Casi 17ª Edição
Congresso de Administração, Sociedade e Inovação

Artigo completo
De 03 a 05 de dezembro de 2025

A Contabilidade como Ferramenta de Inovação e Transparência na Incorporação Imobiliária

Wagner Argibe Pio dos Santos
Universidade Presbiteriana Mackenzie

Henrique Formigoni
Universidade Presbiteriana Mackenzie

Resumo: A incorporação imobiliária representa uma atividade estratégica para o desenvolvimento urbano e econômico brasileiro, ao conjugar segurança jurídica, viabilidade financeira e inovação administrativa. O presente estudo tem como objetivo analisar o papel da contabilidade como ferramenta de governança, transparência e inovação no âmbito da incorporação imobiliária, destacando sua contribuição para a conformidade legal e para a confiança dos agentes envolvidos. Metodologicamente, a pesquisa adota abordagem qualitativa, de caráter exploratório e descritivo, fundamentada em revisão bibliográfica, análise normativa e documental, contemplando legislações específicas, doutrinas jurídicas e contábeis, bem como práticas profissionais. Os resultados evidenciam que a contabilidade, aplicada em instrumentos como o patrimônio de afetação, as Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e o método de Percentual de Conclusão da Obra, transcende sua função tradicional de registro, atuando como mecanismo de integridade financeira. Ademais, a digitalização dos registros públicos, instituída pela Lei nº 14.382/2022 e pelo Provimento nº 149/2023 do CNJ, potencializa a relevância dos relatórios contábeis como suporte à certificação documental no ambiente eletrônico. Conclui-se que a integração entre contabilidade, direito registral e inovação tecnológica fortalece a previsibilidade financeira, a governança e a segurança jurídica, consolidando a contabilidade como instrumento indispensável ao desenvolvimento sustentável e transparente do mercado imobiliário brasileiro.

Palavras-Chave: Contabilidade imobiliária; Governança; Patrimônio de afetação; Registro de imóveis; Transparência.

1. Introdução

A incorporação imobiliária constitui atividade estratégica para o desenvolvimento econômico e urbanístico do Brasil, na medida em que possibilita a construção e a comercialização de unidades autônomas antes da conclusão da obra. Essa dinâmica, além de fomentar o crescimento do setor da construção civil, também gera impactos relevantes em termos de geração de empregos, aumento da arrecadação tributária e valorização imobiliária (RIBAS, 2020).

Seu marco regulatório fundamental é a Lei nº 4.591/1964, que disciplinou as obrigações dos incorporadores, estabeleceu requisitos formais para a comercialização antecipada das unidades e consolidou o registro de incorporação como requisito de validade das transações imobiliárias. O artigo 32 dessa lei exige uma série de documentos, como título de propriedade, projeto aprovado, memorial descritivo, certidões negativas, entre outros, como condição para que o empreendimento seja levado a registro. Esse procedimento assegura publicidade, transparência e segurança às relações contratuais (BRASIL, 1964).

A evolução legislativa trouxe novos instrumentos de proteção. A Lei nº 10.931/2004 instituiu o regime de patrimônio de afetação, que segrega os bens e receitas do empreendimento do patrimônio geral do incorporador, protegendo os adquirentes em caso de insolvência. Essa lei também reforçou a obrigatoriedade de escrituração contábil completa pelo incorporador, ainda que este não estivesse sujeito às exigências tributárias, tornando a contabilidade instrumento legalmente vinculado ao processo de incorporação (RIBAS, 2020).

Mais recentemente, a Lei nº 14.382/2022 modernizou os serviços extrajudiciais ao implantar o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), permitindo maior celeridade, padronização e interoperabilidade no tratamento dos atos registrais (LAGE PORTILHO JARDIM, 2022). Complementando esse movimento, o Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça consolidou regras para a gestão eletrônica e uniformização dos procedimentos registrais, reforçando a segurança e a eficiência do sistema (COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL, 2023).

Nesse contexto, a contabilidade assume função que transcende a simples mensuração patrimonial. Aplicada ao regime de afetação e às Sociedades de Propósito Específico (SPEs), atua como ferramenta de governança, compliance e inovação, ao fornecer instrumentos técnicos para mensuração de riscos, segregação de recursos e prestação de contas aos adquirentes. Essa prática amplia a previsibilidade financeira e a confiança dos investidores, em sintonia com as normas internacionais de contabilidade, especialmente a IFRS 15 e os pronunciamentos técnicos nacionais (CPC 17, CPC 30 e ICPC 02) aplicados à construção civil (RIBAS, 2020).

