

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE - UFCG
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

ANTONIA FABIANA CIPRIANO DE FREITAS

**AVALIAÇÃO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO: UMA ANÁLISE DA
EVIDENCIAÇÃO CONFORME CPC 28**

**SOUSA - PB
2013**

Antonia Fabiana Cipriano de Freitas

**Avaliação das Propriedades para Investimento: uma análise da evidenciação
conforme CPC 28**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Coordenação do Curso de Ciências Contábeis do Centro de Ciências Jurídicas e Sociais da Universidade Federal de Campina Grande, como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Prof.MSc. Fabiano Ferreira Batista

**SOUSA- PB
2013**

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Por este termo, eu abaixo assinado e assumo a responsabilidade de autoria do conteúdo do referido trabalho de conclusão do curso, Avaliação das Propriedades para Investimento: uma análise da evidenciação conforme CPC 28, um estudo nas companhias de capital aberto disponíveis na Economática, estando ciente das sanções legais previstas referentes ao plágio. Portanto, ficam a instituição, o orientador e os demais membros da banca examinadora isentos de qualquer ação negligente da minha parte, pela veracidade e originalidade desta obra.

Sousa (PB), 19 de abril de 2013.

Antonia Fabiana Cipriano de Freitas
Autora

Antonia Fabiana Cipriano de Freitas

**AVALIAÇÃO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO: UMA ANÁLISE DA
EVIDENCIAÇÃO CONFORME CPC 28**

Monografia apresentada em 08 de maio de 2013, como Trabalho de conclusão do Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Campina Grande – PB, obtendo conceito de aprovada, atribuída pela banca, constituída pelo orientador e membros abaixo.

BANCA EXAMINADORA

Prof. MSc Fabiano Ferreira Batista

Prof.^a Ana Flávia Albuquerque Ventura

Prof. Raul Ventura

**SOUSA – PB
2013**

Dedico essa conquista a Deus por ser fonte de força suprema, por todos que colocou na minha vida e por tudo que nela encontrei, concretizando a cada dia o que sou por perceber que nem sempre aprendemos com o que encontramos na vida, mas que somos responsáveis por tudo àquilo que guardamos no livro da memória, aos meus familiares por toda compreensão e ao meu namorado por tornar os momentos difíceis menos árduos.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por sentir que nunca me abandona, por ser uma força maior que me encoraja ao nascer de cada dia.

Aos meus pais Luiz e Maria Lindete que sempre foram fontes de inspiração, cuidados e apreço, essenciais em todas as etapas da minha vida, por serem conhecedores da minha luta para se chegar até aqui e reconhecer a cada dia o meu esforço, perdendo por todas as vezes que lhes dediquei minutos de tempo.

Aos meus irmãos Cicero, Josefa, Diana, Edivan e Erisvan por fazerem parte da minha vida, por compreenderem a minha ausência em tantos momentos.

Ao meu namorado Edicleber por me incentivar a buscar o melhor da vida e alcançar os meus objetivos, mesmo em meio a tantos atropelos. Tornando minha vida mais feliz.

Aos meus amigos e amigas que fizeram e fazem parte da minha vida, que por vezes, foram como uma família para mim e colaboraram direto ou indiretamente para essa conquista.

Ao meu orientador Fabiano Batista pela dedicação do seu tempo em sanar minhas dúvidas, por ter feito parte da realização desse trabalho, mesmo quando puxava a minha orelha.

A todos, obrigada por tudo!!!

Renda-se, como eu me rendi. Mergulhe no que você não conhece como eu mergulhei. Não se preocupe em entender, viver ultrapassa qualquer entendimento.

Clarice Lispector

RESUMO

A escolha de diferentes tratamentos contábeis para mesma situação sempre foi motivo de discussão, nos últimos anos tem-se avançado as contestações sobre o método de avaliação relacionados ao custo histórico versus Valor Justo nos ativos classificados como Propriedades para Investimento, nota-se a existência de uma flexibilidade permitida pela IAS 40\CPC 28. Esse estudo objetiva analisar como as empresas que possuem ativos reconhecidos como Propriedades para Investimento estão evidenciando os aspectos relacionados à mensuração desses ativos. Para tanto considerou-se todas as companhias brasileiras de capital aberto que possuem ativos reconhecidos como Propriedades para Investimento no ano de 2011, e analisou-se as suas notas explicativas, no que diz respeito ao atendimento dos requisitos de evidenciação listados no CPC 28. Observou-se a maior parte das companhias optaram pelo método do Custo como critério de avaliação, como também se observou omissão de grande parte das empresas quanto ao método utilizado sem as respectivas justificativas que limitaram a avaliação das Propriedades para Investimento à Valor Justo, havendo então o descumprimento de vários requisitos de evidenciação exigidos pelo CPC 28. Os requisitos menos observados pelas empresas, dizem respeito, à divulgação dos Lucros provenientes das rendas de aluguel ou valorização de capital e os gastos operacionais diretos e da procedência da avaliação. Analisando a composição do patrimônio das empresas que não divulgaram o método de avaliação, percebeu-se que a maior parte delas (77,78%) possuía menos de 1% dos seus ativos reconhecidos como Propriedades para Investimento, não existindo, portanto, representatividade, o que não justifica o não cumprimento, mas que pode explicar. No que tange, a comparação dos dados nos anos de 2010 e 2011, observa-se que não houve grandes modificações na divulgação das informações. Por fim, percebe-se que a flexibilidade do CPC 28, no que diz respeito, à escolha entre os métodos de avaliação aliada ao não cumprimento dos requisitos de evidenciação exigidos por esta, pode afetar diretamente a qualidade da informação contábil e, conseqüentemente, a análise feita pelos usuários para a tomada de decisão.

Palavras-chave: Propriedades para Investimento, Evidenciação, Método de avaliação.

ABSTRACT

The choice of different accounting treatments for same situation was always reason of discussion, in the last years it is had advanced the replies on the evaluation method related at the cost historical versus Valor Justo, in the assets classified as Properties for Investment, it is noticed the existence of a flexibility allowed for the you WENT 40\CPC 28. Esse study aims at to analyze as the companies that possess assets recognized as Properties for Investment are evidencing the aspects related to the mensuration of those assets. For so much he/she was considered all of the Brazilian companies of open capital that possess assets recognized as Properties chip Investment in the year of 2011, and it was analyzed their explanatory notes, in what he/she concerns the service of the requirements of striped disclosure in CPC 28. It was observed most of the companies chose for the the method of the Cost as evaluation criterion, as well as omission of great part of the companies was observed as for the method used without the respective justifications that limited the evaluation of the Properties for Investment to Valor Justo, having the noncompliance of several disclosure requirements then demanded by CPC 28.. The requirements less observed by the the companies say respect to the popularization of the coming Profits of the rent incomes or capital valorization and the direct operational expenses, of the origin of the evaluation. Analyzing the composition of the patrimony of the companies that you/they didn't publish the evaluation method, was noticed that most of them (77,78%) it possessed less than 1% of their assets recognized as Properties for Investment, not existing, therefore, representativeness, what doesn't justify the non execution, but that can explain.. In what it plays, the comparison of the data in the years of 2010 and 2011, is noticed that there were not great modifications in the popularization of the information. Finally, it is noticed that the flexibility of CPC 28, in what says respect to the choice among the methods of allied evaluation to the non execution of the disclosure requirements demanded by this, it can affect the quality of the accounting information directly and, consequently, the analysis done by the users for the socket of decision.

