.” Enquanto o comércio e a indústria praticam a circulação de mercadorias e produtos considerados bens materiais, a circulação e venda de serviços ocorrem com bens imateriais. As empresas comerciais não transformam a matéria prima em produto, adquirem mercadorias para revenda junto aos clientes.

De acordo com CASSONE (1999, p. 351) “Produto industrializado é o que tenha sido submetido a qualquer operação que modifique a natureza ou a finalidade ou o aperfeiçoe para consumo”, “Mercadoria são coisas que os comerciantes adquirem para revenda”, “Serviços são bens imateriais, de conteúdo econômico, prestado a terceiros.”

As organizações tanto produzem produtos considerados bens materiais, tangíveis, quanto produtos intangíveis chamados de serviços. As indústrias possuem parques fabris convertendo matéria prima, enquanto empresas imobiliárias trabalham com imóveis.

2.3 Empresas imobiliárias

O ramo empresarial imobiliário constitui uma organização empresarial não industrial que trabalha principalmente com a compra, venda e administração de imóveis. Segundo DINIZ (1998, p. 764) imobiliária é a “firma especializada em vender, locar e administrar imóveis.”

É importante salientar que o imóvel não é mercadoria, pois, segundo CASSONE (1999, p. 310) “as coisas móveis, objeto de circulação comercial, são chamadas mercadorias”. O imóvel é considerado assim quando não puder ser

transportado ou movido sem ser destruído, como por exemplo casas, apartamentos, prédios e terrenos.

Segundo DINIZ (1998, p. 766) imóvel é o “bem que não pode ser transportado ou deslocado de um local a outro sem destruição de sua substância.” O que acontece nesse caso é que na compra e venda ocorre mudança de titularidade ou a transmissão de propriedade com o registro no cartório de registro de imóveis; o bem imóvel muda de dono, mas não de lugar.

Existem imóveis rurais e imóveis urbanos, o imóvel rural é aquele que “pelo critério de localização do imóvel, o situado fora dos limites do perímetro urbano, estabelecido por leis municipais.” (Ibid., p. 766).

O imóvel urbano é “aquele que segundo o critério da localização do imóvel, está localizado dentro das demarcações impostas administrativamente pela lei” e “aquele que, segundo o critério de destinação econômica do imóvel, qualquer que seja sua localização, se destina à moradia, ao comércio e indústria e não a exploração agrária.” (Ibid., p. 766).

Dentre as atividades imobiliárias, destacam-se, principalmente, as seguintes:

- 1- Atividade de loteamentos de terrenos
- 2- Pessoa física equiparada à empresa individual por prática de operações imobiliárias
- 3- Atividade de incorporação imobiliária
- 4- Atividade de corretagem imobiliária

As funções de cada uma das atividades relatadas são as seguintes:

1 - Atividade de loteamentos de terrenos: Segundo DINIZ (1998, p. 173) é o “a) Parcelamento da terra em lotes, abrindo-se ou prolongando-se logradouros públicos para os quais tenham testada; b) projeto de divisão de terras”. É uma atividade praticada por imobiliárias que se dedicam a adquirir áreas de terras, para dividi-las em lotes para posterior venda a terceiros.

2 - Pessoa física equiparada à empresa individual por prática de operações imobiliárias: Segundo Regulamento do Imposto de Renda RIR/99 art. 151, são “as pessoas físicas que assumirem a iniciativa e a responsabilidade de incorporação ou loteamento em terrenos urbanos ou rurais serão equiparadas às pessoas jurídicas, em relação às incorporações imobiliárias ou loteamentos com ou

sem construção.”

São pessoas físicas que pela legislação do imposto de renda tornam-se iguais as empresas individuais por promoverem incorporação imobiliária ou loteamento de terrenos, obedecendo as regras aplicadas as pessoas jurídicas.

3 - Atividade de incorporação imobiliária: A incorporação imobiliária segundo DINIZ (1998, p. 812) está “relacionado com a aglutinação de interesses, visando à edificação de imóveis em regime condominial, embora a incorporação de edifícios seja uma atividade mercantil por natureza, e o incorporador constitua uma empresa comercial imobiliária. Economicamente, é um empreendimento que visa obter, pela venda antecipada dos apartamentos, o capital necessário para a construção do prédio.”

Ainda o mesmo autor define que o “incorporador não precisa ser o construtor” pois pode “construir por meio de terceiros sob o regime de empreitada ou administração.” Esta atividade imobiliária reúne elementos para construção de prédios vinculados a terrenos, recebendo pelo trabalho.

4 - Atividade de corretagem imobiliária: Segundo DINIZ (1998, p. 901) os corretores de imóveis fazem a “intermediação na compra e venda, na permuta e na locação, assim como de administração em geral, podendo figurar nas incorporações e loteamentos.”

É a atividade dos que se dedicam a aproximação dos vendedores e compradores de imóveis, recebem imóveis dos proprietários para promover a venda a terceiros, recebendo uma comissão ou parte do negócio.

No ramo imobiliário as empresas, além de realizar vendas por conta de terceiros, ou mesmo, comprarem e revenderem casas, lotes e apartamentos; podem ainda praticar a atividade de alugar imóveis a terceiros.

2.4 Loteamento

O negócio de imóveis é regido por legislações específicas, os loteamentos segundo BESSONE (1997, p. 81) são regidos pela Lei Federal 6766/79 a qual dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O empreendimento imobiliário loteamento se constitui na realização de uma série de melhoramentos em uma área de terra, abrindo ruas, dividindo o solo

em áreas menores chamadas de lotes para posterior venda aos interessados.

A Lei Federal 6766/79 artigo 2º § 1º considera loteamento de imóveis “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.”

A mesma Lei em seu artigo 2º § 2º considera que o desmembramento de imóveis também se constitui na “subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação”, mas com o “aproveitamento do sistema viário existente” e “desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.”

O loteamento para dividir a área em lotes exigirá o prolongamento, a modificação ou ampliação das vias existentes ou a abertura de novas ruas e praças de livre acesso a todos. O desmembramento aproveita as estradas existentes e não envolve a modificação, a ampliação ou a criação de novas vias públicas.

O loteamento e o desmembramento têm em comum a operação divisória da terra em lotes destinados a edificação. Segundo BESSONE (1997, pg. 82) “o loteamento é, ao lado do desmembramento, espécie do gênero parcelamento do solo.”