O método de Percentual de Conclusão da Obra (*Percentage of Completion – POC*), amplamente adotado no setor, representa um marco na mensuração de receitas, pois permite reconhecer contabilmente a evolução das vendas de acordo com o andamento físico e financeiro da obra, assegurando maior transparência e fidedignidade às demonstrações contábeis (RIBAS, 2020).

Nesse sentido, a contabilidade não se limita a cumprir obrigações legais, mas configura-se como instrumento de inovação e de integração entre o direito registral e a gestão empresarial.

Portanto, a pergunta central que orienta este estudo é: de que maneira a contabilidade contribui para a segurança jurídica e financeira nas etapas do registro da incorporação imobiliária, em um ambiente normativo cada vez mais rigoroso e digitalizado?

2. Fundamentação teórica

O registro imobiliário brasileiro consolidou-se como um dos pilares de segurança jurídica nas transações imobiliárias, estruturando-se a partir dos princípios da publicidade, continuidade, especialidade e legalidade, que asseguram transparência, rastreabilidade e confiabilidade aos atos registrais. Herdando características tanto do modelo francês, voltado à publicidade dos atos, quanto do modelo alemão, fundado na inscrição constitutiva e na fé pública registral, o sistema nacional assumiu formato híbrido, adaptado às particularidades institucionais e socioeconômicas do país (LAGO, 2022).

Além de sua função protetiva, o registro imobiliário constitui mecanismo de desenvolvimento econômico. Para Hernando de Soto, a formalização registral transforma a propriedade em "capital vivo", capaz de gerar crédito e investimentos, em oposição ao "capital morto" da informalidade (BRANDELLI, 2022, p. 312). No Brasil, essa perspectiva evidencia que o fortalecimento do sistema registral é essencial não apenas para a segurança jurídica, mas também para o dinamismo econômico e a democratização do acesso ao crédito.

No âmbito da incorporação imobiliária, o artigo 32 da Lei nº 4.591/1964 determina que o incorporador somente pode comercializar frações ideais após o registro do memorial de incorporação, acompanhado de documentação extensa. Entre os principais requisitos estão: o título de propriedade ou promessa de compra e venda do terreno, certidões negativas fiscais, judiciais e de ônus reais, histórico dominial dos últimos vinte anos, projeto aprovado e memorial descritivo da obra, cálculo discriminado de áreas construídas, minuta de convenção de condomínio, declaração de preço e prazo de carência, além de plantas elucidativas sobre as vagas de garagem (BRASIL, 1964).

Destacam-se, ainda, documentos que demandam atuação direta da contabilidade, como a certidão negativa de débitos previdenciários e, sobretudo, a avaliação do custo global da obra, que deve ser apresentada de forma atualizada e autenticada por profissional responsável. Nesse ponto, a contabilidade se mostra essencial para garantir rastreabilidade, transparência e consistência dos dados financeiros, assegurando que os valores informados correspondam à realidade do empreendimento (RIBAS, 2020). Ao lado disso, a escrituração própria exigida pelo regime de afetação reforça o papel da contabilidade como instrumento de governança, permitindo controle dos recursos, prestação de contas e fiscalização pelos adquirentes.

Assim, o rigor documental do art. 32 não se resume a um procedimento burocrático, mas constitui verdadeiro sistema de garantias interdisciplinares, em que o Direito, a Engenharia e a

Contabilidade se articulam para assegurar a viabilidade, a legalidade e a confiança no mercado imobiliário.

Com a Lei nº 10.931/2004, o ordenamento inovou ao introduzir o patrimônio de afetação, regime que segrega os bens e direitos vinculados ao empreendimento do patrimônio geral do incorporador. Essa afetação impôs também a obrigatoriedade de escrituração contábil própria para cada incorporação, transformando a contabilidade em elemento central de governança corporativa. Ao proporcionar rastreabilidade, transparência e segregação de recursos, a contabilidade passou a funcionar como verdadeiro instrumento de compliance, favorecendo a fiscalização pelos adquirentes e ampliando a confiança dos investidores (BRANDELLI, 2022; RIBAS, 2020).

