

Custos de empréstimos - Resposta

Uma incorporadora mantém um empréstimo com saldo de R\$ 10.000.000,00 no início de novembro, o qual é atualizado pela TJEO de 1% a.m. Do valor total emprestado, 90% foi aplicado na construção de um edifício de 48 apartamentos, e o restante foi utilizado para financiar o giro da entidade. No final do mês de novembro, 12 unidades já haviam sido vendidas, e a evolução da obra estava avaliada em 80%.

Como devemos contabilizar a atualização do saldo de empréstimos no mês de novembro?

Despesa
financeira

1%
x 10%
x R\$
10.000.000,00

A despesa financeira é calculada somente sobre a parte dos recursos que não financiou um ativo qualificável, ou seja, 10% do valor tomado.



Custos de empréstimos - Resposta

Uma incorporadora mantém um empréstimo com saldo de R\$ 10.000.000,00 no início de novembro, o qual é atualizado pela TJEO de 1% a.m. Do valor total emprestado, 90% foi aplicado na construção de um edifício de 48 apartamentos, e o restante foi utilizado para financiar o giro da entidade. No final do mês de novembro, 12 unidades já haviam sido vendidas, e a evolução da obra estava avaliada em 80%.

Como devemos contabilizar a atualização do saldo de empréstimos no mês de novembro?

Custo das
unidades
vendidas

$$\begin{aligned} & 1\% \\ & \times 90\% \\ & \times \text{R\$ } 10.000.000,00 \\ & \times 12/48 \end{aligned}$$

O custo das unidades vendidas, na DRE, será calculado sobre a parcela do empréstimo utilizada para financiar o ativo qualificável (90%), porém, somente a parcela dele que já foi vendida (12/48 ou, 1/4).



Custos de empréstimos - Resposta

Uma incorporadora mantém um empréstimo com saldo de R\$ 10.000.000,00 no início de novembro, o qual é atualizado pela TJEO de 1% a.m. Do valor total emprestado, 90% foi aplicado na construção de um edifício de 48 apartamentos, e o restante foi utilizado para financiar o giro da entidade. No final do mês de novembro, 12 unidades já haviam sido vendidas, e a evolução da obra estava avaliada em 80%.

Como devemos contabilizar a atualização do saldo de empréstimos no mês de novembro?

Custo das unidades
não vendidas =
Estoque

$$\begin{array}{r} 1\% \\ \times 90\% \\ \times \text{R\$ } 10.000.000,00 \\ \times 36/48 \end{array}$$

O custo das unidades não vendidas continua no estoque. O custo financeiro no estoque será calculado sobre a parcela do empréstimo utilizada para financiar o ativo qualificável (90%), porém, somente a parcela dele que ainda não foi vendida (36/48 ou, 3/4).