Existem vários tipos de loteamentos como o loteamento fechado, o loteamento rural e o loteamento urbano.

Segundo DINIZ (1998, p. 172) podem assim ser caracterizados:

LOTEAMENTO FECHADO. Modalidade de condomínio especial que constitui um bairro urbanizado para fins residenciais ou recreativos (clubes de campo), dotado de vias públicas particulares e de áreas de lazer pertencentes ao domínio privado autoregulamentado por convenções assembleares.

LOTEAMENTO RURAL. Processo de divisão de terras em lotes para serem vendidos e destinados à colonização e à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agro-industrial, com observância de requisitos legais.

LOTEAMENTO URBANO. Desmembramento de imóvel urbano em áreas destinadas à edificação de qualquer natureza, com a observância das formalidades legais dos regulamentos administrativos e posturas municipais.

O loteamento poderá ser feito tanto por um proprietário privado, por uma imobiliária ou o que é mais comum, por parceria entre o proprietário que entra com a terra e uma imobiliária que entra com a execução das melhorias necessárias.

BESSONE (1997, p. 81) afirma que “todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver; onde

se localiza o município, e de aprovação da prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.”

A importância de consulta a secretaria local do INCRA reside no fato de saber se há algum interesse da União sobre tal área e como áreas maiores que dois hectares se encontram inscritas neste órgão é essencialmente importante para dar baixa dos registros da União e integrar o loteamento ao sistema urbano municipal.

Nota-se que a Lei 6766/79 que regula o parcelamento do solo urbano em seu artigo 1º parágrafo único dispõe que “os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal”, assim além de leis federais existem também legislações estaduais e principalmente municipais que disciplinam os loteamentos.

Segundo BESSONE (1997, p. 82) “os loteamentos integram-se nos sistemas urbanos, motivo por que as legislações municipais os condicionam à aprovação da Prefeitura”, sendo que “o plano e a planta do loteamento devem ser previamente aprovados pela prefeitura municipal.”

Desse modo os loteamentos por integrarem o sistema urbano dependem de prévia aprovação pela repartição competente da prefeitura municipal, para tanto exigirá a apresentação do projeto do loteamento contendo a descrição e a planta do loteamento elaborado por um engenheiro agrimensor, planta da rede elétrica e planta da rede de água e esgoto; dentro das normas da legislação municipal, exigindo uma série de melhorias mínimas no terreno.

O Estado também estabelece normas que devem se submeter os projetos de loteamentos, como define o artigo 13 da Lei 6766/79 “cabem aos Estados o exame e anuência prévia para a aprovação, pelos municípios, de loteamentos e desmembramentos”. A aprovação pelo Estado ocorre através do órgão ambiental estadual. Este órgão estadual deve ser consultado para fornecer a licença ambiental. No estado de Santa Catarina é a Fundação Tecnológica do Meio Ambiente – FATMA.

Portanto existem uma série de exigências e requisitos fundamentais para admissão do parcelamento da área de terra em lotes, no momento da apreciação do projeto do loteamento o Poder Público leva em conta as exigências básicas previstas nas leis, examinando o local onde se pretende efetuar o loteamento.

Os requisitos urbanísticos são as condições imprescindíveis que o loteador deve satisfazer para que o loteamento fique regular. Um dos requisitos

urbanos são as áreas públicas para uso comum, as quais compreendem o sistema de circulação ou ruas, áreas para os equipamentos comunitários, as praças e as áreas verdes que obrigatoriamente deverão se fazer presentes. BESSONE (1997, p. 83) ao citar a Lei 6766/79 afirma que “o inc. I do art. 4º estabelece que as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaço livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba”, e que “não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.”

Como norma genérica a Lei 6766/79 art. 4º inc II exige que o loteamento atenda ao requisito de que “os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte cinco metros quadrados) e frente mínima de cinco metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências”. Destaca-se a possibilidade de o município determinar maior exigência, e de maneira geral os municípios exigem área mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) com frente mínima de doze metros.

DINIZ (1998, p. 173) define que o lote padrão-urbano “é aquele de forma retangular, com uma só frente ou testada, com as medidas-padrão adotadas pela municipalidade em que esteja localizado.”

Antes da elaboração do projeto de loteamento BESSONE (1997, p. 84) diz que “o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários”. Esta solicitação para a prefeitura do município é feita apresentando a planta do imóvel e um requerimento, isto é, um pedido por escrito para conceder esta informação.

O município através da administração municipal, fixa um conjunto de instruções e indicações básicas para o loteamento, apontando o traçado essencial do sistema viário principal determinando o tamanho mínimo das ruas, a localização dos terrenos destinados a comunidade e as áreas livres de uso comum a todos, as faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas fluviais, as faixas não edificáveis e as margens de segurança ao longo dos rios.

O loteador guiado pelo traçado e diretrizes oficiais apresenta a prefeitura municipal o projeto que segundo BESSONE (1997, p. 84) conterá “desenho e memorial descritivo” e ainda o projeto deverá ser “acompanhado do título de

propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.”

Aprovado o projeto de loteamento este será submetido ao registro imobiliário, segundo BESSONE (1997, p. 86) a área total de terra “não se fragmenta antes do registro no Registro de Imóveis” e “constitui-se, através dele, uma outra realidade jurídica, produzida pelo processo de fissiparidade, que a decompõe em quadras e lotes.”

Quando do pedido do registro do loteamento no cartório de registro de imóveis deverá ser dada publicidade do procedimento, e para isso se “fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos” e esta publicação “se fará apenas num dos jornais locais.” (Ibid., p. 90).

Desta forma “desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo” (Ibid., p. 93). Essas áreas são repassadas ao poder público e integram-se ao município, não se conservando no patrimônio do loteador.

As chamadas exigências urbanísticas ficam a cargo do loteador, objetivando dotar o loteamento das condições necessárias de moradia e edificações. Segundo o artigo 18 inciso V da lei 6766/79 as obras exigidas para aprovação do loteamento “incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.”