Nesse sentido, Chalhub (2024) observa que a contabilidade de afetação cumpre dupla função: atende às exigências legais e consolida um mecanismo de credibilidade sistêmica, mitigando riscos financeiros e jurídicos que poderiam comprometer o equilíbrio do mercado. Essa dupla função faz com que a contabilidade deixe de ser mero suporte técnico e passe a assumir protagonismo na governança do setor imobiliário, fortalecendo a confiança do público adquirente e das instituições financeiras que financiam os empreendimentos.

Outro instrumento amplamente utilizado no setor é a constituição de Sociedades de Propósito Específico (SPEs), que reforçam a autonomia de cada projeto, viabilizando o isolamento de riscos e a responsabilização segregada. As SPEs, ao exigirem controles contábeis independentes, permitem a elaboração de relatórios periódicos destinados a adquirentes, instituições financeiras e órgãos fiscalizadores, elevando o grau de transparência e a qualidade da governança empresarial no âmbito da incorporação (RIBAS, 2020). Além disso, como salienta Medeiros (2015), a escolha do regime societário e tributário adequado é decisiva para a saúde financeira e a regularidade legal da incorporação, o que reforça ainda mais a importância da contabilidade estratégica desde a fase de planejamento.

A contabilidade aplicada às incorporações não se limita ao cumprimento normativo, mas envolve metodologias específicas. O Método de Percentual de Conclusão da Obra (*Percentage of Completion – POC*), amplamente difundido após a convergência do Brasil às normas internacionais de contabilidade, permite que a receita seja reconhecida conforme a evolução física e financeira da obra. Esse método assegura maior fidedignidade aos relatórios contábeis e garante comparabilidade entre empresas do setor, além de atender às normas do CPC 17, CPC 30 e da ICPC 02 (RIBAS, 2020). Nesse contexto, a escrituração torna-se elemento de inovação, ao transformar dados técnicos de engenharia e fluxos financeiros em relatórios claros para investidores, adquirentes e órgãos de controle.

Mais recentemente, a modernização tecnológica foi impulsionada pela Lei nº 14.382/2022, que instituiu o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP). Esse marco inaugurou uma nova etapa de digitalização dos serviços registrais, permitindo o registro remoto, a integração de dados entre serventias e maior celeridade na tramitação de atos (ALMEIDA, 2021; LAGE PORTILHO JARDIM, 2022). Complementando esse movimento, o Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça estabeleceu diretrizes de padronização, interoperabilidade e

segurança digital, assegurando confiabilidade ao ambiente eletrônico (CNJ, 2023; COLÉGIO REGISTRAL RS, 2023). Nesse contexto, a contabilidade assume papel ainda mais relevante, na medida em que a conformidade documental e financeira exigida pelo ambiente digital depende de registros contábeis fidedignos e auditáveis, tornando-a parceira indissociável da gestão registral e da certificação de legalidade.

Portanto, observa-se que a contabilidade, ao lado da evolução legislativa e da digitalização dos serviços registrais, deixou de ocupar posição meramente acessória, passando a integrar o núcleo da segurança jurídica e financeira na incorporação imobiliária. Mais do que cumprir uma função de registro, a contabilidade passou a ser instrumento de inovação, transparência e credibilidade, funcionando como elo entre o mercado, os adquirentes, o Poder Judiciário e os órgãos reguladores.

3. Método de pesquisa

Este trabalho adota uma abordagem qualitativa, de natureza exploratória e descritiva, cuja finalidade é compreender a interação entre os instrumentos registrais e as práticas contábeis no contexto da incorporação imobiliária. Tal escolha metodológica se justifica pela complexidade do objeto de estudo, que envolve múltiplas dimensões — jurídica, econômica e contábil — e pela necessidade de análise interpretativa dos fenômenos, em consonância com a concepção de que a pesquisa qualitativa privilegia a profundidade e a contextualização em detrimento da generalização estatística (MINAYO, 2017). Como destacam Gerhardt e Silveira (2009), a pesquisa qualitativa busca compreender significados, relações e processos, sendo especialmente adequada para temas que não se esgotam em medições quantitativas.

