



Gestão e Regionalidade

ISSN: 1808-5792

ISSN: 2176-5308

Universidade Municipal de São Caetano do Sul - USCS

Maria, Elizeu; Zanotelli Albino, Daniela; da Penha Rodrigues,
Roberta; da Silva Corrêa, Valdir; Debortoli, Gustavo
ADEQUAÇÃO DE EMPRESAS DO MERCADO DE CAPITAIS
AO CPC 28 (PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO)
Gestão e Regionalidade, vol. 34, núm. 100, 2018, Janeiro-Abril, pp. 145-160
Universidade Municipal de São Caetano do Sul - USCS

DOI: <https://doi.org/10.13037/gr.vol34n100.3690>

Disponível em: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=133460215003>

- Como citar este artigo
- Número completo
- Mais informações do artigo
- Site da revista em redalyc.org

USCS
redalyc.org

Sistema de Informação Científica Redalyc
Rede de Revistas Científicas da América Latina e do Caribe, Espanha e Portugal
Sem fins lucrativos acadêmica projeto, desenvolvido no âmbito da iniciativa
acesso aberto

ADEQUAÇÃO DE EMPRESAS DO MERCADO DE CAPITAIS AO CPC 28 (PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO)

ADEQUACY OF CAPITAL MARKET COMPANIES TO CPC 28 (INVESTMENT PROPERTIES)

Elizeu Maria Junior

Mestre em Ciências Contábeis pela Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória (ES), Brasil

Data de recebimento: 05-11-2015

Data de aceite: 11-07-2017

Daniela Zanotelli Albino

Graduada em Ciências Contábeis pela Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória (ES), Brasil

Roberta da Penha Rodrigues

Graduada em Ciências Contábeis pela Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória (ES), Brasil

Valdir da Silva Corrêa

Graduado em Ciências Contábeis pela Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória (ES), Brasil

Gustavo Debortoli

Mestre em Administração pela Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória (ES), Brasil

RESUMO

A convergência das normas contábeis brasileiras aos padrões internacionais de contabilidade gerou uma série de estudos direcionados à análise, interpretação, verificação e identificação de itens como: atendimento às normas, seu custo/benefício, dentre outras possibilidades. Buscou-se neste trabalho averiguar se as informações divulgadas pelas empresas brasileiras de capital aberto sob a rubrica “ativo não circulante – propriedades para investimento” atendem plenamente às exigências preconizadas no CPC 28, pretendendo com isso verificar a conformidade das informações levadas ao mercado com as normas contábeis utilizadas. A metodologia adotada foi embasada no levantamento bibliográfico, por propor uma análise descritiva com abordagem qualitativa das diversas posições sobre o objetivo proposto. Destacou-se na análise dos dados que as empresas que mensuram seus ativos pelo valor justo apresentaram maior volume de divulgação das informações com relação as que optaram pelo custo. Observou-se também que houve uma evolução geral no período analisado acerca das divulgações, no entanto, devido à falta de um padrão efetivo de divulgação dos itens exigidos pela norma podem estar ocorrendo problemas de comparabilidade além de dificuldades de interpretação, acarretando lacunas que podem gerar a omissão de informações importantes.

Palavras-chave: Propriedade para investimento; mensuração; informações contábeis divulgadas.

ABSTRACT

The convergence of Brazilian accounting standards with international accounting standards generated a series of studies directed to analysis, interpretation, verification and identification of items such: meeting standards, its cost/benefit, among other possibilities. We sought in this work to check whether the information disclosed by the publicly traded Brazilian companies on non-current assets section – Investment Property fully meet the recommended requirements in CPC 28, aiming the compliance of the information brought to market with the accounting standards used. The methodology adopted was based on the literature, by proposing a descriptive analysis with a qualitative approach of the different positions on the proposed goal. We emphasize in the analysis of data that companies which measure their assets at fair value had a higher volume of disclosure of information regarding the ones which opted for the cost. We also observed that there was a general evolution in the period analyzed about disclosures, however, due to lack of an effective standard of disclosure of the items required by the standard may be occurring comparability issues as well as difficulties in interpretation, resulting in gaps that can generate the omission of important information.

Keywords: Investment property; mensuration; disclosed accounting informations.

Endereço dos autores:

Elizeu Maria Junior
elizeujunior@yahoo.com.br

Daniela Zanotelli Albino
dani_zanotelli@yahoo.com

Roberta da Penha Rodrigues
roberta_r_19@hotmail.com

Valdir da Silva Corrêa
vsc.ufes@gmail.com

Gustavo Debortoli
gustavo.debortoli@gmail.com

1. INTRODUÇÃO

A recente adoção de normas internacionais por empresas brasileiras publicadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), a partir de 2007, provocou alterações significativas nas práticas contábeis. Mudanças de tal proporção e desdobramentos, em semelhança, não ocorriam desde a publicação da Lei da Sociedade por Ações (MARTINEZ; ALVES, 2013).

O objetivo principal da adoção desse conjunto de normas, impostas pela Lei 11.638 (BRASIL, 2007), que alterou a Lei das Sociedades por Ações, concentrou-se em desenvolver uma modelagem normativa convergente às normas internacionais, que possibilitasse transparência e comparabilidade das demonstrações contábeis, independentemente do país onde fossem elaboradas (ERNST & YOUNG, 2010; MARTINEZ; ALVES, 2013), reduzindo a variação entre os valores contábeis, aumentando a qualidade das informações e fornecendo oportunidades de expansão do mercado. Tornou-se, assim, um padrão normativo para todas as empresas de capital aberto, que devem a partir de então (a partir de 2010 compulsoriamente) apresentar seus demonstrativos financeiros conforme as *International Financial Reporting Standards* – IFRS (SOUZA; PRADO, 2014).

Dentre os 46 pronunciamentos emitidos pelo CPC, atualmente, o Pronunciamento Contábil 28 – correspondente ao *International Accounting Standards 40* (IAS 40) – dispõe sobre o reconhecimento, mensuração, divulgação e tratamento conceitual da propriedade para investimento. Esse pronunciamento técnico conceitua a propriedade para investimento como um ativo mantido para valorização ou obtenção de renda, sendo facultada a escolha do método de mensuração, que pode ser o método de custo ou o valor justo.

Independentemente do método adotado, as empresas de capital aberto necessitam divulgar suas demonstrações aos usuários externos em

conformidade com as normas contábeis, sob pena de prejudicar a qualidade das informações, reduzindo sua comparabilidade e relevância. Assim, este trabalho tem por objetivo investigar se as informações divulgadas por empresas brasileiras de capital aberto acerca da rubrica “ativo não circulante – propriedade para investimento” atendem plenamente às exigências preconizadas no CPC 28. Dessa forma, o estudo compreendeu o período entre 2012 e 2014, e contemplou os seguintes objetivos específicos: identificar os principais pontos do Pronunciamento Contábil sobre Propriedade para Investimento e elaborar um quadro com os pontos críticos destes e conferir se as empresas do setor estão em conformidade; detectar quais empresas listadas na Bovespa possuem propriedades para investimento em seu ativo não circulante; e comparar a evolução das empresas em relação à evidenciação das práticas definidas no CPC 28 no período de 2012, 2013 e 2014.