O loteador fará as obras necessárias de acordo com o cronograma para execução das obras no loteamento, que pode ter duração máxima de dois anos. As obras no loteamento incluem as vias de circulação, a demarcação dos lotes, rede de esgotos, rede de distribuição de energia, abastecimento de água, terraplenagem. As obras de melhoria são essenciais para que todo o loteamento esteja em condições de uso. É importante observar que cada prefeitura municipal poderá fazer maiores ou menores exigências quanto a colocação de equipamentos urbanos.

Os empreendimentos imobiliários loteamentos incorrem em uma série de custos devidos a exigências legais para aprovação e da própria intenção do loteador

de efetuar outras melhorias com a finalidade de os imóveis estarem prontos para posterior venda e uso.

O realizador do empreendimento precisa ter conhecimento de seus custos para controlar gastos e poder melhor gerenciar as melhorias no imóvel, necessitando fazer uso de métodos de apropriação de custos que condizem com a sua realidade.

2.5 Métodos de apropriação de custos

Ao se adotar um sistema de custos vários fatores devem ser levados em conta, para poder ter controle, avaliar estoques e tomar decisões; sendo apropriados a atividade econômica da empresa.

MARTINS (1990, p. 29) coloca que:

Os sistemas de custos precisam sempre levar em consideração a qualidade do pessoal envolvido em sua alimentação e em seu processamento, a necessidade de informação do usuário final, a adequacidade de sua adaptação às condições específicas da empresa, a utilização de quantidades físicas associadas aos valores monetários e, acima de tudo, a relação entre sua utilidade ou a de cada informação e o sacrifício envolvido em sua obtenção.

Os métodos de apropriação apresentam formas de acumular, apurar e controlar os diferentes componentes dos custos, permitindo elaborar a maneira de implantar uma sistematização dos custos, permitindo fundamentalmente o fornecimento de informações relevantes que visam dar subsídios as decisões e as necessidades de controle através de um sistema mais adequado para cada situação ou atividade econômica.

A literatura contábil apresenta diferentes métodos de apropriação de custos, para se efetuar a apuração e o controle dos custos, tratando de conceituar gastos, investimentos, custo, despesa, desembolso e perda.

Segundo MARTINS (1990, p. 24 e 25) estes termos podem ser assim descritos:

- a) Gasto – Sacrifício financeiro com que a entidade arca para obtenção de um produto ou serviço, qualquer, sacrifício esse representado por entrega ou promessa de entrega de ativos (normalmente dinheiro).
- b) Investimento – Gasto ativado em função de sua vida ou de benefícios atribuíveis a futuro(s) período(s).
- c) Custo – Gasto relativo a bem ou serviço utilizado na produção de outros bens ou

- serviços.
- d) Despesa – Bem ou serviço consumido direta ou indiretamente para a obtenção de receita
 - e) Desembolso – Pagamento resultante da aquisição do bem ou serviço.
 - f) Perda – Bem ou serviço consumido de forma anormal e involuntária.

Os gastos representam pagamentos ou promessas de pagamentos efetuadas pela empresa para obter um bem ou serviço os quais podem se tornar investimentos ou virem a se tornar custos e ou despesas.

As despesas estão relacionadas com os gastos que são consumidos para obter as receitas da empresa. Os custos são gastos relacionados com a fabricação de produtos ou execução de serviços, desta forma os gastos efetuados pela empresa, quando usados no processo de produção se tornam custos.

MARTINS (1990, p. 24) explica que “o custo também é um gasto, só que reconhecido como tal, isto é, como custo, no momento da utilização dos fatores de produção (bens e serviços), para fabricação de um produto ou execução de um serviço.”

HANSEN e MOWEN (2001, p. 61) definem que “custo é o valor em dinheiro, ou equivalente em dinheiro, sacrificado para produtos e serviços que se espera que tragam um benefício atual ou futuro para a organização.”

Podemos definir e analisar os custos de um produto de diferentes abordagens, para LEONE (1997, p. 43) “a contabilidade de custos estuda os custos quanto a sua relevância a sua diretabilidade e a sua variabilidade.”

A relevância é um aspecto simples e trata da importância da participação dos custos em relação ao total dos custos, “esta ação nada mais é do que procurar identificar os custos e as despesas a seus portadores. A relevância, neste sentido, é tão simplesmente em relação a sua grandeza monetária.” (Ibid., p. 44).

Os custos de produção são analisados e classificados sob dois critérios muito importantes os custos diretos e os custos indiretos relacionados com o produto. “Os custos diretos são aqueles custos (ou despesa) que podem ser identificados com objeto de custeio. São os custos diretamente identificados a seus portadores”. Enquanto que “os custos indiretos são aqueles custos que não são facilmente identificados com o objeto do custeio”. (Ibid., p. 49).

Os custos que facilmente são apropriados aos produtos são os custos diretos e ao contrário os custos incorridos de forma geral e que beneficiam todos os bens produzidos ou serviços prestados os quais necessitam de uma medida,

critérios de rateio, para se apropriar aos produtos são chamados custos indiretos.

Desta forma para MARTINS (1990, p. 48) “cada vez que é necessário utilizar-se qualquer fator de rateio para apropriação ou cada vez que há o uso de estimativas e não da medição direta, fica o custo incluído como indireto.”

Outro aspecto importante na classificação dos custos é a sua relação com o volume produzido, não levando em consideração o produto mas a relação existente entre o valor total do custo e o volume produzido em um período.

Segundo LEONE (1989, p. 69) “um custo variável é um custo que é proporcional ao nível da atividade (custo total aumenta à medida que a atividade aumenta) e um custo fixo é constante no total, na faixa de volume relevante da atividade esperada que está sendo considerada.”

Assim a contabilidade procura relacioná-los com as unidades produzidas observando o comportamento dos custos decorrentes da variação da produção. Sendo classificados em custos fixos e variáveis.

LEONE (1997, p. 48) afirma que os custos variáveis “são os custos (ou despesas) que variam de acordo com os volumes das atividades. Os volumes das atividades devem estar representados por bases de volumes, que são geralmente medições físicas”. Desta forma os custos variáveis em termos totais aumentando ou diminuindo o volume de produção, estes custos apresentam variações aumentando ou diminuindo, mas “em termos unitário permanecem constantes.”

