



CONTABIT

sistemas intuitivos

CARTILHA

Empreendimentos
Imobiliários

Sumário

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.....	4
1. Cadastro dos Empreendimentos Imobiliários.....	4
1.1. Cadastro das Unidades Imobiliárias.....	5
2. Contrato Unidade Imobiliária.....	6
2.1 Contabilização do Contrato Unidade Imobiliária.....	7
2.2 Atualização de Parcelas.....	8
2.3 Cancelar Contrato Unidade Imobiliária.....	8
2.4 Contabilização do Cancelamento.....	9
3. Baixa do Título a Receber.....	10
3.1 Contabilização do Valor Recebido.....	10
4. Tributos Federais da Atividade Imobiliária.....	11
4.1 Fechamento da Escrita Fiscal.....	11



Histórico de Revisão

Data	Versão	Autor
08/2019	1.0	Angélica Dias.
08/2025	2.0	Paulo Gabriel.



EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

1. Cadastro dos Empreendimentos Imobiliários

Os empreendimentos imobiliários serão adicionados em: Cadastro / Empreendimento Imobiliário. Conforme o exemplo a seguir:

Empreendimento Imobiliario

Editar Empreendimento Imobiliario

Nome	<input type="text" value="Empreendimento Imobiliário"/>		
Área Total	<input type="text" value="1000,00"/>	Área Útil	<input type="text" value="1000,00"/>
Dt. Início	<input type="text" value="01/01/2019"/>	Dt. Término	<input type="text" value="31/12/2023"/>
Tipo	01 - Terreno adquirido para venda		
Natureza	4 - Outras		
Conta Receita	ALIENACAO BENS ATIVO IMOBILIZADO	6860	<input type="button" value="Q"/>
Conta Diferida	Receita Diferida	11	<input type="button" value="Q"/>
Histórico	Venda de Empreendimentos Imobiliaris		<input type="button" value="Q"/> <input type="button" value="+"/>
Histórico Cancelamento	Venda de Empreendimentos Imobiliaris		<input type="button" value="Q"/> <input type="button" value="+"/>
Acumulador	VENDA ATIVO IMOBILIZADO	551	15 <input type="button" value="Q"/>
RET	Não		
Nr. Processo	<input type="text"/>		Dt. Processo <input type="text"/>

Conta Receita: Conta de resultado, responsável por contabilizar a receita (reconhecida no recebimento).

Conta Diferida: Conta do passivo, utilizada para contabilizar o valor do montante do contrato.

Operação: Informar a operação responsável pela tributação.



IMPORTANTE. Independente da conta configurada na operação (informado no campo acumulador), o sistema contabilizará a receita conforme a configuração do campo conta receita.



1.1. Cadastro das Unidades Imobiliárias

Para adicionar as unidades imobiliárias é necessário que o empreendimento imobiliário já esteja cadastrado. E poderá ser feito por importação via [planilha](#).

Empreendimento Imobiliário + ADICIONAR

Lista Empreendimento Imobiliário

Nome Início Tipo

25 registros

Código	Nome	Tipo	Dt. Início	Nr. Processo	
1	Empreendimento Imobiliário	01 - Terreno adquirido para venda	01/01/2019		<input type="button" value="Editar"/> <input type="button" value="Excluir"/> <input type="button" value="Imprimir"/>

Mostrando de 1 até 1 de 1 registros

Unidade Imobiliária IMPORTAR + VOLTAR

Lista Unidade Imobiliária

Descrição Cód. Importação Situação

25 registros

Código	Unidade Imobiliária	Cód. Unidade Importação	Empreendimento	Situação	Área Total	
2	Unidade Imobiliária 1		Empreendimento Imobiliário	Vendida	3.288,85	<input type="button" value="Editar"/> <input type="button" value="Excluir"/> <input type="button" value="Imprimir"/>

Mostrando de 1 até 1 de 1 registros

Unidade Imobiliária VOLTAR

Inserir Unidade Imobiliária

Nome

Área Total Área Útil

Endereço

Complemento

Cód. Integração



2. Contrato Unidade Imobiliária

O contrato de unidade imobiliária deve ser adicionado em: Movimento / Contrato Unidade Imobiliária.