A proposta de contribuição deste trabalho centra-se, portanto, na visualização ampla do tratamento das propriedades para investimento, informações divulgadas, de empresas listadas na Bovespa, atuantes no mercado nacional e internacional, assumindo que suas práticas contábeis representam a padronização utilizada na realidade empresarial.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

Esta fundamentação teórica pretende fornecer uma explicação dos conceitos e procedimentos contábeis previstos no CPC 28 com os quais as entidades brasileiras devem estar em conformidade, tendo como base o *International Accounting Standard* (IAS 40).

O objetivo do pronunciamento em questão é estabelecer o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.

2.1. Propriedades para investimento

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 28, proveniente da norma internacional IAS 40, tanto o custo quanto o valor justo são métodos válidos para avaliar investimentos em propriedade para investimento. Uma escolha contábil explícita é originada pela maleabilidade da norma, e tal fato tem sido motivo de pesquisas no meio acadêmico. Conforme Carvalho, Lemes e Costa (2006) e Botinha e Lemes (2016), desde 2001 muitos países têm passado pela convergência de suas normas contábeis ao padrão internacional que fornece aos usuários da informação contábil maiores subsídios para comparação de investimentos diversos. Com isso, segundo os autores, adotar os padrões internacionais de contabilidade não é necessariamente a convergência; além disso, é necessário escolher entre normas que melhor se adaptam a mensuração, reconhecimento e divulgação dos fatos contábeis, traduzindo tais fatos num conjunto de informações mais relevantes para seus usuários. Todavia, a teoria da contabilidade não é taxativa quanto às escolhas que o gestor deve tomar em relação ao reconhecimento, mensuração e divulgação dos fatos contábeis de sua responsabilidade. Mas sugere que suas escolhas sejam baseadas em critérios e instrumentos contábeis pré-estabelecidos que maximizem a relevância da informação contábil para os usuários de forma geral (WATTS; ZIMMERMAN, 1986).

Neste contexto, destaca-se o objetivo do IAS 40 que é o de definir as propriedades para investimento, seu modo de mensuração, bem como estabelecer o formato de divulgação das informações. Antes dessa orientação, as propriedades mantidas para geração de renda eram classificadas como um ativo imobilizado junto com os demais ativos imobilizados mantidos para a realização da atividade-fim da entidade. Com o advento do CPC 28, essas propriedades passaram a serem classificadas separadamente, dentro do ativo não circulante, no subgrupo

investimento, na conta nomeada propriedade para investimento (STERZECK et al., 2014).

Dessa forma:

Propriedade para investimento é a propriedade (terreno ou edifício – ou parte de edifício – ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário em arrendamento financeiro) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas. (CPC, 2009, p. 3)

2.2. Mensuração no reconhecimento inicial

No momento do reconhecimento inicial da propriedade para investimento, a mensuração deve ser sempre realizada pelo valor de custo, independentemente do método de mensuração a ser escolhido após o reconhecimento inicial. Na realidade, nesse momento o custo se iguala ao valor justo, sendo que aquele se compõe basicamente do valor de aquisição e dos custos de transição (MARTINS; ALCOFORADO, 2014).

2.3. Mensuração após reconhecimento inicial

A mensuração após o reconhecimento pode ser feita pelo valor de custo ou pelo valor justo, sendo recomendado o último método, pelo fato de representar o valor real do ativo dentro do mercado.

Conforme o CPC 28, existem duas formas para a mensuração das propriedades para investimento: (i) pelo método de custo e (ii) pelo método do valor justo. Caso a empresa tome a decisão de mensurar suas propriedades para investimento pelo método de custo, ainda deverá divulgar o valor justo dessas propriedades nas notas explicativas.

Tendo a política contábil sido definida para uma propriedade para investimento, aquela deve se estender às demais propriedades, permitindo, desta forma, a comparabilidade das informações dentro de uma mesma entidade, como preconiza a característica qualitativa de melhoria, Comparabilidade conforme (CPC 00), em que

é necessária a manutenção dos aspectos, sejam iguais ou diferentes, para que a informação seja comparável, a fim de que haja também consistência nas informações.

Salvo exceções, como apresentam Silva, Fonseca e Nogueira (2012), nas situações em que as propriedades para investimentos suportem passivos que paguem retorno diretamente associado ao valor justo de, ou aos retornos de ativos especificados incluindo essa propriedade para investimento, a empresa pode escolher o método do valor justo ou o método do custo para todas as propriedades para investimento restantes independentemente do método adotado para aquelas (CPC, 2009).

A escolha do procedimento contábil de mensuração não irá afetar a geração de caixa da empresa. Segundo Christensen e Demski (2003), ciente de que essa escolha contábil não afeta o caixa e a soma de todos os lucros contábeis provenientes de um ativo é igual à soma de todos os fluxos de caixa recebidos com o uso desse ativo, pode-se instituir que a soma de todos os lucros contábeis ao longo da vida útil de uma propriedade para investimento será a mesma, independentemente do procedimento contábil escolhido para a sua mensuração durante todo esse período, pois a diferença entre os dois procedimentos contábeis está no reconhecimento dos *accruals*.

2.3.1. Método de custo

O método de custeio foi por determinado tempo utilizado na contabilidade como principal forma de mensuração das demonstrações contábeis, uma vez que essa base era considerada objetiva e certificável (BARTH, 2006; CHERRY, 2009; PENG; BEWLEY, 2010).

De acordo com o CPC, as empresas inicialmente serão mensuradas pelo valor de custo. As entidades que optarem por esse método de mensuração após o reconhecimento inicial, deverão seguir os requisitos contidos no CPC 27, que trata do assunto,

excetuando aquelas que satisfaçam aos critérios de classificação como mantidas para venda (ou que estejam incluídas em grupo para alienação que esteja classificado como mantido para venda) de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 31: ativo não circulante mantido para venda e operação descontinuada (CPC, 2009).

Nesse caso, as entidades devem divulgar a vida útil, as taxas de depreciação e a conciliação entre o saldo inicial e final, assim como baixas, perdas por redução do valor recuperável e novas aquisições (MARTINS; ALCOFORADO, 2014).

2.3.2. Método do valor justo

As empresas deverão mensurar suas propriedades para investimento quando optarem por esse método ou apenas divulgar o valor justo quando optarem pelo método de custo. Destaca-se que a avaliação da propriedade para investimento deverá ser feita preferencialmente por profissionais especializados externos às empresas, conforme incentiva o CPC 28.