Os custos fixos, “são custos (ou despesas) que não variam com a variabilidade da atividade escolhida. Isto é, o valor total dos custos permanece praticamente igual mesmo que a base de volume selecionada como referencial varie” (Ibid., p. 53). Desta forma os custos fixos em termos totais aumentando ou diminuindo a produção, estes custos não apresentam variações, independem da quantidade produzida, mas em “termos unitário quanto maior a produção menor o custo por unidade.”

Os custos podem apresentar a características de semifixos, ficando constantes em certos volumes de produção e aumentando em outros, como afirma SANTOS (2000, p. 40) “os custos semifixos são gastos que permanecem constantes dentro de certos intervalos alterando-se em degraus até atingir um novo patamar de atividade.”

A nomenclatura contábil de custos utiliza determinadas terminologias na separação de custos, como custos primários e custos de transformação. O custo

primário para MARTINS (1990, p. 50) seria “a soma de matéria-prima com Mão-de-Obra Direta” enquanto que os custos de transformação seriam “a soma de todos os custos de produção, exceto os relativos a matérias-primas e outros eventuais adquiridos sem nenhuma modificação pela empresa.”

O método de custeio é o critério utilizado pela contabilidade, para apropriar os custos produtivos, fornecendo a maneira adequada para identificar os custos de produção ao produto final.

A identificação do custo unitário de cada produto ocorre através da apropriação dos custos de produção aos produtos, podendo ser dentre outros pelo método de custeio por absorção ou pelo método de custeio variável. Estas duas formas de apropriação de custos aos produtos estão baseadas no conceito de custos diretos e indiretos, fixos e variáveis.

2.5.1 Custeio por absorção

O custeio por absorção segundo MARTINS (1990, p. 38) “consiste na apropriação de todos os custos de produção aos bens elaborados, e só os de produção; todos os gastos relativos ao esforço de fabricação são distribuídos para todos os produtos feitos”. Neste método a contabilidade de custos atribui ao produto os custos diretos, facilmente identificáveis, e também os custos indiretos de fabricação através de formas de rateio.

Um ponto importante neste método é a separação entre despesas e custos, enquanto a despesa é o que se gasta para se obter a receita, o custo é aquilo que se gasta no processo de produção que passa para o estoque e depois quando o produto é vendido passa para o resultado.

Por este método (IOB, Bol 43/94 p. 361) “passam a integrar o valor contábil dos produtos acabados, nesse método de custeio, tanto os custos variáveis (que só existem quando cada unidade é feita) quanto os fixos (que independem de cada unidade, relacionando-se mais com a criação das condições de se produzir).”

No custeio por absorção ocorre a apropriação dos custos aos produtos fabricados, custos que surgiram no processo de fabricação, sejam eles diretamente ligados ao produto, e também os que se referem à produção em geral, os indiretos.

Os custos diretos (IOB, Bol 43/94 p. 361) “são aqueles que podemos

identificar como pertencente a este ou àquele produto, pois há como mensurar-se quanto pertence a cada um, de uma forma bem objetiva e clara.”

Os custos indiretos (IOB, Bol 43/94 p. 361) “são aqueles incorridos dentro do processo de produção mas que, para serem apropriados aos produtos, nos obrigam ao uso de rateios.”

Os custos diretos são relativamente fáceis de se apropriar, pois são bem identificáveis, enquanto que os indiretos são subjetivos necessitando que se adote algum critério para se chegar a participação daquele custo na unidade produzida.

MARTINS (1990, p. 77) afirma que “todos os custo indiretos só podem ser apropriados pela sua própria definição, de forma indireta aos produtos, isto é, mediante estimativas, critério de rateio, previsão de comportamento de custos etc.”

Para apropriar os custos indiretos aos produtos é necessário a adoção de critérios arbitrários para o rateio dos custos, seguindo os critérios mais adequados ao tipo de empresa, as características operacionais, levando em consideração fatores relevantes.

Segundo LEONE (1997, p. 132) para apropriar custos indiretos pode se fazer através de “unidades produzidas (ou qualquer outra relacionada a um quantitativo operacional), horas de máquinas, horas de mão-de-obra direta, custos dos materiais, quantidades de materiais, custo da mão-de-obra e transações ou atividade. Existem muitas outras bases para se fazer o rateio.”

Ao se determinar a base de rateio dos custos indiretos deve-se levar em conta a sua importância dentro do processo produtivo da empresa, devendo existir uma relação entre a base de rateio e a atividade produtiva em análise para a seleção da base mais adequada, pois as bases de rateio apresentam certo grau de subjetivismo.

SANTOS (2000, p. 41) Afirma que “a metodologia de custeamento pelo método por absorção é considerada coma básica para a avaliação de estoques, contabilidade financeira, para fins de levantamento de balanço patrimonial e de resultados com a finalidade de atender a exigência da contabilidade societária.”

O conceito de custeio por absorção foi desenvolvido largamente, pois os contadores desde suas primeiras utilizações o empregavam com o intuito de resolverem a definição de um valor para estoques, para os custos dos produtos vendidos e conseqüentemente para elaborar os demonstrativos financeiros.

2.5.2 Custeio variável

O custeio variável também pode ser chamado de direto, segundo MARTINS (1990, p. 178) “só são alocados aos produtos os custos variáveis, ficando os fixos separados e considerados como despesas do período, indo diretamente para o resultado; para os estoques só vão, como consequência, custos variáveis.”

O método de custeio variável está baseado na alocação aos produtos dos custos que são diretamente identificados com a atividade produtiva e que apresentam variações com o volume de produção, enquanto que os demais custos fixos são tratados como do período indo para o resultado do período, enquanto que para o estoque irão os custos variáveis.

BARBOSA (1988, p. 43) afirma que o “custeio direto é o processo segundo o qual apenas os custos variáveis de materiais, mão-de-obra, e custos gerais de fabricação, usados na produção do produto ou no desempenho de um serviço ou atividade, são atribuídos a estes, enquanto que os custos fixos são considerados como custos do período”. Neste método de apropriação os custos são registrados e informados a partir da separação em elementos fixos e variáveis. Com este método é possível determinar a margem de contribuição que ajuda no planejamento e a tomar decisões em várias situações.

MARTINS (1990, p. 188) afirma que a “margem de contribuição é a diferença entre o preço de venda e a soma dos custos variáveis” e que “para o cálculo dessa margem, devem também ser considerada as despesas variáveis” esclarecendo que estas “não são agregadas ao produto para fins de avaliação de estoques, quando do uso interno do custeio variável.”