Ao incluir o cadastro do contrato com as informações sobre as operações da atividade imobiliária, o sistema contabilizará a venda e incluirá os títulos a receber conforme as configurações efetuadas. Caso o tipo de pagamento seja a vista, o usuário deverá informar uma única parcela.

Contrato Unidade
CANCELAR VOLTAR

Dados principais
Atualização de Parcelas

Dados Cadastrais

Doc. 31895

Pessoa COMPRADOR DE UNIDADE IMOBILIARIA

Empreendimento Empreendimento Imobiliário

Unidade Unidade Imobiliária 1

Dt Contrato 21/12/2023

Dt Lcto 01/01/2025

VI Contrato 28000000,00

VI Pago 13000000,00

Tipo Pgto 02 - Venda a Prazo Unidade Concluída

CANCELAMENTO

Cta.Implantação Clientes Diversos 205

Dados Importação

Baixas 0,00

Atualizações 0,00

Parcelas Originais (as alterações serão efetivadas após salvar o cadastro)

Valor a Parcelar Nº Parcelas Início Dia Fim (Data) Doc. Ini Doc. Fim

Fixa	Doc.	Compl.	Vencimento	Valor	
<input type="checkbox"/>	31895/1	Parcela 1/12	27/01/2025	1.083.333,33	X
<input type="checkbox"/>	31895/2	Parcela 2/12	26/02/2025	1.083.333,33	X
<input type="checkbox"/>	31895/3	Parcela 3/12	28/03/2025	1.083.333,33	X
<input type="checkbox"/>	31895/4	Parcela 4/12	27/04/2025	1.083.333,33	X
<input type="checkbox"/>	31895/5	Parcela 5/12	27/05/2025	1.083.333,33	X
<input type="checkbox"/>	31895/6	Parcela 6/12	26/06/2025	1.083.333,33	X
<input type="checkbox"/>	31895/7	Parcela 7/12	26/07/2025	1.083.333,33	X
<input type="checkbox"/>	31895/8	Parcela 8/12	25/08/2025	1.083.333,33	X
<input type="checkbox"/>	31895/9	Parcela 9/12	24/09/2025	1.083.333,33	X
<input type="checkbox"/>	31895/10	Parcela 10/12	24/10/2025	1.083.333,33	X
<input type="checkbox"/>	31895/11	Parcela 11/12	23/11/2025	1.083.333,33	X
<input type="checkbox"/>	31895/12	Parcela 12/12	23/12/2025	1.083.333,37	X

Total Parcelas: 13.000.000,00 Saldo em aberto: 13.000.000,00 Diferença: 0,00

- **Doc:** informar o número do documento do contrato;
- **Pessoa:** informar o comprador da unidade imobiliária;
- **Unidade:** selecionar qual foi a unidade vendida;
- **Dt Contrato:** data em que foi assinado o contrato da venda;
- **Dt Lcto:** em qual data será feito o lançamento contábil – diferente da data do contrato em casos de implantação, que os saldos foram implantados na contabilidade;
- **VI Contrato:** valor do contrato total;
- **VI Pago:** valor que já foi pago – as parcelas serão geradas pela diferença do valor do contrato e o valor pago;
- **Tipo Pgto:** qual foi o tipo de pagamento;



- **Cta Implantação:** conta informada quando precisam implantar o contrato, onde o saldo já foi implantado via implantação de saldo (quando a empresa veio de outro contador). Exemplo: Até 31/12/2024 a empresa pertencia a outra contabilidade, e possui um contrato assinado em 01/2024, onde foram feito os lançamentos já pelo contador anterior, nesse caso vamos utilizar de exemplo que o valor do contrato foi de R\$500.000, porém R\$200.000 já foram pagos durante 2024, e em 31/12/2024 o saldo da conta do cliente é de R\$300.000 e esse saldo foi implantado via integração ECD.