Essa mensuração poderá refletir na realidade econômica da propriedade para investimento ao identificar oscilações positivas e negativas durante o período em que acontecerem tais variações. A oscilação positiva apresenta um aumento no ativo, enquanto uma posição negativa é equivalente à depreciação da propriedade, portanto, uma redução no ativo.

É possível que, em períodos de grandes oscilações no mercado imobiliário tanto nos valores de compra e venda quanto no valor dos aluguéis, as empresas que praticam exclusivamente tais negócios tenham maior impacto em seus resultados contábeis ao avaliarem seus ativos pelo método do valor justo.

Para que haja uma melhora na comparabilidade das informações, foram estipulados alguns níveis, chamados de hierarquia do valor justo que classificam os *inputs* usados na avaliação,

proporcionando prioridade aos preços cotados em mercadorias de ativos para itens patrimoniais idênticos e com uma menor prioridade aos *inputs* não observáveis.

Desse modo, (i) no primeiro nível têm-se os preços cotados em mercados ativos, para ativos ou passivos idênticos a que a entidade pode ter acesso na data de mensuração sem que seja necessária a realização de nenhum ajuste; (ii) no segundo nível são considerados os *inputs* que não sejam aqueles cotados em mercado ativo e que sejam observáveis direta ou indiretamente, incluindo preços cotados para os ativos ou passivos similares em mercados ativos; *inputs* que são obtidos por correspondência no mercado ou por outros meios e, por último, (iii) o nível que corresponde à utilização de *inputs* não observáveis no mercado utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estiverem disponíveis incluindo dados da própria entidade (IASB, 2011).

Por conta do processo de convergência, o *International Accounting Standards Board* (IASB) publicou uma nova informação para as normas internacionais de contabilidade, o *International Financial Reporting Standards* (IFRS 13), conhecido como *Fair Value Measurement*, que trata da mensuração do Valor Justo para as *International Financial Reporting Standards* (IFRS), determinando exigências à divulgação e à estrutura conceitual.

Em certo momento, o IASB discutiu uma possível eliminação dessa escolha entre o modelo do valor justo e o modelo de custo, impondo o primeiro adotado como único método de avaliação permitido, porém ficou decidido que permaneceria a possibilidade de escolha por duas razões: a primeira foi para que os geradores e usuários da informação contábil adquirissem experiência antes de usarem um modelo de valor justo e a segunda foi para o amadurecimento dos países com mercados imobiliários menos desenvolvidos e de seus avaliadores (IASB, 2003).

2.4. Divulgação da propriedade para investimento

Quanto à divulgação, as propriedades para investimentos deverão ser divulgadas pelo valor justo, quando a política contábil escolhida para a mensuração for o método de custo conforme dita o CPC 28, que exige de todas as entidades que a mensuração do valor justo de propriedades para investimento seja para a finalidade de mensuração (se a entidade usar o método do valor justo) ou de divulgação, se usar o método do custo (CPC, 2009). Incentiva-se que a entidade faça a mensuração do valor justo das propriedades para investimento e que seja realizada por meio de uma avaliação externa, com um profissional que tenha experiência nesse serviço dentro do setor no qual se insere a empresa que esteja sendo avaliada.

A IAS 40 defende a divulgação do método utilizado para a avaliação da propriedade para investimento, os motivos que conduzem à classificação do imóvel como propriedade para investimento, os valores autenticados no resultado da receita do aluguel e os gastos operacionais diretos com as propriedades para investimentos (IASB, 2003).

As propriedades que são mantidas para investimento por meio da avaliação do método de custo devem divulgar a vida útil do bem ou taxa de depreciação, a conciliação entre os saldos iniciais e finais do período, os valores brutos e líquidos contábeis, e perdas por redução do valor recuperável, teste de *impairment* (IUDÍCIBUS, 2009). As empresas devem ainda divulgar as adições ocorridas no período com novas propriedades para investimentos, as propriedades baixadas e/ou transferidas e outras (CPC, 2009; IASB, 2003). Depois da revisão do CPC 03, foi eliminada a obrigação de divulgar os métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do valor justo das propriedades para investimentos.

3. METODOLOGIA DA PESQUISA

A pesquisa foi de natureza qualitativa, descritiva por ter utilizado técnicas padronizadas de coletas de dados, como a observação sistemática das notas explicativas das empresas que possuíam propriedades para investimento. Para atingir o objetivo apresentado, serviu de base a pesquisa documental, que constitui fonte de dados para que, por meio da análise de conteúdo, se alcance o objetivo proposto. Os pesquisadores observaram as empresas que possuíam saldo na conta propriedades para investimento, e destas foram recolhidas as demonstrações contábeis.

Quanto à abordagem do problema exposto, a pesquisa possui enfoque qualitativo, por provar hipóteses por meio do processo de interpretação, descrição e observação mediante análises das notas explicativas; no entanto, não é possível descartar a abordagem de enfoque quantitativo, pois, por meio de estatísticas descritivas, os resultados qualitativos poderão ser reforçados por triangulação dos dados, evitando distorções na análise.

Foi realizado um corte temporal nas empresas listadas na Bovespa que possuíam saldo na conta propriedades para investimento a partir de 2010. Por conta da disponibilidade de dados, visto que era necessário encontrar um grupo comum de empresas que a partir de 2010 (ano de obrigação de adoção das normas internacionais) tivessem os dados necessários para pesquisa, foi necessário reduzir este corte temporal. O período, a partir de 2010, que apresentou o maior número de empresas comuns com dados disponíveis foi de 2012 a 2014, com total de 152 empresas. Destas, foram excluídas as empresas que não divulgaram suas demonstrações contábeis até 31 de março de 2015, data estipulada pela Bovespa para divulgação das informações referentes ao exercício de 2014, e também foram excluídas as empresas que não divulgaram notas explicativas e nem quaisquer outras referências às propriedades para investimento, como exigidas pelo

CPC 28, restando assim o total de 80 empresas com dados válidos. As empresas selecionadas para compor a amostra desta pesquisa foram as que possuíam os maiores montantes na conta propriedade para investimento, ou seja, maior representatividade do respectivo ativo e, portanto, realizou-se um corte considerando a ordem decrescente dos valores (em reais) contidos nos saldos. Assim, chegou-se à amostra absoluta de 37 empresas (Quadro 1), que correspondem a aproximadamente 46,25% da totalidade apresentada. Essa amostra compõe 94% do saldo total das contas propriedades para investimento das empresas com dados válidos referentes ao período de estudo.

A proporção de empresas por setor pode ser observada no Gráfico 1. Destaca-se que a maior parte das empresas, no total de 20, são do setor de financeiro e outros. Os investimentos no setor financeiro nos três anos de análise foram em média de aproximadamente 1,7 bilhões de reais, maior investimento médio entre os setores.