A margem de contribuição é um conceito de grande importância oriundo do custeamento variável, sendo a diferença entre as receitas de vendas e o custo e despesas variáveis, expressando a quantia que sobrou das receitas de vendas capaz de cobrir os custos e despesas fixas.

Segundo LEONE (1997, p. 337) “a contribuição marginal tanto pode ser total como unitária” e que “destina-se a mostrar quanto sobrou da receita direta de vendas, depois de deduzidos os custos e as despesas variáveis de fabricação, para pagar (ou cobrir) os custos periódicos.”

A margem de contribuição pode ser exposta de forma unitária ou total. A margem de contribuição total é a diferença entre as receitas totais e os custos

variáveis totais, enquanto que a margem de contribuição unitária é a diferença entre o preço de venda e o custo variável de cada unidade do produto.

Outro aspecto importante é a determinação do ponto de equilíbrio, ponto na qual a receita é suficiente para cobrir os custos variáveis e fixos. O ponto de equilíbrio para SANTOS (2000, p. 166) “será obtido quando o total dos ganhos marginais, que é a somatória de todos os produtos comercializados, equivalerem ao custo estrutural fixo do mesmo período de tempo objeto de análise.”

A diferença existente entre o custeio por absorção e o custeio direto, ocorre na forma como são tratados os custos fixos, segundo BARBOSA (1988, p. 43):

No custeio por absorção os custos fixos de produção são incorporados aos produtos ao nível de estoques, enquanto que no custeio direto, estes custos são tratados não como custo do produto, mas sim como custos do período em que são incorridos. Pode-se portanto, notar que a adoção de um ou outro método trará diferenças substanciais nos resultados relatados quando ocorrer uma diferença entre a quantidade de bens produzidos e a quantidade de bens vendidos.

O custeio por absorção baseia-se em que os custos de produção fixos e variáveis devem ser apropriados aos produtos e repassados ao resultado quando ocorrer a venda do produto, segundo MEGLIORINI (2001, p. 3) “é o método utilizado para custear os estoques, cujos saldos constam do Balanço Patrimonial, e determinar o Custo dos Produtos Vendidos, constante da Demonstração de Resultados do Exercício.”

O custeio direto aloca custos variáveis aos estoques, repassando ao resultado custos fixos de produção, “nesse caso, os custos a serem apropriados aos produtos são somente os variáveis. Os custos fixos são tratados como custos do período indo diretamente para o resultado, como as despesas.” (Ibid., p. 3).

A apropriação dos custos pelo custeio por absorção leva em consideração a classificação dos custos em diretos e indiretos enquanto que no custeio variável leva mais em consideração se tais custos são fixos ou variáveis.

2. 5. 3 Vantagens e desvantagens dos métodos de custeio

Os métodos de custeio apresentam vantagens para determinados casos e desvantagens para outros, alguns autores mencionam diversas vantagens entre os métodos e apontam desvantagens quanto a sua utilização principalmente para as finalidades a que se destinam a sua aplicação.

Segundo o CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DE SÃO PAULO (2000, p. 231) podem ser assim identificadas vantagens e desvantagens do custeio direto (ou variável).

- ❖ é orientado basicamente para o aspecto gerencial por permitir a apuração da lucratividade real de cada produto, não se adequando, entretanto, às exigências legais;
- ❖ enfoca, principalmente, o custo unitário de produção, visto que utiliza, em sua composição, gastos que variam a cada unidade produzida; com isso, isola a influência do volume sobre o custo;
- ❖ seu cálculo é mais simples por não envolver rateios e critérios complexos de distribuição de gastos entre departamentos;
- ❖ por outro lado, precisa da separação dos custos e despesas em fixas e variáveis, o que requer uma estrutura de classificação dos gastos adequada para tal fim; e
- ❖ seu uso, (vale, ainda, salientar), que deve ser avaliado com maior detalhe em empresas com ativo elevado (companhias aéreas, áreas com tecnologias avançadas etc.), pois, nesses casos, deve haver a preocupação com a “absorção” dos custos fixos, especialmente no que diz respeito à depreciação.

O sistema de custeio direto auxilia gerencialmente a empresa na análise, planejamento e tomada de decisões, demonstrando a margem de contribuição de um produto ou da produção como um todo, revelando quanto sobra para cobrir os custos fixos e permite a apuração da lucratividade.

O custeio direto também tem a vantagem de permitir um melhor controle sobre os custos fixos, pois aparecem nas demonstrações financeiras, não indo para estoques, não sendo necessário alocar custos fixos por critérios de rateios aos produtos.

O custeio direto permite melhores informações para análise da relação custo-volume-lucro do que o custeio por absorção.

Entretanto existem desvantagens neste sistema de custeio, podendo ser encontradas dificuldades na separação entre custos fixos e custos variáveis, sendo necessário certa arbitrariedade em alguns casos de distinção entre custos fixos e variáveis.

Outra desvantagem é que a legislação brasileira tributária não permite o uso para apuração dos impostos devido a não aceitação pelo regime fiscal dos

critérios do custeio direto para avaliação de estoques.

Segundo o CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DE SÃO PAULO (2000, p. 232) podem ser assim identificadas vantagens e desvantagens do custeio por absorção.

- ❖ atende à legislação fiscal e deve ser usado quando a empresa busca o uso do sistema de custos integrado à contabilidade;
- ❖ os critérios de rateio usados para distribuir os gastos entre os departamentos nem sempre são objetivos e podem distorcer os resultados, penalizando alguns produtos em benefício de outros;
- ❖ por outro lado, permite a apuração do custo por centro de custos, visto que sua aplicação exige a organização contábil nesse sentido; tal recurso, quando os custos forem alocados aos departamentos de forma adequada, permite o acompanhamento do desempenho de cada área; e
- ❖ por absorver todos os custos de produção, permite a apuração do custo de cada produto, o qual, entretanto, nem sempre reflete o resultado mais adequado, devido à distribuição dos custos fixos por critérios, por vezes, subjetivos.

O custeio por absorção tem a vantagem de ser aceito pelos órgãos fiscais, e de auditoria para elaborar as demonstrações financeiras, principalmente por estar de acordo com os princípios fundamentais de contabilidade.