Devido a isso, não poderia ser feito lançamento contábil na conta de cliente, pois se não duplicaria os lançamentos. Portanto foi criado esse campo para ser utilizada como uma conta transitória e não ter problemas.

Para funcionar, o usuário deverá configurar da seguinte forma:

1. Na rotina da integração ECD, nas contas desses clientes, deverá ser relacionado com uma conta genérica de "Clientes Diversos" e importar o saldo da ECD nessa conta.
2. No cadastro do contrato, a data de lançamento será um dia posterior a data da importação dos saldos da contabilidade, no exemplo como foi em 31/12/2024, a data de lcto deverá ser em 01/01/2025.
3. O cadastro do contrato imobiliário ficará exatamente da mesma forma, e deve ser preenchido esse campo Cta. Implantação essa mesma conta de Clientes diversos.

Os lançamentos contábeis ficarão da seguinte forma:

- Em 31/12/2024 pela integração da ECD:
Saldo devedor na conta Clientes diversos em R\$300.000
- Em 01/01/2025 pelo lançamento do contrato da unidade imobiliária:
D – Conta do cliente (pessoa selecionada)
C – Clientes diversos (mesma conta relacionada na integração ECD) em R\$300.000
- Saldo final das contas em 01/01/2025:
Conta do cliente: R\$300.000
Clientes diversos: R\$0,00

Quando efetuar a baixa dos títulos o sistema fará os lançamentos que já efetua nos demais contratos, conforme explicado nos próximos tópicos.

2.1 Contabilização do Contrato Unidade Imobiliária



DÉBITO – Cliente (Ativo) / campo informado no contrato.

Pessoa



CRÉDITO – Receita Diferida (Passivo) / campo informado no empreendimento imobiliário.

Conta Diferida

Código



Caso a Cta Implantação for informada, a conta crédito será substituída por ela.

2.2 Atualização de Parcelas

Para realizar atualização ou remover atualização de parcelas acessar: Movimento / Contrato Unidade Imobiliária / Localizar o contrato / Visualizar / Aba Atualização de Parcelas.

O usuário deverá informar a data e o índice de reajuste, conforme a imagem:

Contrato Unidade
 Editar Contrato Unidade

Atualização de Parcelas

Reajuste

Data	Índice	Valor
10/2019	1%	97.22

Calcular Reajuste

Data: 10/2019 Índice: 1% **Calcular Parcelas**

Parcelas Atualizadas

Vencimento	Documento	Valor Original	Juros	Valor Total
Aberto 15/08/2022	1234	9.722,30	97,22	9.819,52
Aberto 15/07/2022	1234	9.722,22	97,22	9.819,44
Aberto 15/06/2022	1234	9.722,22	97,22	9.819,44
Aberto 15/05/2022	1234	9.722,22	97,22	9.819,44
Aberto 15/04/2022	1234	9.722,22	97,22	9.819,44
Aberto 15/03/2022	1234	9.722,22	97,22	9.819,44
Aberto 15/02/2022	1234	9.722,22	97,22	9.819,44
Aberto 15/01/2022	1234	9.722,22	97,22	9.819,44
Aberto 15/12/2021	1234	9.722,22	97,22	9.819,44
Aberto 15/11/2021	1234	9.722,22	97,22	9.819,44
Aberto 15/10/2021	1234	9.722,22	97,22	9.819,44
Aberto 15/09/2021	1234	9.722,22	97,22	9.819,44
Aberto 15/08/2021	1234	9.722,22	97,22	9.819,44
Aberto 15/07/2021	1234	9.722,22	97,22	9.819,44
Aberto 15/06/2021	1234	9.722,22	97,22	9.819,44