Para a análise, foram listados os principais pontos estabelecidos pelo CPC 28, referentes à evidenciação, a divulgação e o tipo de mensuração utilizada por cada empresa, com a intenção de averiguar se as empresas estão em conformidade. Posteriormente, foi realizada uma análise nas demonstrações contábeis e notas explicativas, com o intuito de verificar informações relacionadas às propriedades para investimento e às informações sobre a política de avaliação utilizada. O Quadro 2, com os pontos exigidos pelo CPC 28, foi extraído do artigo de Silva, Fonseca e Nogueira (2012).

Foi eliminado da tabela original o item 2 que constava em trabalhos anteriores e tratava sobre a divulgação dos métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do valor justo, mas após a revisão do CPC 03 foi eliminado do CPC 28 como item de divulgação. Eliminado o item 2, foi mantida a mesma numeração dos itens da tabela original extraída de Silva, Fonseca e Nogueira (2012) para efeitos de comparabilidade.

Quadro 1 – Empresas e setores da amostra

	Empresas	Setor
01	Aliansce Shopping Center	Financeiro e outros
02	Bandeirante Energia S/A	Utilidade pública
03	BM&FBovespa	Financeiro e outros
04	BRMalls Participações	Financeiro e outros
05	BR Properties	Financeiro e outros
06	BrasilAgro – Cia Bras. De Propr. Agr.	Financeiro e outros
07	BRPR 46 Se Securitizadora Crédito Imobiliário	Financeiro e outros
08	BRPR 51 S Securitizadora Crédito Imobiliário	Financeiro e outros
09	BRPR 52 S Securitizadora Crédito Imobiliário	Financeiro e outros
10	BRPR 53 S Securitizadora Crédito Imobiliário	Financeiro e outros
11	BRPR 55 S Securitizadora Crédito Imobiliário	Financeiro e outros
12	BRPR 56 S Securitizadora Crédito Imobiliário	Financeiro e outros
13	Cia Energética de Brasília	Utilidade pública
14	Cia Habitasul de Participações	Financeiro e outros
15	Cia Participações Aliança da Bahia	Financeiro e outros
16	Cia Seguro Aliança da Bahia	Financeiro e outros
17	Elekeiroz S/A	Materiais básicos
18	Emp. Nac. Empresa Nacional Comércio Redito Participações S/A	Consumo cíclico
19	Escelsa	Utilidade pública
20	General Shopping Brasil S/A	Financeiro e outros
21	Guararapes Confeccões S/A	Consumo cíclico
22	Iguatemi Empresa de Shoppings Centers	Financeiro e outros
23	Indústrias Romi S/A	Bens industriais
24	J. Macêdo S/A	Consumo não cíclico
25	Jereissati Participações S/A	Telecomunicações
26	JHSF Participações S/A	Construção e transporte
27	Josapar	Consumo não cíclico
28	Lojas Hering S/A	Consumo cíclico
29	Magnesita Refratários S/A	Materiais básicos
30	Multiplan – Empreendimentos Imobiliários S/A	Financeiro e outros
31	PDG Realty S/A	Construção e transporte
32	Prumo Logística S/A	Construção e transporte
33	REC 844 Securitizadora Crédito Imobiliário	Financeiro e outros
34	São Carlos Empreendimentos e Participações	Financeiro e outros
35	Sonae Sierra Brasil S/A	Financeiro e outros
36	Tupy S/A	Bens industriais
37	Wetzel S/A	Bens industriais

Fonte: Elaborado pelos autores, 2015.

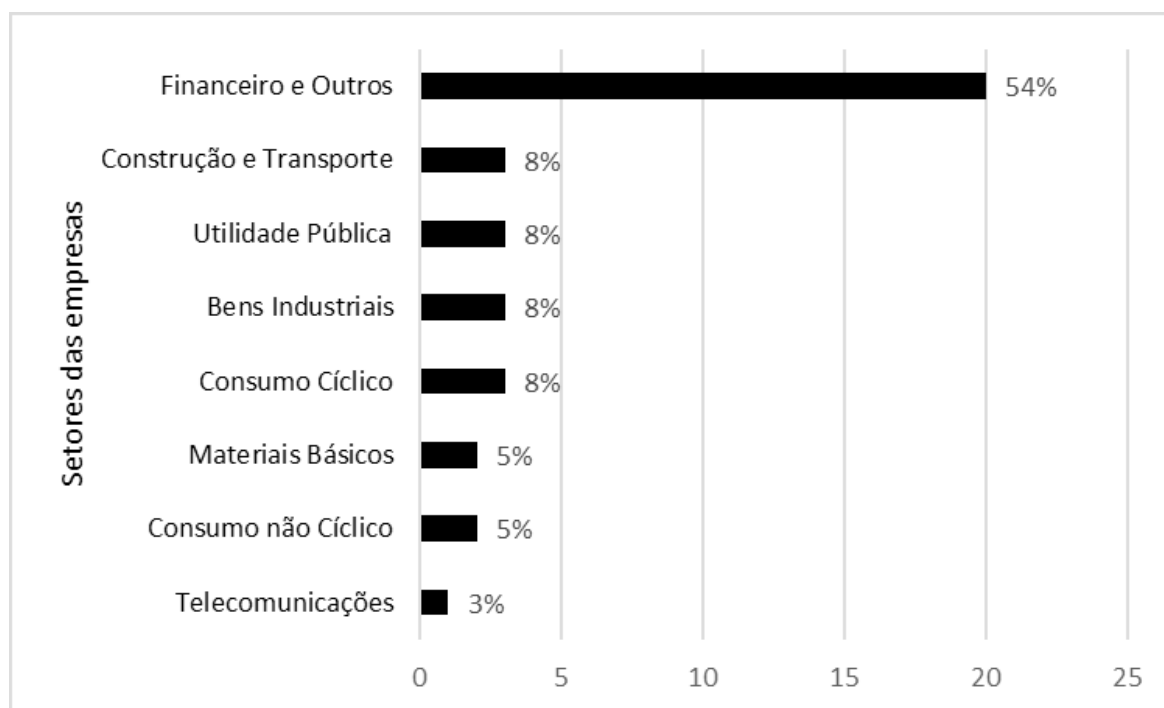


Gráfico 1 – Quantidade e % de empresas por setor

Fonte: Elaborado pelos autores, 2015.

