

## COMUNICADO TÉCNICO IBRACON Nº 02/2019

Emissão de relatórios de revisão sobre as Informações Trimestrais – ITR elaboradas por entidades de incorporação imobiliária, em atendimento ao Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.

### Objetivo

1. Este Comunicado Técnico (CT) tem por objetivo orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de revisão sobre Informações Trimestrais – ITR elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), para os trimestres encerrados após 31 de dezembro de 2018.

### Introdução

2. Em 18 fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – Ibracon emitiu o Comunicado Técnico 01/2019, que traz orientações para a emissão do relatório do auditor independente sobre demonstrações financeiras de entidades de incorporação imobiliária. A orientação foi emitida dado o andamento das discussões no Brasil sobre o impacto da NBC TG 47 – Receita de Contrato com Cliente nas demonstrações contábeis das entidades de incorporação imobiliária.
3. Em complemento às orientações contidas no CT 01/2019, este Comunicado traz considerações específicas relacionadas às Informações Trimestrais – ITR elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, em atendimento ao Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 e deve ser lido em conjunto com o CT 01/2019.

### Orientação aos auditores e modelo de relatório

4. Em linha com os conceitos descritos no CT 01/2019, espera-se que as entidades que apresentarem informações trimestrais seguindo as orientações do Ofício Circular acima referido incluam em sua base de elaboração uma afirmação de que *“as Informações Trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com Pronunciamento Técnico NBC TG 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47 alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/18, de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR”*.

5. Conseqüentemente, o Ibracon entende que as entidades de incorporação imobiliárias no Brasil que elaborarem suas Informações Trimestrais – ITR de acordo com a base de elaboração citada acima, adequadamente divulgada, não resulta na necessidade de modificação da conclusão do auditor no relatório de revisão trimestral dessas entidades. Dada a natureza do assunto, o auditor deve incluir um parágrafo de ênfase chamando a atenção sobre a base de elaboração utilizada pela entidade na elaboração de suas Informações Trimestrais – ITR, conforme modelo apresentado no anexo desse CT.
  
6. Para que se mantenha a consistência na emissão do relatório de revisão por parte do auditor independente, este Comunicado inclui, no Apêndice, modelo de relatório do auditor independente sobre as Informações Trimestrais - ITR a ser emitido pelas entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM. O referido modelo não contempla eventuais modificações que podem ser necessárias em circunstâncias específicas. O exemplo de relatório a seguir é apenas para orientação e não pretende ser completo ou aplicável todas as situações.

#### **Vigência**

7. Este Comunicado entra em vigor na data de sua publicação, aplicando-se aos períodos encerrados após 31 de dezembro de 2018.

São Paulo, 13 de maio de 2019.

Francisco A. M. Sant'Anna

**Presidente da Diretoria Nacional**

Rogério Hernandez Garcia

**Diretor Técnico**

## **Apêndice - Modelo aplicável quando a Companhia faz referência ao IAS 34 em sua base de elaboração para ambas as informações individuais e consolidadas**

### **Relatório sobre a revisão de informações trimestrais-ITR**

Aos Conselheiros e Diretores da *(adaptar conforme apropriado)*

[Nome da entidade]

[Cidade - Estado] *(sede da entidade)*

#### **Introdução**

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da [Nome da Entidade] (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referentes ao trimestre findo em XX de XXXX de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em XX de XXXX de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o[(s)] período[(s)] de três [e seis ou nove] **(adaptar quando aplicável)** meses findo[(s)] naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de [três ou seis ou nove] **(adaptar quando aplicável)** meses findo (s) naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com Pronunciamento Técnico NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

#### **Alcance da revisão**

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

## **Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

## **Ênfase**

Conforme descrito nas notas explicativas X e Y, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

## **Outros assuntos**

### **Demonstrações do valor adicionado**

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três [seis ou nove] meses findo em \_\_\_ de \_\_\_\_ de 20XX, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

[Local (localidade do escritório do auditor que emitiu o relatório) e data do relatório do auditor

independente]

[Nome do auditor independente (pessoa física ou jurídica)]

[Nome do profissional (sócio ou responsável técnico, no caso de o auditor ser pessoa jurídica)]

[Números de registro no CRC da firma de auditoria e do profissional que assina o relatório, incluindo a sua categoria profissional]

[Assinatura do auditor independente]