Word-key: Properties for Investment, Disclosure, evaluation Method.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
1.1 Justificativa e Problemática	10
1.2. OBJETIVOS	13
1.2.1 <i>Objetivo Geral</i>	13
1.2.2 <i>Objetivos Específicos</i>	13
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	14
2.1 Contabilidade: Uma Visão Geral	14
2.2 Propriedades Para Investimento	16
2.3 Reconhecimento	18
2.4 Mensuração	19
2.5 Divulgação	21
2.6 Mensuração De Ativos	24
2.7 Gerenciamento De Resultados	26
3. METODOLOGIA	27
3.1 Quanto a Abordagem do Problema	27
3.2 Coleta De Dados	27
3.3 Análises dos dados	28
4. ANÁLISE DOS RESULTADOS	29
4.1 Análise da Evidenciação	29
4.1.1 Quantificação da análise da evidenciação das PPI	30
4.1.2 Análise comparativa dos resultados obtidos na evidenciação das Propriedades para Investimento	38
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	44
REFERÊNCIAS	49

1 INTRODUÇÃO

1.1 Justificativa e Problemática

A Contabilidade, por ser considerada uma ciência social, é influenciada por aspectos culturais, históricos, políticos e econômicos do ambiente em que atua, com isso, têm-se um reflexo do desenvolvimento de cada país, sob efeito dessas variáveis e conseqüentemente sistemas contábeis diferentes, ou seja, os sistemas contábeis se diferenciam de acordo com o conjunto de leis, filosofias, procedimentos e objetivos de cada país. Dessa forma, por ser considerada a linguagem dos negócios e utilizada como ferramenta no processo de tomada de decisão, tanto em nível nacional como internacional, e a divergência nessa linguagem pode dificultar a integração entre os mercados (NIYAMA; SILVA, 2008).

Para Ludícibus e Marion (2002), acima de qualquer previsão do que possa vir a ser a Contabilidade, deve-se observar o desenvolvimento da sociedade, de modo a atender as necessidades dos usuários com informações úteis para tomada de decisão e, nesse contexto, já se discutia a idéia de tornar os princípios e métodos contábeis universais entre os países e que a tendência de padronização das normas contábeis predominaria num futuro muito próximo.

De certo, ao se tomar consciência dessa necessidade e objetivando minimizar as divergências internacionais, facilitando a comunicação e comparação das informações contábeis, discutia-se também a possibilidade de uma harmonização. Portanto, entende-se por harmonização contábil o processo que busca um acordo entre os padrões contábeis internacionais mediante um conjunto comum de princípios preservando as particularidades de cada país. Por fim, considerou-se que o ideal seria a adoção de um conjunto de normas de alta qualidade e que cada país passaria a adotá-las, ficando conhecido como convergência e as normas adotadas para tanto, foram aquelas emitidas pelo *International Accounting Standards Boards* (IASB) (NIYAMA, 2007; VILLELA, 2007).

Como destaca Santos *et al* (2010), essa convergência se faz necessária uma vez que, diante da integração entre os mercados, os negócios não estão mais restritos apenas aos limites de um país. Considerando que as multinacionais estão inseridas nesse contexto, é importante ressaltar que a participação dessas empresas em nível internacional vai além de transações somente com suas filiais, mas envolve também os investimentos através da

disponibilidade de ações a serem negociadas em bolsa de valores de todo o mundo. Em meio ao cenário regido pelas mudanças das Normas Internacionais de Contabilidade e sua adoção, verifica-se as inúmeras transações que podem ser efetuadas pelas empresas.

Procura-se desde os primórdios, métodos capazes de classificar, reconhecer e mensurar de forma objetiva e confiável os seus ativos. Várias são as formas de mensuração dos ativos, desde o custo histórico, custo histórico corrigido, custo corrente de reposição e o custo corrente corrigido, citados como bases de mensuração pelo Pronunciamento Conceitual Básico (CPC 00), aplicadas em diferentes graus e combinações nas demonstrações contábeis, a avaliação pelo o método do custo é observada como sendo mais verificável objetiva e prática, tornando-se de fácil compreensão, entretanto quando busca acompanhar a evolução do mercado em períodos distintos, evidenciar a relevância das mudanças nos mercados ativos, mostram-se limitadas, não refletindo, de forma satisfatória, as alterações provocadas pelas condições de mercado, para o adequado fornecimento das informações contábeis para fins gerenciais.

Mesmo sem constar na estrutura conceitual da contabilidade, a mensuração pelo valor justo é requerida em um grande número de normas como medida de mensuração, mas orientações a seu respeito encontram-se dispersas em outras normas de forma inconsistente e incompleta, aumentando assim a complexidade e dificultando o entendimento do tema (FIPECAFI; ERNST & YOUNG, 2009).

Ludicibus e Martins (2007) comentam que a adoção do valor justo na avaliação de ativos é um enorme salto sobre o custo histórico e sua variante o custo histórico corrigido, superando inclusive o custo corrente e o custo de reposição, que são alternativas tradicionais já conhecidas, e há muito já se discutem e analisam se esse avanço trará retornos positivos ou se deveria ter mais cautela em sua adoção.

Dessa forma, são diversas as possibilidades, quanto à opção pelo o método a ser utilizado e, muito se tem discutido qual seria a medida mais eficaz para se mensurar o valor de determinados ativos.

Lopes (1999); Choy (2006); Peng; Bewley (2010) argumentam que a mensuração por valor justo proporciona uma medida mais relevante e reproduz fielmente a situação econômica da empresa. Contudo, as discussões em torno da mensuração a valor justo têm reunido críticos e defensores. O ponto central das discussões sobre esse tema está na dificuldade encontrada na aplicação da técnica de avaliação pelo valor justo, o que proporciona debates sobre sua relevância e sua confiabilidade. Além disso, os críticos do valor justo (Dowling;

Godfrey, 2001; Watts, 2003) explicam que o valor justo traz em si volatilidade nos lucros, possibilidade de gerenciamento de resultado, assimetria de informações, etc.

Nesse contexto, têm-se as Propriedades para Investimento, que são ativos mantidos para obtenção de renda ou para valorização do capital ou para ambas, e diferenciam-se do ativo imobilizado pelo fato de gerar fluxos de caixas independentemente dos outros ativos e, a IAS 40/CPC 28 confere a esse ativo uma característica bem peculiar, que é de oferecer métodos alternativos para mensuração, ou seja, cabe ao gestor decidir sobre qual método utilizar, se o modelo de custo ou valor justo. No que tange às Escolhas Contábeis (*Accounting Choices*), cerca-se de discussões e divergências entre os profissionais e usuários da informação para a tomada de decisão, onde o alvo tem sido o modelo de custo e o modelo do valor justo, o que indica a existência de escolhas diferentes por parte das entidades para um mesmo evento, dado os distintos interesses.

Por outro lado, mesmo com todas as dificuldades ocasionadas pela complexidade e falta de clareza sobre o tema, o valor justo torna-se, nesse contexto, o modelo capaz de demonstrar de maneira satisfatória a evolução do mercado, sendo um dos principais métodos de avaliação testado e utilizado pelos os usuários, com o objetivo de evidenciar a maior relevância do valor justo em relação aos modelos acima citados.