Quadro 2 – Questionário de conformidade com o CPC 28

BLOCO 1 – Itens de divulgação para todas as empresas	
1	Método de mensuração das propriedades para investimento
3	Mensuração do valor justo com base em avaliação de avaliador independente
4	Quantias reconhecidas no resultado para:
4.1	Lucros de rendas auferidas de propriedade para investimento
4.2	Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento com geração de rendas durante o período
4.3	Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento que não tenham gerado rendas durante o período
4.4	Alteração cumulativa no valor justo reconhecido nos resultados com a venda de propriedade para investimento
BLOCO 2 – Itens de divulgação para as empresas que optarem pelo método de custo	
5	Método de depreciação
6	Vida útil ou taxa de depreciação
7	Valor contábil bruto e depreciação acumulada no início e no fim do período
8	Observar se houve perda por <i>impairment</i>
9	Valor justo das propriedades para investimento
BLOCO 3 – Itens de divulgação para as empresas que optarem pelo valor justo	
10	Conciliação entre os valores contábeis de propriedades para investimento no início e no fim do período, mostrando:
10.1	Adições, divulgando separadamente as adições resultantes de aquisições e as resultantes de dispêndio subsequente reconhecido no valor contábil do ativo
10.2	Adições resultantes de aquisições por intermédio de combinação de negócios
10.3	Ativos classificados como detidos para venda ou inclusos em grupo para alienação classificados como detidos para venda e outras alienações
10.4	Ganhos ou perdas líquidas provenientes de ajustes de valor justo

Fonte: Silva, Fonseca e Nogueira (2012).

Ressalta-se que a empresa BR Properties é controladora das empresas BRPR 46 Securitizadora Crédito Imobiliário, BRPR 51 Securitizadora Crédito Imobiliário, BRPR 52 Securitizadora Crédito Imobiliário, BRPR 53 Securitizadora Crédito Imobiliário, BRPR 55 Securitizadora Crédito Imobiliário, BRPR 56 Securitizadora Crédito Imobiliário, sabendo que as análises foram para controladora e controlada individualmente.

Sendo assim, o bloco 1 avaliou todas as empresas da amostra, o bloco 2 analisou as empresas que optaram por mensurar suas propriedades para investimento pelo método do custo e o bloco 3 avaliou as que optaram por mensurar suas propriedades para investimento pelo valor justo.

Para cada item analisado, foi observado se as empresas divulgaram ou não divulgaram o que determina o CPC 28. As respectivas respostas geraram uma variável dicotômica das possíveis respostas, sim ou não. Logo após, analisou-se percentualmente a divulgação ou não divulgação de cada item com o fim de verificar a conformidade com as determinações exigidas pelos pronunciamentos contábeis em estudo.

Quanto à análise dos dados da próxima seção, destaca-se que foram consideradas como falta de padronização da forma como as informações devam ser divulgadas e informações que sejam mais do que sim ou não referente à decisão de método de mensuração e procedimentos contábeis realizados em função das propriedades para investimento reconhecidas no ativo. Tal padronização não é apresentada no CPC 28.

4. ANÁLISE DOS DADOS

4.1. Método de mensuração

Quanto ao método de mensuração, observou-se que entre 2012 e 2014 aumentou o número de empresas que optaram pelo método do valor justo (Gráfico 2). Salienta-se que as empresas Bovespa, Bandeirante Energia e Escelsa não divulgaram esse item no período de 2012 e 2014, respectivamente, sendo as duas últimas relacionadas ao exercício de 2014. Esse ponto foi evidenciado, porque a determinação do método de mensuração das propriedades para investimento é um item relevante na avaliação do ativo.

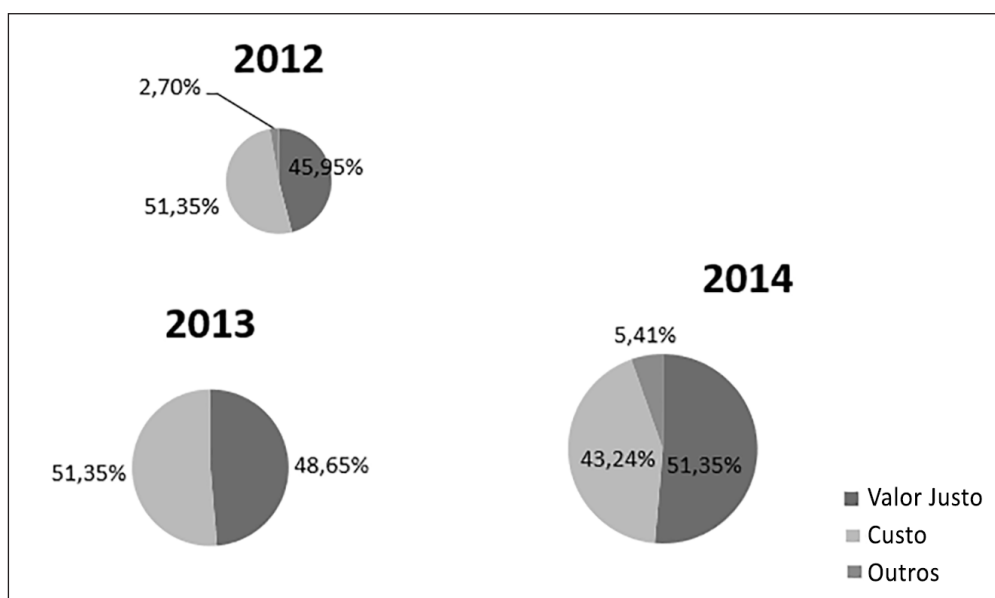


Gráfico 2 – Escolha do método de mensuração no período de 2012, 2013 e 2014

Fonte: Elaborado pelos autores, 2015.

Pode-se observar uma divisão quanto à escolha do método de mensuração, em que a diferença no número de empresas que optam por este ou aquele método não é estatisticamente significativo. Percebe-se que os dois métodos possuem um percentual de adoção muito próximo, o que compromete a comparabilidade das informações totais, sendo mais útil e viável comparar todas as empresas que seguem o mesmo método para mensurar suas propriedades para investimentos.

4.2. Relação da divulgação dos itens do bloco 1 com a escolha do método de mensuração das propriedades para investimentos

As empresas que optaram pelo método do valor justo tiveram um volume de divulgação dos itens que devem ser divulgados por todas as empresas (bloco 1) maior do que aquelas que optaram pelo método do custo nos três anos (Gráfico 3). Corroborando os resultados publicados por Costa, Silva e Laurencel (2013) em que a divulgação das

informações fugia do padrão do CPC 28 quando a empresa adota o método do custo (SILVA; FONSECA; NOGUEIRA, 2012).

4.3. Avaliação externa do valor justo

O CPC 28 exige que as empresas mensurem seus ativos mantidos para renda ou valorização pelo valor justo para mensuração (quando se opta pelo método do valor justo) ou divulgação (quando se opta pelo método do custo), sendo assim, incentiva-se a avaliação de avaliador independente com qualificação profissional reconhecida no mercado. A média de divulgação nos três anos desse item (bloco 1 – item 3) foi de 81%, sendo que a das empresas da amostra que optaram pelo valor justo foi de 85% contra 81,5% das que optaram pelo custo.

Das 37 empresas, observa-se que houve uma redução de 2012 a 2014 das empresas que usaram avaliador externo. Percebe-se com este fato um aumento da avaliação interna acompanhado de um incremento da divulgação do item (Gráfico 4).