O método é criticado pelos autores quando utilizado gerencialmente para a tomada de decisões, pois tem no rateio dos custos fixos certa subjetividade, o qual apesar de existir uma relação lógica entre a natureza dos custos e o fator escolhido para rateio, poderá levar a alocações arbitrárias.

O rateio dos custos fixos aos produtos envolve critérios de apuração subjetivos, por envolverem julgamentos pessoais para a escolha da melhor base de rateio; podendo distorcer ou levar a custos errôneos dos produtos. O critério de rateio, pode ainda, beneficiar alguns produtos e penalizar outros.

Desta maneira ao se optar por um método de apropriação deve-se analisar e avaliar qual é o mais vantajoso para as características da empresa, fazendo uma análise daquele que se adapta mais facilmente as necessidades gerenciais e fiscais da empresa.

3 COMPOSIÇÃO DOS CUSTOS

A atividade imobiliária de loteamento implica em uma série de custos para que a obra fique pronta para a venda. Sendo necessário uma sistemática de apuração do custo de cada unidade produzida e vendida, tanto, para um acompanhamento gerencial quanto para a tributação do lucro na atividade de venda de lotes resultante de operações imobiliárias.

Neste caso o estoque será avaliado segundo um método de apropriação que se permita chegar ao custo de cada unidade distinta, possibilitando a escrituração e a baixa de estoque.

Segundo BRAGA (1988, p. 32) define que a “unidade imobiliária é cada terreno decorrente do loteamento”, e que “o estoque é controlado por: - registro permanente de estoque, - registro de inventário.”

Desta forma para se chegar ao custo de cada unidade imobiliária, é preciso determinar os custos, identificá-los e apropriá-los aos terrenos decorrentes de loteamento, necessitando também discriminar os imóveis com seus respectivos custos.

Assim “as unidades existentes no estoque na data do balanço serão discriminadas: - os terrenos oriundos de desmembramento ou loteamento: Por conjunto de lotes com idêntica dimensão ou – por quadras, quando referentes a um mesmo empreendimento; ou terreno por terreno”. (Ibid., p. 32).

Os vários gastos efetuados durante a realização deste empreendimento poderão a vir se tornar despesas, não sendo apropriadas às unidades imobiliárias, indo para o resultado, ou, custos os quais serão apropriados aos lotes segundo um método de custeio adequado.

Com relação às despesas BRAGA (1988, p. 29) fazendo referência a legislação do imposto de renda coloca que “as despesas com as vendas, as despesas financeiras, as despesas gerais e administrativas” definindo que “essas

despesas não integram tal custo”.

Segundo BRAGA (1988, p 32) na atividade imobiliária podem existir as seguintes espécies de custos:

- 1 – custo pago
- 2 – custo incorrido
(bens, serviços ou encargos aplicados)
- 3 – custo contratado
(o convencionado com terceiros para aplicação futura)
- 4 – custo orçado
(os estimados como necessários para a conclusão da unidade imobiliária vendida).

Dentre os gastos realizados existem os custos, os quais compreendem :

os custos dos imóveis vendidos compreendem:

- 1) como custo de aquisição:
 - O preço pago pelos terrenos ou prédios
 - Os tributos devidos na aquisição
 - As despesas de legalização
- 2) os Custos diretamente relacionados com:
 - Estudo
 - Planejamento
 - Legalização
 - Execução
 - Dos planos ou projetos de:
 - Desmembramento
 - Loteamento
 - Incorporação
 - Construção
 - Quaisquer obras ou melhorias (Ibid., p. 32).

Os custos da imobiliária quanto à abrangência dos custos referem-se:

ABRANGÊNCIA DOS CUSTOS

- Os custos vinculados à elaboração e execução dos planos ou projetos de empreendimento imobiliários, desde que guardem relação direta com a sua realização, compreendem:
 - 1 – O custo de aquisição de materiais e quaisquer outras bens aplicados ou consumidos na produção, inclusive os custos de transporte e seguro até o estabelecimento do contribuinte e os tributos devidos na aquisição ou importação desses insumos
 - 2 – O custo dos serviços aplicados ou consumidos na produção, inclusive os tributos sobre eles devidos que onerem o contribuinte;
 - 3 – O custo do pessoal aplicado na produção, inclusive de supervisão direta, manutenção e guarda das instalações de produção;
 - 4 – Os custos de locação, manutenção e reparo e os encargos de depreciação dos bens aplicados na produção;
 - 5 – Os encargos de amortização diretamente relacionados com a produção;
 - 6 – Os encargos de exaustão dos recursos naturais utilizados na produção.

CUSTOS ADMITIDOS COMO PAGOS OU INCORRIDOS

- 1 – São apenas aqueles que se refiram a bens ou serviços pagos ou incorridos para específica aplicação no empreendimento de que a unidade vendida faça parte.
- 2 – Bens sem destinação específica (adquiridos para estocagem) somente serão apropriados ao custo de qualquer empreendimento quando nele aplicados. (Ibid., p. 33).

3.1 Custos do empreendimento imobiliário loteamento

O levantamento dos elementos componentes dos gastos do empreendimento foi efetuado através de inventário a pessoa física equiparada a empresa individual por prática de operação imobiliária, sendo assim identificados:

Gasto com o projeto:

Contratação de engenheiro agrimensor: elabora o projeto contendo o desenho e o memorial descritivo, levantamento topográfico e posterior demarcação dos lotes.

Contratação de engenheiro elétrico: elabora o desenho da rede elétrica, indicando postes (tipo e quantidade), transformadores (tipo e quantidade), outros (fios, cruzetas, isoladores).

Alvará da prefeitura: taxa cobrada pela prefeitura aprovando o projeto e liberando a área para a execução das obras.

Licença ambiental: taxa cobrada pelo órgão ambiental liberando a execução das obras.

Gastos com obras:

Terraplenagem: uma série de gastos para abrir ruas e arrumar o terreno, por exigência legal deve conter 15% ruas, 10% (obrigatório) área verde, 10% área de utilidade pública resultando em um total de 35% da área total. Estes gastos são com:

Trator: serviço terceirizado que cobra por hora.

Carregadeira: serviço terceirizado que cobra por hora.

Caminhões caçamba: serviço terceirizado que cobra por hora.