A partir desse contexto, surge o seguinte questionamento: **Como as empresas que possuem ativos reconhecidos como Propriedades para Investimento estão evidenciando os aspectos relacionados à mensuração desses ativos?**

1.2. OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo Geral

Analisar como as empresas que possuem ativos reconhecidos como Propriedades para Investimento estão evidenciando os aspectos relacionados à mensuração desses ativos.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Relacionar os itens de evidenciação requeridos pelo CPC 28;
- Verificar o atendimento das empresas que possuem ativos reconhecidos como Propriedades para investimentos aos requisitos de evidenciação requeridos pelo CPC 28;
- Verificar como as empresas estão mensurando os ativos reconhecidos como Propriedades para Investimento;
- Comparar a evidenciação dos aspectos relacionados à mensuração das Propriedades para Investimento nos anos de 2010 e 2011.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 Contabilidade: Uma Visão Geral

A contabilidade é uma ciência de caráter essencialmente prático, que foi se desenvolvendo ao longo dos anos, a partir de critérios e diversas opções efetuadas numa tentativa de normalizar e de se chegar a uma melhor forma de controlar o patrimônio de uma entidade.

Guebara (2009) acresce que a contabilidade é tão antiga quanto às teorias sobre a evolução da civilização, através da história observa-se que existe contabilidade desde os primórdios da existência humana. Pois, ela emergiu para as pessoas como uma forma de controle dos bens que com o passar do tempo iam adquirindo, conseqüentemente vendiam e assim por diante. Como uma ciência a contabilidade possui campo de abrangência e objeto de estudo, a saber, o Patrimônio, que são os bens, direitos e obrigações de uma entidade.

Desse modo, Chiomento; Skaf em seu Guia Prático de Obrigações (2010/2011), discorrem que a contabilidade pode ser entendida como a metodologia que controla o patrimônio e gerencia os negócios. Guebara (2009) ainda ressalta que a contabilidade possui um papel de fundamental importância dentro da organização, pois é através dos demonstrativos, elaborados por profissionais contábeis, que se tem base para a tomada de decisões no ambiente empresarial, objetivando o controle do patrimônio das empresas, a apuração do resultado, e a prestação de diversas e importantes informações de acordo com os princípios éticos para os seus diversos usuários.

A contabilidade pode ser dividida em dois tipos: contabilidade financeira que objetiva fornecer informações relevantes para indivíduos e grupos externos a uma organização. Segue algumas normas e conceitos estipulados por órgãos que tem por objetivo padronizar as demonstrações para os diversos usuários que se utilizarão destas informações para tomada de decisão.

Os contadores atendem aos objetivos da contabilidade financeira por meio da preparação de relatórios financeiros periódicos, como declaração de lucros e perdas, balanço e relatórios de fluxo de caixa; e a contabilidade gerencial que tem como finalidade fornecer informações extraídas dos dados contábeis, que ajudem os administradores das empresas

no processo de tomada de decisões. Pois, a mesma visa atender às necessidades dos usuários internos da empresa, e se vale em outros campos de conhecimento não circunscritos à contabilidade, como: estatística, administração financeira e de produção, análise das demonstrações financeiras, entre outras (PEREIRA FILHO; SANTOS; LOPES, 2010).

Lorencini Costa (2012) em seu artigo, dizem que a informação contábil é influenciada por critérios alternativos de mensuração e evidenciação, dando ao administrador o direito de escolher entre normas e práticas permitidas pela regulação vigente.

Na sua dissertação, Bispo (2010), afirma que a contabilidade apresenta-se como um instrumento de provisão de informações ao mercado de capitais, no propósito de oferecer bases satisfatórias para a tomada de decisões de usuários como acionistas, investidores, credores e fornecedores, reduzindo a distância informacional entre estes usuários e os executivos da empresa (*insiders*).

De acordo com o Pronunciamento Conceitual Básico (2008) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), essas decisões podem ser: decidir quando comprar, manter ou vender um investimento em ações; avaliar a Administração quanto à responsabilidade que lhe tenha sido conferida, qualidade de seu desempenho e prestação de contas; avaliar a capacidade da entidade de pagar seus empregados e proporcionar-lhes outros benefícios; avaliar a segurança quanto à recuperação dos recursos financeiros emprestados à entidade; determinar a distribuição de lucros e dividendos; preparar e usar estatísticas da renda nacional; e regulamentar as atividades das entidades.

Partindo dessa premissa, nota-se que a informação contábil influencia diretamente as decisões individuais de seus usuários, afetando a alocação dos recursos e o funcionamento dos mercados, conseqüentemente e, a eficiência da economia. Assim, com base em Murcia Wuerges (2011), eles explicam a respeito de qual seria a diferença entre uma escolha contábil e o chamado gerenciamento de resultados, definido como uma intervenção proposital no processo contábil. Essa afirmação baseia-se no raciocínio de que os indivíduos reagem a incentivos econômicos e assim, as suas decisões nunca são imparciais, são realizadas de modo a maximizar seu bem estar. Dentro dessa linha de pensamento, escolhas contábeis e gerenciamento contábil poderiam ser considerados sinônimos. As escolhas contábeis acontecem nas três etapas do processo contábil:

- Reconhecimento - escolha de como reconhecer determinado evento econômico ou ainda não reconhecê-lo. Por exemplo, reconhecer um instrumento financeiro como disponível para venda ou mantê-lo até o vencimento; reconhecer ou não um passivo ambiental;

- Mensuração - escolha de qual método de avaliação utilizar. Por exemplo, utilizar PEPS ou média ponderada para avaliação dos estoques; método linear ou exponencial para calcular a depreciação;
- Divulgação - escolha de se evidenciar ou não determinada informação de caráter voluntário. Por exemplo, projeção de lucros futuros, EBITDA.

2.2 Propriedades Para Investimento

De acordo com o CPC 28, 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, e não para: (a) uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas; ou (b) venda no curso ordinário do negócio.

Já a IAS 40 conceitua Propriedade para investimento é um imóvel (terreno ou edifício – ou parte de um edifício – ou ambos) mantido (pelo proprietário ou pelo arrendatário, de acordo com um arrendamento financeiro) para auferir aluguéis ou para valorização do capital, ou ambos, exceto para: (a) uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso normal dos negócios.

Assim, a entidade terá que avaliar até onde as características de um bem atendem as especificações claras de Propriedades para Investimento, isto é, será mantida para obter rendas e/ou para valorização do capital e, por isso deve ser classificada no subgrupo de investimentos, dentro do ativo não circulante. Também uma Propriedade para Investimento gera fluxos de caixa altamente independentes de outros ativos mantidos pela entidade e isso distingue as Propriedades para Investimento de propriedades ocupadas pelos os proprietários que são classificadas como imobilizado. Segundo o Comitê de Pronunciamentos Contábeis é necessário que se faça um julgamento na aplicação dessa definição, já que pode uma propriedade ter a característica de parte ser usada como propriedade para investimento e parte estar destinada ao uso próprio (ativo imobilizado).

Esse processo de separação da propriedade é essencial, visto que, há casos em que a empresa poderá manter uma propriedade para obtenção de renda ou valorização do capital, ou ainda para ambas, e essa mesma propriedade fazer parte no processo de produção de bens e serviços ou na parte administrativa da empresa, o que implica dizer, que a entidade deverá buscar soluções, em que seja possível vender ou arrendar esse ativo separadamente, conseqüentemente contabilizá-lo individualmente; de outro modo, a

verificação de qual função trará mais benefícios e resultados para empresa, deverá ser evidenciado, e classificar esse bem como imobilizado ou Propriedade para investimento, de acordo com que for mais relevante.

O CPC 27 conceitua Ativo imobilizado como sendo o item tangível que é mantido para uso na produção ou fornecimento de mercadorias ou serviços, para aluguel a outros, ou para fins administrativos e, se espera utilizar por mais de um período. Correspondem aos direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades da entidade ou exercidos com essa finalidade, inclusive os decorrentes de operações que transfiram a ela os benefícios, os riscos e o controle desses bens.