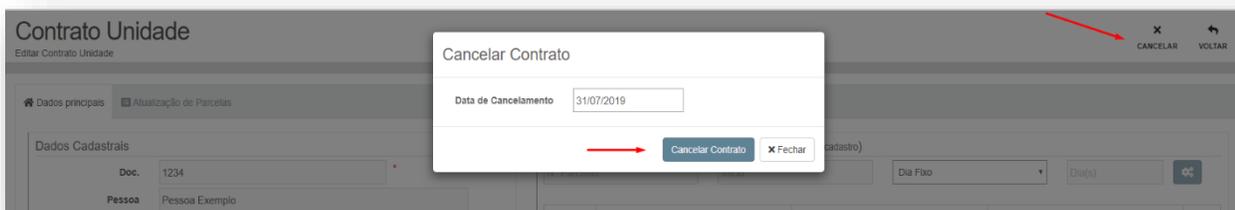
Resumo

VI. Original: R\$ 350.000,00
 Total Reajustes: R\$ 3.402,70
 VI. Original + Reajustes: R\$ 353.402,70
 Total Pagos: R\$ 9.722,22
 Saldo: R\$ 343.680,48
 Parcelas: 36
 Parcelas Pagas: 1

2.3 Cancelar Contrato Unidade Imobiliária



Para realizar o cancelamento: Movimento / Contrato Unidade Imobiliária / Localizar o contrato / Editar / Clicar no botão Cancelar conforme a imagem abaixo:



Para desfazer o cancelamento: Movimento / Contrato Unidade Imobiliária / Localizar o contrato / Editar / Clicar no botão Desfazer Cancelamento, conforme a imagem:



2.4 Contabilização do Cancelamento

DÉBITO – Receita Diferida (Passivo) / campo informado no empreendimento imobiliário.

Conta Diferida

Código



CRÉDITO – Cliente (Ativo) / campo informado no contrato.

Pessoa



3. Baixa do Título a Receber

A baixa do título a receber será efetuada através da seguinte rotina: Movimento / Contábil / Títulos a Receber. Após selecionar o título o usuário deverá clicar no botão PROC. BAIXA, conforme imagem abaixo:

The screenshot displays the 'Títulos a Receber' application window. At the top, there is a navigation menu with options like 'Cadastro', 'Movimento', 'Fechamento', 'Guias', 'Arquivos', 'Relatórios', 'Reinf', 'Pesquisa', and 'Honorários'. The main title is 'Títulos a Receber' with a subtitle 'Lista de títulos'. On the right side, there are buttons for '+ ADICIONAR', 'REPARCELAR', 'PROC. BAIXA' (highlighted with a red box), and 'OPÇÕES'. Below this is a search form with various filters. The main area contains a table with 25 records. The table columns are: Código, Doc, Lcto, Venc, Pessoa/Conta, Origem, Valor, and Pago. A red arrow points to the 'PROC. BAIXA' button in the table's action column.

3.1 Contabilização do Valor Recebido

DÉBITO – Receita Diferida (Passivo) / campo informado no empreendimento imobiliário.

Conta Diferida

Código



CRÉDITO – Receita (Resultado) / campo informado no empreendimento imobiliário.

Conta Receita

Código



DÉBITO – Caixa/Banco/Outras (Ativo) / campo informado na baixa do título a receber.



CRÉDITO – Cliente a Receber (Ativo) / campo informado no contrato.

4. Tributos Federais da Atividade Imobiliária

Existem duas classes principais de tributos: os que incidem sobre a receita e os que incidem sobre os lucros.

Sobre a receita, temos o programa de integração social (PIS) e a contribuição para financiamento da seguridade (COFINS).

Sobre o lucro temos o IRPJ e a CSLL. Entretanto, é importante observar alguns detalhamentos próprios desses tributos.

No Brasil, para as empresas em geral, inclusive do ramo imobiliário, dois critérios básicos para optar:¹

1. Lucro Real;
2. Lucro Presumido.

4.1 Fechamento da Escrita Fiscal

Ao efetuar o fechamento da escrita fiscal, será considerado como base de cálculo os valores decorrentes das baixas de títulos a receber no período apurado.

A tributação será de acordo com a configuração da operação, informada no campo acumulador no cadastro de empreendimento imobiliário.

¹FONTE: SCHERRER, Alberto Manoel. **Contabilidade Imobiliária**: Abordagem sistêmica, gerencial e fiscal. 4. ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015. p. 86.