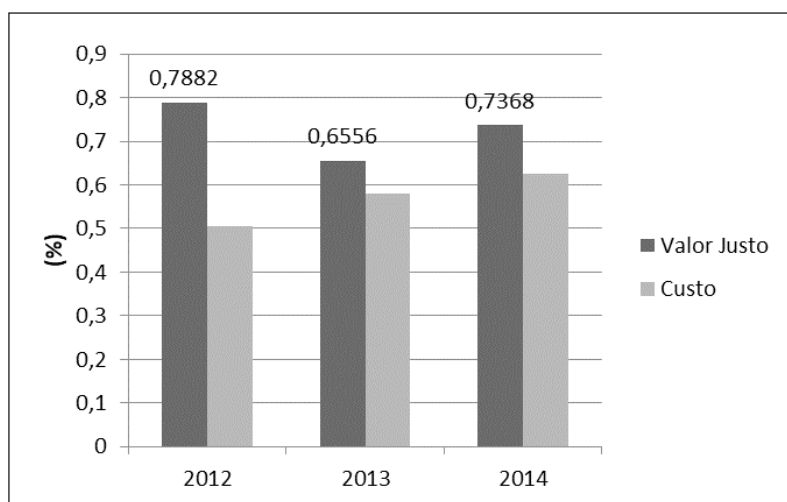


Gráfico 3 – Média de divulgação dos itens do bloco 1 por método de mensuração no período de 2012, 2013 e 2014

Fonte: Elaborado pelos autores, 2015.

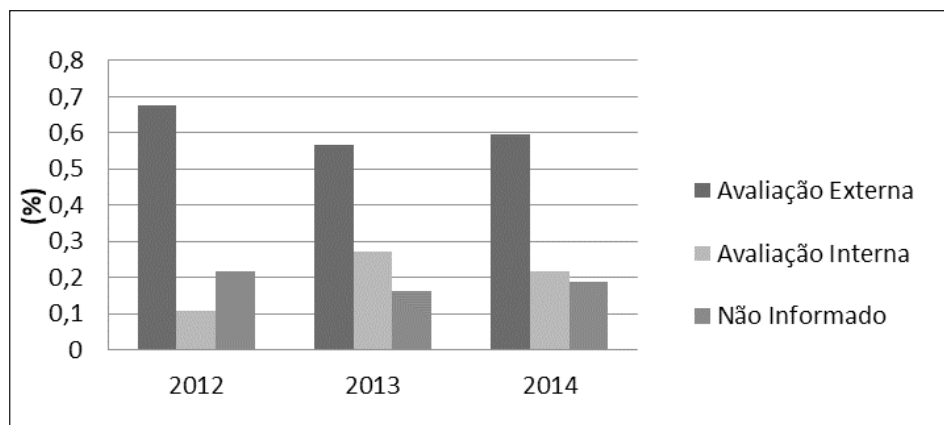


Gráfico 4 – Uso de profissional independente para avaliação do valor justo em 2012, 2013 e 2014

Fonte: Elaborado pelos autores, 2015.

4.4. RECONHECIMENTO NO RESULTADO DOS ITENS CONTIDOS NO ITEM 4 DO BLOCO 1

Observou-se que a média de divulgação dos itens 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4, aos quais se referem respectivamente ao reconhecimento no resultado da receita auferida com as propriedades para investimento, dos gastos operacionais provenientes das propriedades para investimento que geraram

renda, dos gastos operacionais provenientes das propriedades para investimento que não geraram renda e da alteração cumulativa do valor justo com a venda de propriedades para investimento é mais alta entre as empresas que optam por mensurar suas propriedades para investimento pelo valor justo quando comparado às empresas que optam pelo custo; esta que se comparada à média geral, das 37 empresas, é inferior como pode-se ver no Gráfico 5.

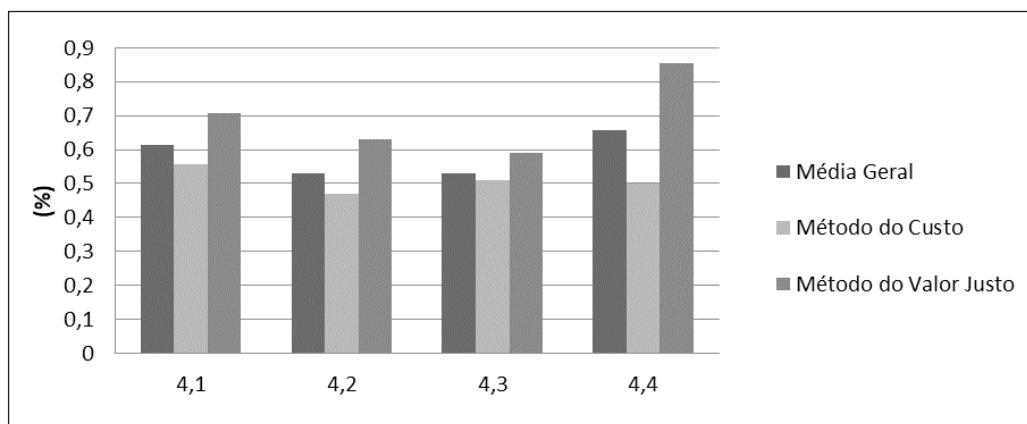


Gráfico 5 – Média de divulgação dos itens 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4 da amostra total e por método de mensuração no período de 2012, 2013 e 2014

Fonte: Elaborado pelos autores, 2015.

Destaca-se que a divulgação desses itens possui certa falta de padronização. Entre as empresas que foram consideradas como não divulgando o item 4.1, há algumas que apenas citam que os valores são reconhecidos no resultado, mas não demonstram os valores ou abrem subcontas para efetivamente divulgar a informação.

Foi detectada uma divergência quanto aos gastos relativos às propriedades para investimentos (4.1 e 4.2), pois não há um padrão de divulgação, considerando que entre os itens a serem

reconhecidos no resultado esses foram os pontos menos demonstrados.

Quanto ao item 4.4, percebe-se um número significativo de empresas que realizaram vendas de propriedades para investimento nesta amostra (25 empresas em 2012 e 24 empresas em 2013 e 2014). Observou-se ainda que todas as empresas que realizaram esse tipo negócio reconheceram o valor justo cumulativo pela venda desse ativo.

Observe a seguir o Quadro 3 referente à média de divulgação nos três anos por item:

Quadro 3 – Média de divulgação dos subitens do item 4

Média de divulgação	2012	2013	2014	Média do período
4,1	70,27%	54,05%	59,46%	61,26%
4,2	51,35%	48,65%	59,46%	53,15%
4,3	43,24%	56,76%	59,46%	53,15%
4,4	67,57%	64,86%	64,86%	65,76%

Fonte: Elaborado pelos autores, 2015.