As Propriedades para Investimento são ativos capazes de gerar fluxos de caixa relevantes individualmente, seja através de arrendamentos pelo o seu uso por terceiros, pela variação de preços do mercado, essa característica distingue-os dos ativos imobilizados, visto que, sua utilização para geração de rendimentos depende de outros ativos.

A propriedade para investimento será reconhecida como ativo quando, e apenas quando dois pontos forem obedecidos cumulativamente: For provável que os benefícios econômicos futuros associados à propriedade para investimento fluirão para a entidade; e o custo da propriedade para investimento possa ser mensurado confiavelmente. A entidade irá avaliar, segundo esse princípio de reconhecimento, todos os custos da propriedade para investimento no momento em que eles são incorridos. Esses custos incluem custos inicialmente incorridos para adquirir uma propriedade para investimento e custos incorridos subsequentemente para adicionar, substituir partes ou prestar manutenção à propriedade.

De acordo com a Deliberação CVM nº. 619 de dezembro de 2009, além dos conceitos já citados acima, a diferenciação entre Ativo Imobilizado e Propriedades para Investimento, pode ser entendido da seguinte forma:

No ativo imobilizado, a figura do aluguel só pode existir quando estiver vinculado a ativo complementar na produção ou no fornecimento de bens ou serviços. Por exemplo, uma fazenda pode ter residências alugadas a seus funcionários, uma extratora de minerais pode construir residências no meio da floresta também para alugar a seus funcionários, etc. Nesse caso, os ativos alugados são, na verdade, parte do imobilizado necessário ao atingimento da atividade-fim da entidade.

Se houver investimento para obter renda por meio de aluguel, em que este é o objetivo final, no qual o imóvel é um investimento em si mesmo, e não o complemento de outro investimento, aí se tem a caracterização não do ativo imobilizado, mas sim de propriedade para investimento. A propriedade para investimento, ao contrário do ativo alugado classificado no imobilizado, tem um fluxo de caixa específico e independente, ou seja, ele é o ativo principal gerador de benefícios econômicos, e não um acessório a outros ativos geradores desses benefícios.

O CPC 28 foi emitido em 2009, com a finalidade de estabelecer tratamento contábil para as Propriedades para Investimento e respectivos requisitos de divulgação, com aplicação para o ano de 2010, o que revolucionou a classificação dos ativos, pois nenhuma empresa dispunha da separação desses ativos como Propriedades para Investimento. A norma veio para regulamentar a divulgação das informações, como os requisitos obrigatórios para as empresas que utiliza o modelo de custo e/ou Valor Justo, até então motivo de omissões de informações para os usuários externos.

As transações de entidades que resultem em fluxos de caixa devem ser divulgados de modo a garantir algumas características qualitativas das demonstrações financeiras, como por exemplo, a relevância das informações adequadas as necessidades dos usuários sendo úteis e tempestivas para tomada de decisão influenciando as decisões econômicas dos usuários; fiabilidade, leva em consideração que a informação não deve conter erros materiais significativos, deve corresponder a fatos objetivos e imparcial; compreensibilidade e comparabilidade são características que devem andar juntas, devendo trazer para o usuário uma informação clara, acessível, de fácil entendimento, devendo ser normalizada para que todas as empresas, para que suas demonstrações contábeis possam ser comparadas ao longo do tempo.

Segundo Batista, (2012) profissionais como Santos (1998), Betts; Wines (2004), Bies (2005), Martin; Rich; Wilks (2006); Ludicibus; Martins (2007), Diana (2009) comentam que a necessidade de mensurar a essência econômica, observa-se que a contabilidade se esforça para manter o equilíbrio entre a relevância e a confiabilidade, uma vez que essas duas características qualitativas condicionam a utilidade da informação contábil e acabam sendo conflitantes no que diz respeito à objetividade, pois para aumentar a relevância da informação contábil e dar-lhe, por exemplo, a capacidade de prever comportamentos, diminui a sua confiabilidade, pela inserção de informações por vezes subjetivas. Dessa forma, não se consegue maximizar igualmente a confiabilidade e a relevância da informação contábil, e esse conflito constitui-se na questão central de diversos debates profissionais.

2.3 Reconhecimento

Escolha de como reconhecer determinado evento econômico ou ainda não reconhecê-lo. Por exemplo, reconhecer um instrumento financeiro como disponível para venda ou mantê-lo até o vencimento; reconhecer ou não um passivo ambiental.

Conforme CPC 28 dispõe que o reconhecimento das Propriedades para Investimento:

A propriedade para investimento deve ser reconhecida como ativo quando, e apenas quando:

a) for provável que os benefícios econômicos futuros associados à propriedade para investimento fluirão para a entidade; e

(b) o custo da propriedade para investimento possa ser mensurado confiavelmente.

A entidade avalia segundo esse princípio de reconhecimento todos os custos da propriedade para investimento no momento em que eles são incorridos. Esses custos incluem custos inicialmente incorridos para adquirir uma propriedade para investimento e custos incorridos subsequentemente para adicionar a, substituir partes de, ou prestar manutenção à propriedade. Segundo o princípio de reconhecimento, a entidade não reconhece no valor contábil da propriedade para investimento, os custos de serviços diários da propriedade. Pelo contrário, esses custos são reconhecidos na demonstração do resultado quando incorridos. Os custos de serviços diários são basicamente os custos da mão-de-obra e dos bens consumíveis, e podem incluir o custo de pequenas peças. A finalidade dessas despesas é muitas vezes descrita como sendo para "reparo e manutenção" da propriedade.

A entidade deverá avaliar as Propriedades para Investimento inicialmente ao custo, porém a cada fim de exercício, quando do encerramento do balanço a entidade deverá fazer a avaliação desse bem à Valor Justo, buscando uma forma confiável para tanto, que não exija maiores esforços, proporcionando clareza na avaliação.

2.4 Mensuração

Em Matemática, mais especificamente na Teoria da Medida, mensurável é o nome usualmente dado a um conjunto pertencente ao domínio de definição de uma função de medida. Um resultado interessante dessa teoria mostra que, por extensão da noção intuitiva de comprimento, área ou volume, nem todos os conjuntos são mensuráveis.

Mensuração é uma palavra derivada que é utilizada em algumas áreas com o significado de avaliação, seja de um valor monetário ou outros atributos. Em Contabilidade, por exemplo, fala-se em mensuração de ativos.

Segundo Murcia Werges (2011), a mensuração pode ser vista como a escolha de qual método de avaliação utilizar. Por exemplo, utilizar PEPS ou média ponderada para avaliação dos estoques; método linear ou exponencial para calcular a depreciação.

Na mensuração do reconhecimento das Propriedades para Investimento, o CPC 28 regula:

A propriedade para investimento deve ser inicialmente mensurada pelo seu custo. Os custos de transação devem ser incluídos na mensuração inicial. O custo de uma propriedade para investimento comprada compreende o seu preço de compra e qualquer dispêndio diretamente atribuível. Os dispêndios diretamente atribuíveis incluem, por exemplo, as remunerações profissionais de serviços legais, impostos de transferência de propriedade e outros custos de transação.

O valor justo de um ativo para o qual não existam transações de mercado comparáveis é confiavelmente mensurável se: (a) a variabilidade na faixa de estimativas razoáveis do valor justo não for significativa para esse ativo ou (b) as probabilidades de várias estimativas dentro dessa faixa puderem ser razoavelmente avaliadas e utilizadas na mensuração do valor justo. Caso a entidade seja capaz de mensurar com a confiabilidade o valor justo tanto do ativo recebido como do ativo cedido, então o valor justo do ativo cedido é usado para mensurar o custo do ativo recebido, a não ser que o valor justo do ativo recebido seja mais claramente evidente.