Demarcação dos lotes: utilização de madeiras e tinta para demarcar limites dos lotes.

Rede elétrica: após fornecer os materiais necessários à companhia elétrica, esta executa a colocação da rede elétrica de acordo com a planta elaborada pelo engenheiro elétrico.

Rede de água: após fornecer os canos de pvc à empresa de abastecimento de água, esta executa a colocação da rede de distribuição de água.

Drenagem de água: drenos de cimento colocados para efetuar o escoamento de águas da chuva.

Demais gastos:

Registro na Prefeitura: Taxa cobrada para o registro na prefeitura de todas as unidade imobiliárias do loteamento.

Registro no Cartório de Imóveis: Taxa cobrada pelo cartório para o registro dos imóveis do loteamento.

Publicidade de três dias em jornal: obrigação legal de dar publicidade ao loteamento.

Propaganda: publicidade efetuada em rádio para realizar as vendas.

Comissão dos vendedores: percentagem paga aos vendedores sobre o valor de cada lote vendido.

Custo de aquisição do terreno: inclui-se aqui preço pago pelo terreno, tributos e gastos com legalização.

Os custos foram reunidos para formar um conjunto de dados organizados sendo o objeto de custeio do empreendimento imobiliário o lote.

Os custos relacionados na formação da unidade final do empreendimento, o lote, foram identificados, reunidos conjuntamente e classificados. Os custos identificados são exclusivamente relacionados com um empreendimento apenas.

O procedimento inicial foi identificar os gastos relacionados no empreendimento, promovendo a sua classificação e ordenação. A partir dos dados levantados identifica-se e separa-se o que é custo e o que é despesa, segundo uma estruturação conceitual baseada e planejada através do método de apropriação de custos por absorção.

A seguir demonstra-se a planilha de acumulação de custos baseada no custeio por absorção.

Planilha de custos do loteamento:

1) Projeto				
Engenheiro agrimensor (projeto de loteamento)		\$\$		
Engenheiro elétrico (projeto elétrico)		\$\$		
Alvará da prefeitura		\$\$		
Licença ambiental		\$\$		
Total do projeto			\$\$\$	
2)Obras				
Terraplenagem				
Trator	\$			
Carregadeira	\$			
Caminhão	\$			
Total terraplenagem		\$\$		
Demarcação dos lotes		\$\$		
Rede elétrica				
Postes	\$			
Fios	\$			
Transformador	\$			
Cruzeta	\$			
Isoladores	\$			
Total rede elétrica		\$\$		
Rede de água				
Canos de PVC		\$\$		
Drenagem de água				
Drenos de cimento		\$\$		
Total das obras			\$\$\$	
3) Demais custos				
Registro na prefeitura		\$\$		
Registro no cartório		\$\$		
Publicidade em jornal (obrigação legal)		\$\$		
Total dos demais custos			\$\$\$	

4) Custo compra terreno				
Preço pago pelo terreno		\$\$		
Tributos municipais		\$\$		
Gastos com legalização em cartórios		\$\$		
Total custo de aquisição			\$\$	
TOTAL DOS CUSTOS				\$\$\$\$\$\$

Planilha de despesas:

Vendas		
Propaganda	\$\$	
Comissão dos vendedores	\$\$	
Total		\$\$\$\$

O custeio por absorção é caracterizado pela apropriação de todos os custos de produção, sejam eles diretos ou indiretos, incluindo-os nos estoques dos produtos elaborados.

Desta forma após conhecer os gastos e separá-los em custos e despesas procede-se a classificação dos custos em diretos e indiretos. O que foi considerado despesa, segundo a planilha de despesa, não afeta o objeto de custeio, não vai para estoques, apenas para o resultado.

Os custos identificados no empreendimento correlacionados na planilha foram classificados como indiretos, justifica-se tal classificação pois os custos do loteamento estão dentro do processo produtivo mas não são facilmente identificáveis a cada unidade imobiliária, lotes, não se pode precisar exatamente que valor de custo está diretamente relacionado com cada lote, necessitando do uso de uma base de rateio.

O rateio dos custos ao lote, unidade final do loteamento, envolve critérios de alocação subjetivos. Dentre as várias bases de rateio possíveis para distribuir os custos indiretos as unidades imobiliárias, utiliza-se a base de rateio por metro quadrado.

A taxa de absorção utilizando como base o metro quadrado é em função

da necessidade de mensuração e a importância lógica dentro do processo produtivo da relação entre a natureza dos custos e o critério escolhido como base.

A planilha de custos apresentada enfoca os custos indiretos, assim classificados e associados ao empreendimento imobiliário.

Na primeira parte identificou-se os custos do empreendimento relacionados com a etapa de elaboração do projeto contendo os custos do engenheiro agrimensor e engenheiro elétrico, acrescentando as taxas de licença ambiental e alvará da prefeitura, somando-os chega-se ao custo total do projeto.

Na segunda parte identificou-se os custos do empreendimento relacionados com as obras propriamente ditas do loteamento.

Nesta parte tem-se os custos com terraplenagem, terceirizados por hora, o qual utiliza trator, caminhão e carregadeira, somando-os chega-se ao custo com terraplenagem. Ainda identificou-se os custos com rede de água, os custos com drenagem e demarcação dos lotes. Nesta parte apresenta-se ainda os custos com rede elétrica, postes, fios, transformadores e outros os quais somando-os chega-se ao custo com rede elétrica. Desta forma somando os custos de terraplenagem, rede de água, drenagem, demarcação e rede elétrica chega-se ao custo total das obras.

Na terceira parte apresenta-se os demais custos com registro na prefeitura, registro em cartório de imóveis e publicidade obrigatória, somando-os chega-se ao total dos demais custos.

Na quarta parte identificou-se o custo de compra do terreno, valor pago pelo terreno, custos de legalização e com impostos de transmissão, chegando ao custo de compra do terreno.

Assim, somando-se os custos do loteamento com projeto, obras, demais custos e compra do terreno chega-se ao total dos custos indiretos do empreendimento.

A base de rateio adotada é o metro quadrado dos lotes, assim, procede-se a soma dos metros quadrados de todos os lotes resultantes do empreendimento chegando ao total de metros quadrados de área dos lotes. Lembra-se aqui que parte do terreno é formado pelos lotes e outra parte destina-se a ruas, área verde e área de utilidade pública, desta forma somente o metro quadrado dos lotes é considerada.