A pesquisa é exploratória porque procura identificar e sistematizar aspectos ainda pouco discutidos na literatura acadêmica, especialmente quanto ao papel da contabilidade na governança da incorporação imobiliária. É também descritiva, pois visa expor com clareza as etapas, instrumentos e implicações contábeis e registrais, permitindo a construção de um panorama estruturado (GIL, 2002). A opção pela abordagem qualitativa fundamenta-se na premissa de que os fenômenos investigados não podem ser reduzidos a dados numéricos isolados, mas exigem interpretação crítica dos marcos normativos, doutrinários e práticos.

A investigação apoia-se em três eixos principais:

a) Revisão bibliográfica: abrange a literatura sobre contabilidade aplicada ao setor imobiliário, com ênfase em patrimônio de afetação, escrituração contábil segregada, *accountability* e transparência na gestão de recursos. Segundo Iudícibus (2021), a informação contábil é ferramenta de governança, capaz de reduzir assimetrias informacionais e orientar a tomada de decisão dos stakeholders. No campo específico da incorporação imobiliária, estudos como os de Ribas (2020) e Chalhub (2024) reforçam que a contabilidade não é apenas técnica de mensuração, mas mecanismo de segurança jurídica, especialmente quando integrada às exigências registrais.

b) Análise normativa: examina o conjunto de diplomas legais e regulatórios fundamentais para a incorporação imobiliária. Entre eles destacam-se:

- A Lei nº 4.591/1964, marco regulatório das incorporações, que detalha o art. 32 e o rol documental necessário;
- A Lei nº 10.931/2004, que instituiu o patrimônio de afetação e introduziu obrigações contábeis próprias para cada empreendimento;
- A Lei nº 14.382/2022, que implantou o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), promovendo a digitalização e a interoperabilidade entre serventias;
- O Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, que consolidou a padronização de práticas registrais e reforçou a segurança digital dos atos (CNJ, 2023).

Esses dispositivos constituem o arcabouço jurídico indispensável para a análise da contabilidade como ferramenta de certificação documental e financeira.

c) Análise documental e prática: baseia-se no estudo das etapas registrais, cruzando as exigências cartorárias previstas na Lei nº 4.591/1964 com as contribuições da contabilidade. Essa análise permite verificar como a contabilidade atua na preparação e revisão dos documentos exigidos, assegurando conformidade com princípios registrais — publicidade, continuidade, especialidade e legalidade — e princípios contábeis — fidedignidade, relevância e tempestividade das informações (IUDÍCIBUS, 2021; RIBAS, 2020).

A coleta de dados se deu por meio de pesquisa bibliográfica e documental. A pesquisa bibliográfica contempla doutrinas jurídicas e contábeis, artigos científicos, dissertações e teses que abordam a interdisciplinaridade entre Direito Registral e Contabilidade. Já a pesquisa documental considera legislações, provimentos e manuais técnicos emitidos por órgãos como o Conselho Federal de Contabilidade (CFC), o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e o Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Como reforça Lakatos e Marconi (2003), a utilização de fontes documentais e bibliográficas é essencial para dar solidez interpretativa à análise científica.

A interdisciplinaridade do objeto, que articula Direito, Contabilidade e Economia, demanda abordagem metodológica flexível. A contabilidade imobiliária, por exemplo, utiliza práticas específicas como o método POC (*Percentage of Completion*) para reconhecimento de receitas, cuja compreensão exige análise de normas técnicas (CPC 17, CPC 30, ICPC 02) e legislação setorial (RIBAS, 2020). Por sua vez, os atos registrais exigem controle de legalidade e publicidade que se interligam diretamente à consistência das informações contábeis. Assim, a metodologia adotada transcende a descrição de normas e práticas, permitindo compreender o papel teórico e aplicado da contabilidade como suporte à segurança jurídica e financeira da incorporação.

Dessa forma, este estudo insere-se no debate contemporâneo sobre a interdisciplinaridade entre Direito Notarial e Registral e Contabilidade, contribuindo para evidenciar como a integração entre essas áreas fortalece a governança, a transparência e a inovação no mercado imobiliário brasileiro. Ao aliar a tradição jurídica do registro com a precisão técnica da contabilidade, a pesquisa busca demonstrar que a gestão da incorporação imobiliária não pode prescindir de uma leitura integrada entre formalidade registral e confiabilidade contábil.