De acordo com o Pronunciamento Contábil a propriedade para investimento deve ser mensurada inicialmente pelo seu custo. Na mensuração inicial são aplicáveis todos os conceitos normalmente utilizados na mensuração do custo inicial de um ativo imobilizado, inclusive no caso de permuta.

O Pronunciamento permite que a entidade escolha, após o registro inicial, o método do valor justo ou o método do custo para avaliar as propriedades para investimento consistentemente no decurso do tempo (exceção no caso de arrendatário que utiliza o imóvel como propriedade para investimento, quando o valor justo é obrigatório). Mas a entidade que escolher o método do custo deve divulgar o valor justo da sua propriedade de investimento em cada balanço patrimonial. O valor justo deve, preferencialmente, ser obtido de avaliador independente. O uso concomitante dos dois métodos só é admitido no caso de um deles ser constituído por propriedades financiadas à base de encargo calculado com base no valor justo.

O valor justo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória. Caracterizações especiais são dadas no Pronunciamento para a adoção do valor justo.

As variações no valor justo da propriedade para investimento são reconhecidas diretamente no resultado do período em que ocorrem.

Ressalta-se que se a entidade não puder avaliar as Propriedades para Investimento de forma confiável e consistente, a legislação prevê que a entidade registre esta propriedade como um ativo imobilizado, onde utilizará de método de custo e requisitos como a depreciação e redução por valor recuperável, devendo tais informações estar contidas nas Notas Explicativas para os usuários externos.

2.5 Divulgação

Segundo Murcia Werges (2011) a divulgação é a última etapa do processo contábil onde a escolha de se evidenciar ou não determinada informação de caráter voluntário. Por exemplo, projeção de lucros futuros, EBITDA.

De acordo com o CPC 28 as empresas que possuem ativos reconhecidos como Propriedades para Investimento precisam divulgar:

- (a) se aplica o método do valor justo ou o método do custo;
- (b) caso aplique o método do valor justo, se, e em que circunstâncias os interesses em propriedade mantidos em arrendamentos operacionais são classificados e contabilizados como propriedade para investimento;
- (c) quando a classificação for difícil (ver item 14), os critérios que usa para distinguir propriedades para investimento de propriedades ocupadas pelo proprietário e de propriedades mantidas para venda no curso ordinário dos negócios;
- (d) os métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do valor justo de propriedade para investimento, incluindo declaração afirmando se a determinação do valor justo foi ou não suportada por evidências do mercado ou foi mais ponderada por outros fatores (que a entidade deve divulgar) por força da natureza da propriedade e da falta de dados de mercado comparáveis;
- (e) a extensão até a qual o valor justo da propriedade para investimento (tal como mensurado ou divulgado nas demonstrações contábeis) se baseia em avaliação de avaliador independente que possua qualificação profissional reconhecida e relevante e que tenha experiência recente no local e na categoria da propriedade para investimento que está sendo avaliada. Se não tiver havido tal avaliação, esse fato deve ser divulgado;
- (f) as quantias reconhecidas no resultado para:
 - (i) lucros de rendas de propriedade para investimento;
 - (ii) gastos operacionais diretos (incluindo reparos e manutenção) provenientes de propriedades para investimento que tenham gerado rendas durante o período;

(iii) gastos operacionais diretos (incluindo reparos e manutenção) provenientes de propriedades para investimento que não tenham gerado rendas durante o período; e

(iv) a alteração cumulativa no valor justo reconhecido nos resultados com a venda de propriedade para investimento de um conjunto de ativos em que se usa o método do custo para um conjunto em que se usa o método do valor justo (ver item 32C).

(g) a existência e quantias de restrições sobre a capacidade de realização de propriedades para investimento ou a remessa de lucros e recebimentos de alienação;

(h) obrigações contratuais para comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimento ou para reparos, manutenção ou aumentos.

Para aquelas que optaram pelo método do valor justo, são requeridas divulgações específicas, tais como:

Conciliação entre os valores contábeis da propriedade para investimento no início e no fim do período, que mostre o seguinte:

(a) adições, divulgando separadamente as adições resultantes de aquisições e as resultantes de dispêndio subsequente reconhecido no valor contábil do ativo;

(b) adições que resultem de aquisições por intermédio de combinação de negócios;

(c) ativos classificados como detidos para venda ou incluídos em grupo para alienação classificado como detido para venda de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada e outras alienações;

(d) ganhos ou perdas líquidos provenientes de ajustes de valor justo;

(e) diferenças cambiais líquidas resultantes da conversão das demonstrações contábeis para outra moeda de apresentação, e da conversão de unidade operacional estrangeira para a moeda de apresentação da entidade que relata;

(f) transferências para e de estoque e propriedade ocupada pelo proprietário; e

(g) outras alterações.

Quando a avaliação obtida para propriedade para investimento é ajustada significativamente para a finalidade das demonstrações contábeis, como, por exemplo, para evitar contagem dupla de ativos ou passivos que sejam reconhecidos como ativos e passivos separados conforme descrito no item 50, a entidade deve divulgar a conciliação entre a valorização obtida e a avaliação ajustada incluída nas demonstrações contábeis, mostrando separadamente a quantia agregada de quaisquer obrigações de arrendamento reconhecidas que tenham sido novamente adicionadas, e qualquer outro ajuste significativo.

Nos casos excepcionais referidos no item 53, quando a entidade mensurar uma propriedade para investimento usando o método do custo do Pronunciamento Técnico CPC 27 – Ativo Imobilizado, a conciliação exigida

pelo item 76 deve divulgar as quantias relacionadas com essa propriedade para investimento.

Para as entidades que optaram pelo o modelo do custo, além da divulgação mencionada acima para qualquer método escolhido, o método do custo deve publicar:

- (a) os métodos de depreciação usados;
- (b) as vidas úteis ou as taxas de depreciação usadas;
- (c) o valor contábil bruto e a depreciação acumulada (agregada com as perdas por *impairment* acumuladas) no início e no fim do período;
- (d) a conciliação do valor contábil da propriedade para investimento no início e no fim do período, mostrando o seguinte:
 - (i) adições, divulgando separadamente as adições que resultem de aquisições e as que resultem de dispêndio subsequente reconhecido como ativo;
 - (ii) adições que resultem de aquisições por intermédio de combinação de negócios;
 - (iii) ativos classificados como detidos para venda ou incluídos em grupo para alienação classificado como detido para venda de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada e outras alienações;
 - (iv) depreciação;
 - (v) a quantia de perdas por *impairment* reconhecida e a quantia de perdas por *impairment* revertida durante o período de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 01;
 - (vi) diferenças cambiais líquidas resultantes da conversão das demonstrações contábeis para outra moeda de apresentação, e da conversão de unidade operacional estrangeira para a moeda de apresentação da entidade que relata;
 - (vii) transferências para e de estoques e propriedade ocupada pelo proprietário; e
 - (viii) outras alterações; e
- (e) o valor justo das propriedades para investimento. Nos casos excepcionais descritos no item 53, quando a entidade não puder determinar o valor justo da propriedade para investimento com confiabilidade, ela deve divulgar:
 - (i) descrição da propriedade para investimento;
 - (ii) explanação da razão pela qual o valor justo não pode ser determinado com confiabilidade; e
 - (iii) se possível, o intervalo de estimativas dentro do qual seja altamente provável que o valor justo venha a recair.