4.5. Divulgação dos itens do bloco 2 para as empresas que optaram pelo método de custo para mensurar suas propriedades para investimentos

Quanto à divulgação dos itens do bloco 2, exigidos das empresas que escolhem mensurar suas propriedades para investimento pelo método do custo, pode-se observar no Gráfico 6 que a média de divulgação no período de 2012, 2013 e 2014 dos itens não foi significativamente diferente. Destaca-se que o item 8 (Observar se houve perda por *impairment*) teve uma divulgação menor em relação aos outros itens do bloco, o que pode trazer distorções na mensuração e avaliação do ativo.

Destaca-se, também, que ao longo dos três anos a divulgação desses itens seguiu um padrão crescente, mas não significativo ao ponto de considerá-lo um crescimento a ser analisado. Foi considerado apenas como uma evolução natural do atendimento às normas determinadas, ou seja, de

2012 a 2014 aumentou a divulgação desses itens pelas empresas que mensuram suas propriedades para investimento.

4.6. Divulgação dos itens do bloco 3 pelas empresas que optaram mensurar suas propriedades para investimentos pelo valor justo

O bloco 3 refere-se aos itens de divulgação determinados para as empresas que escolhem mensurar suas propriedades para investimento pelo valor justo. No Gráfico 7, verifica-se a média de divulgação do bloco nos três anos e observa-se uma diminuição da divulgação no período.

Verifica-se também a média de divulgação dos três anos em relação a cada item do bloco (Gráfico 8). Ficou demonstrado que o item 10.4 ao qual se refere a ganhos ou perdas referentes a ajustes do valor justo possui uma média de divulgação maior entre os quatro itens analisados, em que

foram observados sempre ganhos que se entendem como uma valorização das propriedades para investimento. O item com a menor média de divulgação

foi o 10.2 ao qual se refere a adições resultantes de aquisições por intermédio de combinação de negócios.

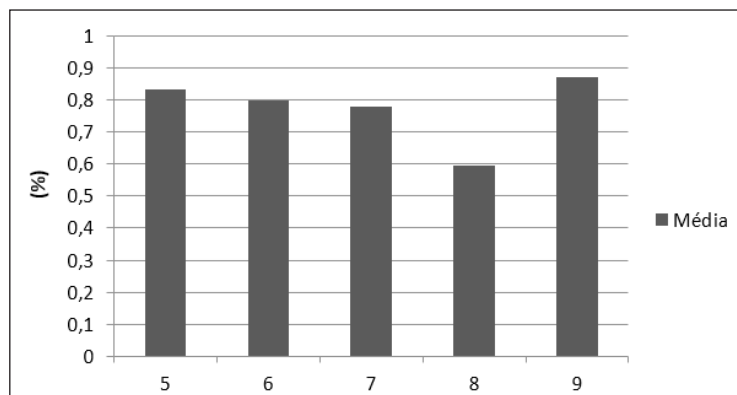


Gráfico 6 – Média de divulgação dos itens do bloco 2 da amostra total e por método de mensuração no período de 2012, 2013 e 2014

Fonte: Elaborado pelos autores, 2015.

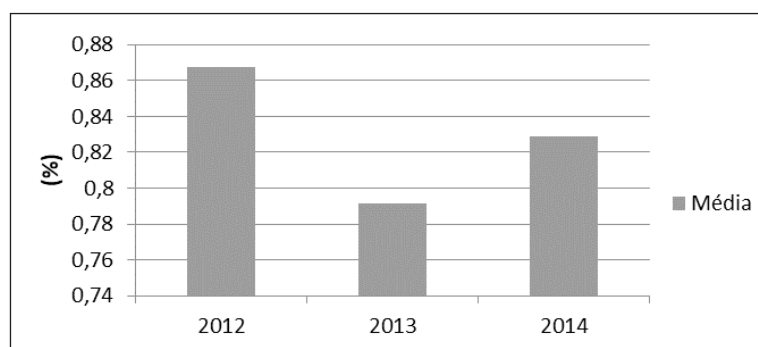


Gráfico 7 – Média de divulgação dos itens do bloco 3 por ano

Fonte: Elaborado pelos autores, 2015.

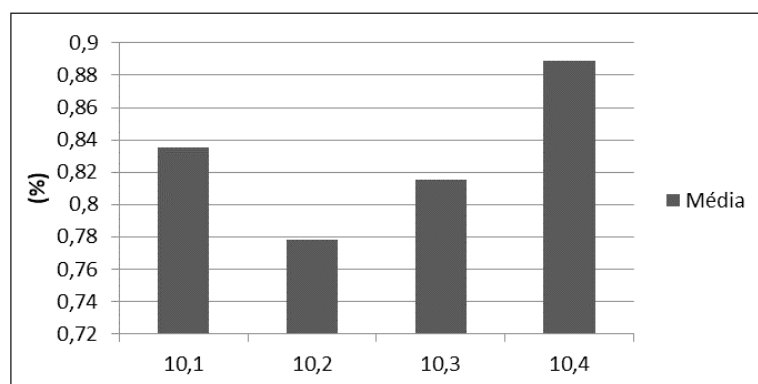


Gráfico 8 – Média de divulgação do bloco 3 por item

Fonte: Elaborado pelos autores, 2015.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo teve como objetivo averiguar se as informações divulgadas pelas empresas brasileiras de capital aberto acerca da rubrica Ativo não circulante: Propriedade para Investimento atendem plenamente às exigências preconizadas no CPC-28 no período entre 2012 e 2014.

Como pode ser observado na análise de dados, o volume de informações divulgadas pelas empresas quando foram comparadas as que adotaram o método de custo ou o valor justo foi maior para as que adotaram este último método. Verificou-se ainda uma redução das empresas que utilizam avaliadores independentes para seu ativo. Esta avaliação externa dos ativos mensurados a valor justo é fundamentada nos mesmos princípios de relevância e independência que devem ser dispensados à auditoria independente por fornecer confiabilidade diante do mercado aos procedimentos contábeis e informações divulgadas. Percebe-se que ainda existem lacunas nas normas que permitem aos que gerenciam a produção da informação contábil a capacidade de manipulação de valores do ativo.

Observou-se também que houve um aumento em valores absolutos da divulgação das informações da amostra em geral, que pode demonstrar uma tendência crescente na adaptação às normas internacionais pelas empresas. Itens como fiscalização e a determinação de padrões mínimos de divulgação podem ser variáveis que impactem neste processo, pois percebe-se nas informações coletadas que dificuldades significativas de interpretação das normas podem estar ocorrendo, causando, em alguns casos, omissões pela ausência de um elenco de informações obrigatórias. Dessa forma, pode-se inferir que existe a possibilidade das informações estarem sendo divulgadas de acordo com o que melhor convém a cada entidade, o que pode ocasionar um problema de comparabilidade e até mesmo de fidedignidade nas informações disponibilizadas.