A taxa de absorção será obtida dividindo o total dos custos indiretos do empreendimento pelo total de metros quadrados da soma dos lotes, obtendo-se

assim o custo por metro quadrado.

Taxa de absorção:

$$\frac{\text{Total dos custos indiretos}}{\text{Total dos metros quadrados dos lotes}} = \text{custo do metro quadrado}$$

Assim, para se chegar ao custo de cada unidade imobiliária em estoque ou vendida bastará multiplicar o custo do metro quadrado pela área total em metros quadrados de cada lote.

Custo do lote:

$$\text{Custo do metro quadrado} \times \text{área do lote} = \text{custo do lote}$$

Através do custeio por absorção seguindo suas premissas básicas, pode-se caracterizar o custo de cada lote.

4 CONCLUSÃO

O trabalho apresentado fez um estudo da literatura encontrada referente ao assunto e levantou os dados necessários para efetuar a apuração e o controle dos custos, a fim de determinar um sistema de custos para a atividade de empreendimento imobiliário de loteamento.

A contabilidade de custos disponibiliza grande quantidade de dados e informações, juntamente com os diferentes métodos de custeio, assim as empresas podem fazer uso dos diferentes métodos de custeamento conforme a necessidade de aplicação e necessidade da informação.

Observa-se que os sistemas de apuração e controle dos custos enquadram-se de acordo com a natureza da empresa, seja industrial ou não, e de acordo com a finalidade a que se destina a apuração dos mesmos.

Os dois principais métodos de custeio aqui apresentados foram o custeio por absorção e o custeio direto, considerados pelos autores pesquisados, conflitantes. A principal diferença reside no fato de que o custeio por absorção apropria os custos fixos aos estoques enquanto que no custeio direto são tratados como custos do período.

No caso específico de um sistema de custos para atividade imobiliária de loteamento, conclui-se que o custeio por absorção é vantajoso, pois, o critério de rateio por metro quadrado identifica muito bem o custo de cada unidade.

Este método de custeio apresenta uma boa base para se analisar os custos levando em consideração a relevância dos custos identificados, possuindo aplicabilidade para determinar o custo do lote. Este método de apuração e controle tem por finalidade atribuir os custos aos lotes, demonstrando um conjunto de procedimentos que permite mensurá-los.

A planilha de acumulação de custos demonstra de forma objetiva os

custos do empreendimento, estruturando os procedimentos de registro e controle; identificando os componentes dos custos relacionados com o objeto de custeio, o lote; promove a classificação ordenação e acumulação dos custos segundo a estruturação conceitual do custeio por absorção.

Outro ponto importante é que atende a legislação tributária podendo muito bem ser utilizado pela empresa que mantém o uso do sistema de custo integrado á contabilidade.

Para os próximos trabalhos realizados nesta atividade recomenda-se estudos aprofundados de novos custos e suas relações com o empreendimento, estudo da influencia dos custos junto a empresas que apresentam mais de um empreendimento, bem como sistemas que busquem sempre expressar a melhor mensuração dos custos para as mais variadas finalidades tanto interno quanto externo.

5 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BARBOSA PIRES, Luiz G. Sistemas de custeamento: o custeio direto. **Revista Brasileira de Contabilidade**. Rio de Janeiro. n. 64, jan./mar. p. 43-50, 1988.
- BARROS, Aidil Jesus da Silva e LEHFELD, Neide de Aparecida de Souza. **Fundamentos de metodologia**. 2. ed. São Paulo: Makron Books, 2000.
- BERNARDES, Ciro. **Sociologia aplicada a administração**. São Paulo: Atlas, 1984.
- BESSONE, Darcy. **Da compra e venda: promessa, reserva de domínio & alienação em garantia**. 4. ed. Rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1997. Capítulos VI – Loteamento e VII - Registro do loteamento.
- BRAGA. Ivan Storino. Grupo Imobiliário: Aspectos físico-contábeis da área imobiliária. **Revista Brasileira de Contabilidade**, São Paulo, n. 65, p. 29-38, 1988.
- BRASIL, **Lei nº 6766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.
- BRASIL, **Regulamento do imposto de renda** – Decreto n. 3000 de 26/03/1999.
- CASSONE, Vitório. **Direito tributário**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 1999.
- CERVO, Amado L. e BERVIAN, Pedro. **Metodologia científica**. 3. ed. São Paulo: McGraw-Hill, 1983.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Custos: ferramentas de gestão. São Paulo: Atlas, 2000.

DINIZ, Maria Helena. **Dicionário jurídico.** São Paulo: Saraiva, 1998. v 1 ao 4.

IOB – TEMÁTICA CONTÁBIL, **custeio por absorção: conceitos básicos.** Bol. 43/94, p. 361-362

FACHIN, Odília. **Fundamento de metodologia.** São Paulo: Atlas, 1993.

FRANCO, Hilário. **Contabilidade industrial.** 9. ed. São Paulo: Atlas, 1991.

IUDÍCIBUS, Sérgio de. **Análise de custos.** São Paulo: Atlas, 1987.

LEONE, George Sebastião Guerra. **Curso de contabilidade de custos.** São Paulo: Atlas, 1997.

LEONE, George Sebastião Guerra. **Custos: planejamento, implantação e controle.** 2. ed. São Paulo: Atlas, 1989.

MARCONI, Marina A., LAKATOS, Eva M. **Técnicas de Pesquisa:** 3. ed. São Paulo: Atlas, 1996.

MARTINS, Eliseu. **Contabilidade de custos.** 5. ed. São Paulo: Atlas, 1990.

MEGLIORINI, Evandir. **Custos.** São Paulo: Makron Books, 2001.

HANSEN, Don R. e MOWEN, Maryanne M. **Gestão de custos: contabilidade e controle.** São Paulo: Pioneira, 2001.

SANTOS, Joel José dos. **Análise de custos.** 3. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

SOARES, Fabrício, CORRÊA, Valentino. **Serviço 5 estrelas.** Rio de Janeiro: Qualytimark, 1994.

RECEITA FEDERAL. [Http://www.fazenda.receita.gov.br](http://www.fazenda.receita.gov.br)