2.6 Mensuração De Ativos

A mensuração pode ser comparada a uma "lente", através da qual o gestor vê a realidade organizacional. Assim como uma "lente", a mensuração pode aumentar reduzir ou distorcer a imagem que o gestor tem da realidade, bem como ela serve também para melhor auxiliar o gestor no atendimento dos objetivos da organização. No que se refere à contabilidade, a mensuração lembra-se exatamente o que se pretende representar, ou seja, é traduzir monetariamente o valor econômico dos objetos e eventos (ALMEIDA; EL HAJJ, 1997).

As inovações tecnológicas têm caracterizado um dos principais caminhos dentre os utilizados pelas empresas para obterem níveis crescentes de eficácia. A mensuração de ativos surge como uma inovação que se dá a partir utilização de conceitos que evidenciam de forma mais adequada o valor econômico dos objetos e eventos. Na prática da mensuração contábil, esse atributo é mensurado por meio de critérios e conceitos diferentes, uma vez que, prometem explicitar melhor a situação econômica relatada no relatório ao usuário, como salienta Guerreiro; Crozati; Ribeiro (2005).

Com base em Almeida; El Hajj (1997), o sistema de mensuração é definido como um conjunto de procedimentos que atribui números a objetos e eventos com a finalidade de prover informações válidas, confiáveis, apropriadas e econômicas para os tomadores de decisões. Pode ser considerada uma aproximação, uma vez que retrata, numericamente, as propriedades dos eventos e objetos. Assim, os valores financeiros dos ativos e passivos, receitas e despesas são mais sociais que físicos, no seu caráter. A quantia de custo de um ativo em qualquer negócio particular depende não só do tempo e lugar de aquisição, mas de julgamentos, esperanças, medos e preferências, tanto do comprador quanto do vendedor.

A mensuração do ativo, sob a ótica da objetividade, prioriza o custo histórico. Subjetivamente, busca-se a melhor expressão do valor num determinado contexto. A característica essencial do ativo está na potencialidade de geração de benefícios futuros. No processo de mensuração dos ativos e no contexto de determinação do lucro econômico, Fuji (2004), observa os seguintes princípios básicos:

- o valor de um ativo é único e deve expressar o quanto ele vale para a empresa, em determinado momento. O valor do ativo é o seu potencial de serviços e benefícios futuros, representando, sob o ponto de vista econômico, o montante de riqueza a ser gerado para a empresa. Torna-se, pois, irrelevante se a avaliação do ativo deve ser efetuada com base em valores de entrada ou saída;

- o valor do ativo não deve ser influenciado pelas condições de pagamento, pois o potencial de serviços do ativo independe da forma como é financiado e deve ser analisado à luz da sua função dentro da empresa, na continuidade de suas operações;
- os custos históricos não expressam o valor do ativo para a empresa. Os custos históricos, mesmo quando atualizados, representam, no máximo, o valor do desembolso numa data passada, não representando o valor econômico do ativo;
- a mensuração do ativo deve estar de acordo com o postulado da continuidade da entidade, pressuposto básico do empreendimento empresarial;
- a depreciação dos ativos corresponde à perda do potencial de geração de benefícios;
- o valor de um ativo pode variar de uma empresa para outra, de acordo com a sua finalidade;
- o mercado é o validador do potencial de serviços dos ativos. As oscilações do mercado afetam os preços projetados para os produtos/serviços futuros e, conseqüentemente, o resultado econômico e a riqueza da empresa. Portanto, os ganhos e perdas decorrentes da valorização/desvalorização de ativos devem ser reconhecidos, mesmo que não realizados;
- o conceito de realização da receita pela venda para efeito de determinação do lucro não é relevante;
- o valor do *goodwill* da empresa deve ser reconhecido. (FUJI, 2004),

Nesse contexto, nota-se a utilização do Valor Justo como técnica de mensuração de alguns ativos e passivos. Valor justo, esse, que pode ser caracterizado como o valor pelo qual um ativo pode ser negociado, ou um passivo liquidado, entre partes interessadas (KICH; FILIPIN, 2010).

Segundo, Guerreiro; Crozati; Ribeiro (2005), em contabilidade, a mensuração pelos valores de entrada traduz o sentido de custo. Esse custo representa o montante de recursos sacrificados para a obtenção de outro recurso ou conjunto de recursos. As principais opções compreendidas pelos valores de entrada, considerando-se o aspecto temporal, são: passado (custo histórico), presente (custo corrente) e futuro (custo de reposição futuro).

Com base no autor supracitado, o custo histórico é conceituado como sendo a necessidade de controle dos recursos investidos, mensurados pelo montante de caixa sacrificado pelo proprietário ou colocado sob responsabilidade de um terceiro, propiciando um excelente meio de controle do resultado econômico para empreendimentos com final determinado; os custos correntes representam o preço de troca que seria exigido hoje para obter-se o mesmo ativo ou um ativo equivalente, é o confronto de despesas com suas respectivas

receitas podendo ser feita com base nos preços correntes das mercadorias ou serviços usados ou consumidos; e o custo corrente corrigido corresponde à atualização do preço corrente de data anterior para data atual com a utilização de índice de inflação da economia.

2.7 Gerenciamento De Resultados

Dentre tantas vertentes relacionadas ao Gerenciamento de resultados, presentes na literatura duas se destacam. A primeira analisa o impacto do desempenho operacional das firmas em seus valores de mercado ou variáveis que capturam expectativas do mercado em relação ao desempenho e valor. A segunda vertente investiga se o desempenho das firmas é afetado por escolhas contábeis (*accounting choices*) ou por práticas de gerenciamento de resultados (*earnings management*) utilizando os *accruals* que também afetariam o desempenho medido pela contabilidade (ALMEIDA; LOPES; CORRAR).

Segundo, Murcia Wuerges (2011), o gerenciamento de resultados pode ter várias motivações econômicas: o aumento do lucro e conseqüentemente o aumento da remuneração; o aumento do lucro para atender às projeções de analistas de mercado; aumento do lucro para melhorar a relação Passivo/Patrimônio Líquido devido à *covenants* de dívidas; a diminuição do lucro para pagar menos impostos; e a diminuição do lucro para não despertar a atenção da mídia e dos sindicatos. No que se refere as escolhas contábeis, as mesmas não são realizadas no vácuo, ou seja, elas são motivadas pelos incentivos econômicos que os gestores e/ou controladores das empresas possuem, então toda escolha contábil acaba sendo uma forma de gerenciamento de resultados. Essa afirmação baseia-se no raciocínio de que os indivíduos reagem a incentivos econômicos. Assim, suas decisões nunca são imparciais, são realizadas de modo a maximizar seu bem estar.

Para Baptista (2009), o gerenciamento de resultados acontece quando os administradores utilizam julgamento nos relatórios financeiros para enganar os *stakeholders* sobre o desempenho econômico da empresa ou para influenciar resultados de contratos que dependem dos números contábeis reportados. Podendo ser entendido como o processo de divulgação externa não envolvendo qualquer conceito particular de lucro, baseando-se em uma visão dos números contábeis como informação e incluindo tanto gerenciamento dos componentes do lucro como de informações complementares.

3. METODOLOGIA

3.1 Quanto a Abordagem do Problema

A pesquisa será qualitativa e quantitativa, abordando elementos objetivos e subjetivos procurando generalizações, quantidades e particularidades. O estudo apresenta coleta de dados por meio quantitativo, através dos meios estatísticos de amostragem, bem como correlaciona e busca interpretar situações, fatos, informações.