Deve-se considerar que essa falta de padronização das informações pode interferir na análise e comparabilidade das informações contábeis pelos usuários externos da informação, mais especificamente os investidores, pois poderá dificultar a coleta de dados e a tomada de decisão. Esta foi uma das limitações desta pesquisa, assim como houve informações divulgadas sem clareza ou incompletas. O principal delimitador desta pesquisa foi o corte temporal, em que foram considerados três anos de divulgação em função de que somente a partir de 2010 a adoção ao CPC passou a ser obrigatória e de que os dados de 2010 e 2011 não se apresentaram suficientes para pesquisa.

Pode-se inferir com os dados de análise que pode ter ocorrido uma evolução na adequação e no volume de informações divulgadas referentes às propriedades para investimentos entre as empresas de capital aberto no decorrer do período analisado, de 2012 a 2014, mas que, todavia, não é possível afirmar que as empresas atenderam plenamente às exigências preconizadas no CPC-28 propriedades para investimento. Pode-se observar ainda que há casos de omissões de determinadas informações consideradas importantes e deve-se considerar que a qualidade da informação precisa ser discutida, pois o fato de não haver uma padronização do formato e de tudo que deve efetivamente ser divulgado pode causar desde dificuldades na leitura até equívocos de interpretação capazes de impactar a representação fidedigna da informação e reduzir sua relevância para tomada de decisão. Destaca-se que não é possível generalizar os resultados obtidos e as considerações feitas por se tratar de uma pesquisa realizada com uma amostra não probabilística.

Pesquisas posteriores poderão ser realizadas com a finalidade de analisar a comparabilidade das informações divulgadas nas notas explicativas das empresas que possuem ativos classificados como propriedade para investimento a partir 2010, ano em que começaram a vigorar as normas internacionais no Brasil, até os dias atuais, sanando as limitações levantadas nesta pesquisa.

REFERÊNCIAS

- BARTH, M. E. Including estimates of the future in today's financial statements. *Accounting Horizons*, Lakewood Ranch, v. 20, n. 3, p. 271-285, 2006.
- BOTINHA, R. A.; LEMES, S. Escolha do uso do valor justo para propriedades para investimentos: uma influência das características de empresas listadas na BM&FBOVESPA e na NYSE. *Advances in Scientific and Applied Accounting*, São Paulo, v. 9, n. 1, p. 22-40, 2016.
- BRASIL. Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007. Altera e revoga dispositivos da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e da Lei no 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e estende às sociedades de grande porte disposições relativas à elaboração e divulgação de demonstrações financeiras. *Diário Oficial*, Brasília, DF, 28 dez. 2007. Disponível em: <<https://goo.gl/IIe6o>>. Acesso em: 31 ago. 2014.
- CARVALHO, L. N.; LEMES, S.; COSTA, F. M. *Contabilidade Internacional: aplicação das IFRS 2005*. São Paulo: Atlas, 2006.
- CHERRY, P. Fair values: when the engine overheats, don't blame the oil light. *Chartered Accountants of Canada*, Toronto, v. 142, n. 5, p. 18-20, 2009.
- CHRISTENSEN, J. A.; DEMSKI, J. S. *Accounting Theory: an information content perspective*. New York: McGraw-Hill; Irwin, 2003. 480 p.
- CPC – COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. *Pronunciamento Técnico CPC 28: propriedade para investimento*. CPC: Brasília, DF, 2009. Disponível em: <<https://goo.gl/gVhpgi>>. Acesso em: 31 ago. 2014.
- COSTA, T. A.; SILVA, A. H. C.; LAURENCEL, L. C. Escolha de práticas contábeis: um estudo sobre propriedades para investimento em empresas brasileiras não financeiras de capital aberto. *Journal of Accounting and Organizations*, São Paulo, v. 7, n. 18, p. 25-36, 2013.
- ERNST & YOUNG. *Manual de normas internacionais de contabilidade: IFRS versus Normas Brasileiras*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2010. 415 p.
- IASB– INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD. *Emissions trading schemes*. London, 2011. Disponível em: <https://goo.gl/u3JxbV>. Acesso em: 05 set. 2015.
- _____. *Guidance on implementing International Accounting Standard 39, financial instruments: recognition and measurement*. international accounting standards board. London: IASCF, 2003.
- IUDÍCIBUS, S. *Teoria da contabilidade*. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009. 344 p.
- MARTINEZ, A. L.; ALVES, J. S. Efeitos da adoção das IFRS no conservadorismo contábil de companhias brasileira de grande porte, abertas e fechadas. In: CONGRESSO USP DE CONTABILIDADE E CONTROLADORIA, 13., São Paulo, 2013. *Anais eletrônicos...* São Paulo: USP, 2013. Disponível em: <<https://goo.gl/bsTguZ>> Acesso em: 5 fev. 2018.
- MARTINS, A. M.; ALCOFORADO, E. Propriedades para investimento, reversibilidade das demonstrações contábeis e retornos de mercado: uma análise. In: CONGRESSO NACIONAL DE ADMINISTRAÇÃO E CIÊNCIAS CONTÁBEIS, 5., 2014, Rio de Janeiro. *Anais eletrônicos...* Rio de Janeiro: UFRJ; Ibmecc, 2014. Disponível em: <<https://goo.gl/wQ3KJC>>. Acesso em: 5 fev. 2018.
- PENG, S.; BEWLEY, K. Adaptability to fair value accounting in an emerging economy: a case study of China's IFRS convergence. *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, Abingley, v. 23, n. 8, p. 982-1011, 2010.
- SILVA, J.; FONSECA, L. M.; NOGUEIRA, D. R. Nível de conformidade do pronunciamento CPC 28: uma análise das companhias abertas brasileiras. In: CONGRESSO

REFERÊNCIAS

UFSC DE CONTROLADORIA E FINANÇAS E INICIAÇÃO CIENTÍFICA EM CONTABILIDADE, 5., Florianópolis, 2014. *Anais eletrônicos...* Florianópolis: UFSC, 2014. Disponível em: <<https://goo.gl/B3q3Ta>>. Acesso em: 5 fev. 2018.

SOUZA, K. G.; PRADO, T. A. R. Impactos da adoção completa das IFRS nas métricas de valor das companhias abertas brasileiras. In: CONGRESSO USP DE CONTROLADORIA E CONTABILIDADE, 14., São Paulo, 2014. *Anais eletrônicos...* São Paulo: USP, 2014. Disponível em: <<https://goo.gl/oyG1Px>>. Acesso em: 5 fev. 2018.

STERZECK, G. et al. Aplicação do valor justo em propriedades para investimento: uma análise dos impactos em indicadores financeiros e de mercado. In: CONGRESSO NACIONAL DE ADMINISTRAÇÃO E CIÊNCIAS CONTÁBEIS, 5., Rio de Janeiro, 2014. *Anais eletrônicos...* UFRJ; Ibmec: Rio de Janeiro, 2014. Disponível em: <<https://goo.gl/iAvb6c>>. Acesso em: 5 fev. 2018.

WATTS, R. L.; ZIMMERMAN, J. L. *Positive accounting theory*. Upper Saddle River: Prentice Hall, 1986.