4. Resultados e Discussão

Os resultados desta pesquisa demonstram que a contabilidade, no contexto da incorporação imobiliária, não se restringe ao atendimento de requisitos legais, mas atua como verdadeiro mecanismo de governança e transparência. Ao acompanhar todas as fases do empreendimento, da aquisição do terreno até a constituição do condomínio edilício, a contabilidade fortalece a segurança jurídica e amplia a confiabilidade das informações apresentadas aos diferentes agentes envolvidos (RIBAS, 2020; CHALHUB, 2024).

Na aquisição do terreno, a mensuração pelo valor justo, aliada às demonstrações auditadas, fornece subsídios técnicos que reforçam a credibilidade do incorporador perante cartórios, investidores e adquirentes. A correta escrituração dos valores, alinhada ao princípio contábil da fidedignidade, permite que os documentos apresentados no registro da incorporação atendam às exigências do art. 32 da Lei nº 4.591/1964, garantindo a consistência dos dados patrimoniais (BRASIL, 1964).

O estudo de viabilidade, por sua vez, demonstra como a contabilidade interage com a análise financeira e econômica do empreendimento. A elaboração de projeções de custos, receitas e margens de rentabilidade contribui não apenas para a tomada de decisão do incorporador, mas também para a elaboração de um memorial de incorporação coerente e aderente à realidade econômica. Esse alinhamento entre contabilidade e registro reforça a função preventiva do sistema, reduzindo riscos de insolvência e litígios futuros.

O patrimônio de afetação, previsto no art. 31-A da Lei nº 4.591/1964 e regulamentado pela Lei nº 10.931/2004, evidencia o papel estratégico da escrituração contábil segregada, que garante rastreabilidade dos recursos e evita sua confusão com outros projetos (BRASIL, 2004). Essa prática amplia a confiabilidade para adquirentes, investidores e instituições financeiras, permitindo auditorias independentes e relatórios específicos. Chalhub (2024) destaca que o patrimônio de afetação representa um mecanismo de governança com dupla função: atender às exigências legais e consolidar a credibilidade sistêmica, essencial para a estabilidade do mercado imobiliário.

A constituição de Sociedades de Propósito Específico (SPEs) também evidencia a importância da contabilidade societária. Ao viabilizar a segregação de responsabilidades, a integralização de capital e a gestão independente de cada projeto, as SPEs favorecem a transparência e o controle. A contabilidade atua como instrumento central na elaboração de relatórios periódicos destinados a assembleias de adquirentes, instituições financeiras e órgãos fiscalizadores, elevando o grau de governança corporativa (MEDEIROS, 2015; RIBAS, 2020).

Durante a fase de construção, a contabilidade de custos assegura que os valores pagos pelos adquirentes sejam corretamente aplicados na execução da obra. O uso do método de Percentual de Conclusão (POC) permite a mensuração progressiva das receitas em consonância com a evolução física da obra, assegurando maior fidedignidade aos relatórios e transparência na prestação de contas (RIBAS, 2020). Os relatórios comparativos entre orçado e realizado, frequentemente submetidos a auditorias externas ou apresentados em assembleias, reforçam o papel da contabilidade como ferramenta de accountability e instrumento de redução de assimetrias informacionais (IUDÍCIBUS, 2021).

Na etapa de averbação da construção e constituição do condomínio, a conciliação de ativos, passivos e obrigações contratuais assegura a consistência financeira necessária à formalização registral e à transferência da gestão do incorporador para os condôminos.

A averbação corresponde ao ato registral que introduz uma modificação ou complementação no registro de imóveis, sem extinguir ou substituir o registro originário. No caso específico da incorporação imobiliária, a averbação da construção ocorre quando, concluída a obra, o incorporador leva ao Cartório de Registro de Imóveis o auto de conclusão (habite-se) expedido pela Prefeitura, para que este seja anotado na matrícula do imóvel. Esse procedimento formaliza, perante terceiros, que a edificação prevista no memorial de incorporação foi efetivamente concluída, permitindo, a partir daí, a individualização e a comercialização plena das unidades autônomas (BRASIL, 1973; BRANDELLI, 2022).

Trata-se de uma etapa essencial, pois somente com a averbação é possível constituir juridicamente o condomínio edilício, com a abertura de matrículas individualizadas para cada unidade, possibilitando aos adquirentes a obtenção do título definitivo de propriedade. Assim, a averbação atua como instrumento de transição: do regime jurídico da incorporação, em que o incorporador centraliza a gestão e responde pela obra, para o regime do condomínio, no qual a administração passa a ser exercida pelos condôminos, geralmente representados por um síndico eleito (CHALHUB, 2024).