O estudo tratará de uma pesquisa bibliográfica, pois busca o levantamento de dados bibliográficos sobre o tema com o objetivo de identificar informações e subsídios para uma melhor compreensão da temática abordada.

O estudo terá características de pesquisa exploratória e descritiva. Pois inicialmente, a ideia é descrever os fatos sem que haja a elaboração de hipóteses a serem testadas no trabalho.

A pesquisa será realizada com todas as empresas disponíveis no Economática, que mantém Propriedades para Investimento e divulgam informações relacionadas ao método de avaliação. Marconni; Lakatos (2010) dizem que a amostra de uma determinada população confere a uma porção convenientemente selecionada do universo.

3.2 Coleta De Dados

A coleta de dados será realizada tendo como subsidio a pesquisa documental, por meio de dados que se encontram divulgados nas demonstrações contábeis, bem como nas Notas Explicativas do exercício de 2010 e 2011, representado por empresas que possuem, na sua contabilidade, ativos reconhecidos como Propriedades para Investimento.

Com intuito de encontrar dados para um melhor entendimento, buscou-se junto as Demonstrações Contábeis e Notas Explicativas, todas as informações que deram subsídio para levantamento dos dados estudados, recorrendo as análises, desde as informações quantitativas até as informações qualitativas, que foram divulgadas referente cada empresa estudada, seguindo o parâmetro de cada item de divulgação exigidos pelo o CPC 28.

Inicialmente, o número de empresas selecionadas na Economática para análise de evidenciação das Propriedades para Investimento fora num total de 67 empresas, sendo que uma foi retirada por não encontrar informações da mesma, restando 66 empresas que compõem esse estudo.

Para Marconni; Lakatos (2010) a coleta de dados se trata de uma etapa cansativa e em geral toma mais tempo do que se espera. Utilizando-se de instrumentos disponíveis para a pesquisa, nesse caso, as companhias que possuem Propriedades para Investimento, representada por 66 empresas, que estabelece o ciclo desta investigação.

3.3 Análises dos dados

A técnica de análises dos dados a ser utilizado será a análise da evidenciação, recorrendo-se às Notas Explicativas para analisar a evidenciação relacionada às Propriedades para Investimento das empresas encontradas na Economática, totalizando 66 empresas. A explicação é o esclarecimento sobre a origem da variável dependente e a necessidade de encontrar a variável antecedente (BATISTA, 2012; MARCONNI, LAKATOS, 2010).

4. ANÁLISE DOS RESULTADOS

4.1 Análise da Evidenciação

Após definido o campo de estudo, recorreu-se às Notas Explicativas para analisar a evidenciação relacionada às Propriedades para Investimento, seguindo como parâmetro os itens de divulgação exigidos no CPC 28 e que, em comparação com os requisitos de evidenciação da IFRS 13, buscou-se, adicionalmente, entender quais as principais mudanças que a vigência dessa norma trará nas Notas Explicativas das empresas que utilizam o Valor Justo para mensurar seus ativos.

Assim, verificou-se o atendimento dos seguintes requisitos:

- a) Divulgação do Método de avaliação utilizado;
- b) Circunstâncias consideradas para classificação de ativos como PPI;
- c) Critérios utilizados para diferenciar PPI do Imobilizado ou de propriedades mantidas para venda;
- d) Métodos de avaliação e pressupostos significativos aplicados na determinação do valor justo: Mercado ou outros fatores;
- e) Responsável pela avaliação das PPI;
- f) Lucros de rendas de PPI;
- g) Gastos operacionais diretos;
- h) Alteração cumulativa no valor justo reconhecido nos resultados com a venda de PPI de um conjunto de ativos em que se usa o método do custo para um conjunto em que se usa o método do valor justo;
- i) Caso utilize o Método do Valor Justo, conciliação entre os valores contábeis da propriedade para investimento no início e no fim do período;
- j) Caso utilize o Método do Custo e não divulgou o valor justo, razão pela qual o valor justo não pode ser determinado com confiabilidade;
- k) Caso utilize o Método do Custo, o método de depreciação utilizado, vida útil e a taxa de depreciação;
- l) Caso utilize o Método do Custo, valor contábil bruto e a depreciação acumulada;
- m) Caso utilize o Método do Custo, conciliação do valor contábil da propriedade para investimento no início e no fim do período;

n) Caso utilize o Método do Custo, a quantia de perdas por *impairment* reconhecida e a quantia de perdas por *impairment* revertida, se for necessário;

o) Caso utilize o Método do Custo, o valor justo das propriedades para investimento;

p) Caso utilize o Método do Custo e não puder divulgar o valor justo, o intervalo de estimativas dentro do qual seja altamente provável que o valor justo venha a recair; Com o intuito de apresentar detalhadamente as informações que são evidenciadas por estas empresas, será escolhida um estrato das companhias investigadas a partir do atendimento aos seguintes requisitos:

I – Divulgar o método utilizado para mensurar as PPI (Item a);

II – Divulgar o valor Justo das PPI, quando utiliza o Modelo de Custo (Item o), e

III – Divulgar os métodos e Pressupostos aplicados na determinação do Valor Justo (item d).

Assim, procedeu-se com a análise de conteúdo das informações disponíveis em Notas Explicativas relacionadas às Propriedades para Investimento, no sentido de verificar a divulgação ou não dos itens exigidos no CPC 28.

4.1.1 Quantificação da análise da evidenciação das PPI

Determinado o campo da matéria em questão, foram examinadas as informações classificadas para divulgação do método escolhido para divulgar as Propriedades para Investimento em suas demonstrações para o exercício de 2011, levando para o estudo todas as informações contidas nas Notas Explicativas, julgando-se necessária a análise descritiva e interpretação dos fatos, busca-se evidenciar as características e variáveis relacionadas ao estudo, que divide as empresas em três grupos: aquelas que determinaram o método utilizado para mensurar (método do valor justo) ou de divulgação (método do custo) ou ainda aquelas que não divulgaram.

Assim, foram estudadas 66 empresas utilizando-se de suas Notas Explicativas, buscando um melhor entendimento quanto à mensuração dos seus ativos classificados como Propriedades para Investimento. Na tabela 1 é apresentada a divisão das empresas que constam como PPI para avaliação desses estudo.

Tabela 1: Avaliação das PPI

Avaliação das PPI	Nº	%
Custo	32	48,48%
Valor Justo	07	10,61%
Não Divulgação	27	40,91%
Total	66	100%

Pode-se observar que o método mais utilizado pelas as empresas que possuem Propriedades para Investimento predomina o método do custo. Mesmo com as exigências do CPC 28 e esclarecimentos acerca do assunto, o número de empresas que não divulgam o método utilizado para a mensuração é considerado alarmante ao não atendimento da norma, com 40,91%.

O número de empresas que não divulgaram o método chama a atenção para uma análise mais aprofundada das variáveis em estudo, ou seja, o que justifica ou ameniza o fato da falta de informações por parte de tantas empresas, investigando as razões que fundamentam a ausência de atenção das mesmas quanto ao cumprimento da norma.

Uma observação importante começa pela representatividade das Propriedades para Investimento (PPI) sobre o Ativo Total (AT) daquelas empresas que não fizeram a divulgação das informações em suas Notas Explicativas, quanto à avaliação desses ativos, se pelo o Método do Custo ou Valor Justo, optando por não divulgar nenhuma informação, bem como não justificar a omissão.