Sob a ótica contábil, esse momento representa também o encerramento de um ciclo. A conciliação de ativos e passivos do empreendimento, a apuração final de custos e a apresentação de relatórios de receitas e despesas garantem transparência e segurança jurídica na transição da gestão. Os demonstrativos finais de aplicação de recursos funcionam como prestação de contas aos adquirentes e são frequentemente utilizados em auditorias e assembleias de instalação do condomínio (RIBAS, 2020).

Portanto, a averbação da construção não se reduz a uma formalidade cartorária: ela cumpre papel jurídico, econômico e contábil. Juridicamente, dá eficácia erga omnes à conclusão da obra; economicamente, habilita a plena circulação das unidades no mercado; e contabilmente, consagra a fidedignidade das informações prestadas durante toda a incorporação, assegurando aos condôminos a legitimidade e a segurança do empreendimento entregue. Por fim, a digitalização dos registros públicos, instituída pela Lei nº 14.382/2022, e a uniformização normativa promovida pelo Provimento nº 149/2023 do CNJ reforçam a importância da

contabilidade como aliada da formalização documental e do controle financeiro (CNJ, 2023; COLÉGIO REGISTRAL RS, 2023). Nesse ambiente eletrônico e padronizado, os relatórios contábeis tornam-se ainda mais relevantes, pois funcionam como suporte à certificação da conformidade documental e à confiabilidade das informações transmitidas eletronicamente (ALMEIDA, 2021; LAGE PORTILHO JARDIM, 2022).

Assim, a integração entre práticas contábeis e instrumentos registrais revela que a contabilidade transcende sua dimensão técnica e assume função inovadora, conferindo transparência, previsibilidade e segurança jurídica à incorporação imobiliária. Ao atuar como elo entre incorporadores, adquirentes, financiadores e órgãos reguladores, a contabilidade contribui para a governança sistêmica do mercado, consolidando-se como instrumento de confiança pública indispensável ao desenvolvimento urbano e econômico.

Tabela 1 Legislação aplicada à incorporação imobiliária, impactos contábeis e inovações.

Legislação	Impactos Contábeis	Inovações e Relevância
Lei nº 4.591/1964	Exigência de escrituração contábil para registro da incorporação	Base regulatória da segurança jurídica e transparência contratual
Lei nº 10.931/2004	Instituição do patrimônio de afetação e escrituração segregada	Amplia a governança e protege adquirentes contra insolvência
Lei nº 14.382/2022	Digitalização dos registros e exigência de dados contábeis auditáveis	Integração eletrônica (SERP), padronização e celeridade registral
Provimento nº 149/2023 (CNJ)	Exigência de registros consistentes no ambiente digital	Uniformização dos registros eletrônicos e maior confiabilidade

Fonte: Elaboração própria a partir da legislação citada.

5. Conclusões

A incorporação imobiliária revela-se como atividade jurídica, econômica e socialmente estratégica, cujo êxito depende da conjugação entre o rigor formal dos registros públicos e a confiabilidade dos controles contábeis. O presente estudo demonstrou que a contabilidade não se limita ao cumprimento de exigências normativas, mas atua como instrumento de inovação administrativa, de governança e de transparência, fortalecendo a segurança jurídica e a previsibilidade financeira no setor (RIBAS, 2020; CHALHUB, 2024).

Ao longo das etapas do empreendimento, desde a aquisição do terreno até a averbação da construção e constituição do condomínio, a contabilidade fornece suporte técnico indispensável. Seja na mensuração do valor justo, na projeção de viabilidade econômico-financeira, na escrituração segregada do patrimônio de afetação ou na contabilidade societária das SPEs, evidencia-se que as práticas contábeis consolidam um sistema de accountability capaz de reduzir assimetrias informacionais e mitigar riscos para adquirentes, investidores e agentes financeiros

(IUDÍCIBUS, 2021). Essa atuação contábil, quando aliada à publicidade e formalidade dos registros, constrói um ambiente de maior credibilidade e confiança no mercado imobiliário.

A evolução legislativa e tecnológica reforça essa integração. O patrimônio de afetação, introduzido pela Lei nº 10.931/2004, consolidou a contabilidade como eixo de confiança e rastreabilidade (BRASIL, 2004). A digitalização dos serviços extrajudiciais pelo Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), criada pela Lei nº 14.382/2022, e a padronização trazida pelo Provimento nº 149/2023 do CNJ, inauguraram um novo paradigma de governança eletrônica (CNJ, 2023; COLÉGIO REGISTRAL RS, 2023). Nesse ambiente digital, a contabilidade assume papel ainda mais estratégico, ao fornecer relatórios auditáveis e informações fidedignas que dão suporte à certificação da conformidade documental e financeira, permitindo que as transações imobiliárias ocorram de forma mais célere e confiável.

Conclui-se, portanto, que a incorporação imobiliária contemporânea só alcança sua plena efetividade quando há uma integração harmônica entre contadores, incorporadores e registradores. Esse alinhamento interprofissional não apenas assegura a regularidade jurídica e financeira dos empreendimentos, mas também eleva os padrões de inovação, transparência e governança do mercado imobiliário brasileiro. Trata-se de um verdadeiro modelo colaborativo interdisciplinar, em que Direito, Contabilidade e Tecnologia convergem para a consolidação da segurança jurídica e da eficiência econômica.

Como perspectiva futura, a consolidação da interoperabilidade digital, o fortalecimento das práticas contábeis baseadas em compliance e a incorporação de relatórios integrados de sustentabilidade (ESG) podem ampliar ainda mais a confiança social e a atratividade econômica desse setor vital para o desenvolvimento urbano (ALMEIDA, 2021). Ao transformar a contabilidade em linguagem comum entre registradores, incorporadores, adquirentes e investidores, abre-se caminho para um mercado imobiliário mais transparente, ético e resiliente, capaz de sustentar o crescimento das cidades brasileiras em bases sólidas e inovadoras.

Referências

ALMEIDA, Fábio. A digitalização do registro imobiliário no Brasil. São Paulo: Atlas, 2021.

BRANDELLI, Leonardo. Teoria Geral do Direito Notarial e Registral. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 dez. 1964.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 1 jan. 1974.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 3 ago. 2004.

BRASIL. Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 28 jun. 2022.

CHALHUB, Melhim Namem. Patrimônio de Afetação e Governança na Incorporação Imobiliária. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL. Provimento 149/2023 e a modernização registral. Porto Alegre, 2023. Disponível em: https://colegioregistralrs.org.br/resultado-noticias/17972/artigo Acesso em: 30 ago. 2025.

CNJ – CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023. Dispõe sobre a uniformização dos procedimentos registrais eletrônicos. Brasília, DF: CNJ, 2023.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS (CPC). ICPC 02 – Contratos de Construção do Setor Imobiliário. Brasília: CPC, 2010.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS (CPC). CPC 30 – Receitas. Brasília: CPC, 2009.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS (CPC). CPC 17 – Contratos de Construção. Brasília: CPC, 2009.

GERHARDT, Tatiana Engel; SILVEIRA, Denise Tolfo. Métodos de pesquisa. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009.

GIL, Antonio Carlos. Métodos e técnicas de pesquisa social. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

IASB – International Accounting Standards Board. IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers. Londres: IASB, 2014.

IUDÍCIBUS, Sérgio de. Teoria da Contabilidade. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

LAGE PORTILHO JARDIM, Marcos. Lei 14.382/2022: avanços e desafios do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos. Blog Lage Portilho Jardim, 2022. Disponível em: https://lageportilhojardim.com.br/blog/lei-14382/
. Acesso em: 30 ago. 2025.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. Fundamentos de metodologia científica. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. São Paulo: Quartier Latin, 2022.

MEDEIROS, Marco Aurélio. Incorporação imobiliária exige planejamento societário e tributário. Administradores.com, 2015. Disponível em: https://administradores.com.br
. Acesso em: 30 ago. 2025.

MINAYO, Maria Cecília de Souza. O desafio do conhecimento: pesquisa qualitativa em saúde. 14. ed. São Paulo: Hucitec, 2017.

RIBAS, Gabriela Correia. Contabilidade Imobiliária e de Construtoras. 2020. Monografia (Especialização em MBA em Gestão Contábil e Tributária) – Departamento de Ciências Contábeis, Setor de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2020.