Na Tabela 2, pode-se verificar que das 27 empresas que não publicaram nenhuma escolha pelos os métodos existentes, 77,78% possuem uma representatividade de menos de 1% das PPI sob o Ativo Total, o que pode justificar a ausência de informações nas Notas Explicativas, onde podem considerar que não seja fator relevante, não atendendo aos requisitos do CPC 28.

Tabela 2: Relação entre PPI/AT das empresas que não divulgam

Percentual	Nº	%
Menos de 1%	21	77,78%
de 1,01 à 5%	02	27,41%
de 5,01% à 10%	02	7,41%
Acima de 10%	02	7,41%
Total	27	100%

Entre os requisitos exigidos pelo CPC 28, além da divulgação do método utilizado pelas as empresas que possuem Propriedades para Investimento, devem publicar as circunstâncias consideradas para classificação dos ativos como Propriedades para Investimento, isto é, que as empresas apliquem as premissas da diferenciação das Propriedades para Investimento dos outros Ativos mantidos pela empresa, que considere os benefícios econômicos futuros relacionados à Propriedade para Investimento sejam prováveis e os custos desses Ativos sejam mensurados de forma confiável pela entidade.

Dessa forma, esse requisito de evidenciação pode ser observado na tabela 3.

Tabela 3: Divulgação dos critérios para classificação das PPI

	Nº	%
Divulgam	37	56,06%
Não divulgam	29	43,94%
Total	66	100%

Além disso, há também como requisito de evidenciação os critérios utilizados para diferenciar Propriedades para Investimento do imobilizado ou de propriedades mantidas para venda. Pode-se observar a divisão na tabela 4.

Tabela 4: Divulgação dos critérios para diferenciação das PPI do Ativo Imobilizado

	Nº	%
Divulgam	35	53,03%
Não divulgam	31	46,97%
Total	66	100%

Verificando as Tabelas 3 e Tabela 4, observa-se que ainda há um “descaso” quanto ao cumprimento da norma, pois essa está em exigência desde 2010 com cobrança para o exercício 2009, então o cumprimento ao CPC 28, em 2011 deveria atender a todos os requisitos solicitados, o que não ocorre, pois há um número considerável de empresas que ainda não fizeram a reclassificação dos ativos para que assim pudessem atender as exigências, fazendo a avaliação e a distinção dos ativos que vinham sendo utilizados para obtenção de receitas ou valorização de capital ou para ambas. Observou-se que, quanto à classificação das Propriedades para Investimento 43,94% das empresas não atenderam ao requisito da classificação dos ativos, bem como 46,97% não tiveram atenção em diferenciar as Propriedades para Investimentos dos demais ativos do imobilizado.

De acordo, com o CPC 28 as empresas que possuem Propriedades para Investimento avaliadas pelo o Método do Custo no seu Balanço Patrimonial devem divulgar o Valor Justo das PPI no fim do exercício. Na Tabela 5, observa-se que das 32 empresas que optaram pelo o Método do Custo, 81,25% atenderam ao requisito e divulgaram o Valor Justo das suas PPI, sendo mais um requisito que mostra o não cumprimento ao CPC.

Tabela 5: Divulgação do Valor Justo para empresas que adotam o Modelo de custo

	Nº	%
Divulgam	26	81,25%
Não divulgam	06	18,75%
Total	32	100%

Outro requisito relevante que deve ser observado por todas as empresas que possuem Propriedades para Investimento e devem ser divulgados, são os métodos e pressupostos que foram aplicados na determinação do valor justo, seja utilizando as técnicas de mercado ativo ou similar ou outros fatores, independente do método escolhido, seja ele o Método do Custo ou do Valor Justo, ele deve ser mencionado nas Notas Explicativas, uma vez que, mesmo aquelas que optaram pela avaliação pelo Método do Custo, devem publicar o Valor Justo das suas Propriedades para Investimento.

A Tabela 6 apresenta os dados relativos à divulgação dos métodos e pressupostos exercidos pelas as empresas para divulgação, seja nas informações do Balanço Patrimonial ou em Notas Explicativas, quanto aos métodos utilizados para encontrar o Valor Justo das Propriedades para Investimento.

Tabela 6: Divulgação dos Métodos e pressupostos utilizados na determinação do Valor Justo

	Nº	%
Divulgam	22	66,67%
Não divulgam	11	33,33%
Total	33	100%

Mais uma vez, é válida a observação do descuido das empresas, quanto à divulgação de como se chegou ao Valor Justo das Propriedades para Investimento, quais os métodos e pressupostos utilizados, o que aumenta a subjetividade das informações divulgadas.

Pode-se dizer que a aplicação de valores de mercados ativos ou ativos similares para a avaliação das Propriedades para Investimento a seu Valor justo aumenta as informações nas demonstrações, além de que há o benefício de se conter, naquele fim de exercício, o valor das PPI na visão de mercado ou outros meios similares, diminuindo a subjetividade das informações publicadas.

O CPC 28, também registra o fato de contratar avaliadores externos à empresa para mensurar o Valor Justo, pois aumenta assim, a credibilidade das informações, uma vez que, não leva em consideração o ponto de vista subjetivo dos gestores, refletindo, realmente o Valor da contabilidade, baseada no conceito de valor para as suas avaliações, de forma que, ressalte o aspecto econômico do Patrimônio das entidades, por outro lado mensura o seu valor de forma mais adequada, de acordo com a norma.

Com relação ao processo de obtenção do Valor Justo, as empresas estão tomando como base o nível 2 da hierarquia, comparáveis à ativos semelhantes no mercado ativo, porém observa-se uma forte predominância do nível 3 da hierarquia do Valor Justo, o Fluxo de Caixa Descontado (FCD) para atualização do Valor Justo, o que representa 21,21% das 66 empresas que possuem PPI, em alguns casos isolados, utilizando-se das taxas calculadas pela metodologia do CAMP (*Capital Asset Pricing Model*), levando em consideração a taxa livre de risco e o prêmio de mercado e, outras consideram a taxa de inflação que varia entre 4% à 10%. O número de omissões foi elevado, no que diz respeito, aos métodos utilizados para se chegar ao Valor Justo, o que aumenta significativamente a subjetividade, bem como a confiabilidade das informações por parte dos usuários externos. Quando associado ao fato que o CPC 28, indica que a avaliação das Propriedades para Investimento tenha como base um avaliador independente que tenha qualificação profissional relevante e reconhecida experiência recente, buscando, dessa forma, reduzir a divulgação de informações que tenham valores avaliados com a visão dos gestores.

Além dessa informação, buscam-se divulgar o parecer de autenticidade da informação, com a intenção de aumentar a definição do Valor Justo e reduzir ou acabar com qualquer indício que venha a influenciar de forma contrária, o Valor Justo, pelos os gestores, esquadrinhando o valor de maior exatidão de representatividade dos benefícios futuros esperados por esses ativos e conquistar à confiança dos usuários externos a informação. De acordo com CPC 28, as empresas também devem divulgar quem realizou a avaliação, podemos verificar na Tabela 7 que somente 48,48% das empresas publicaram essa informação.

Tabela 7: Divulgação da procedência da avaliação das PPI

	Nº	%	Avaliadores	Nº	%
Divulgam	32	48,48%	Externos	13	40,63%
			Internos	19	59,38%
Não Divulgam	34	51,52%			
Total	66	100%		32	100%

As entidades também devem divulgar as quantias reconhecidas no resultado para os Lucros de rendas de Propriedades para Investimento, bem como os gastos operacionais diretos. Nos estudos observou-se que das 66 empresas, somente 30,30% delas divulgaram o requisito relativo aos Lucros de rendas, enquanto que somente 10,61% observaram a exigência da divulgação para Gastos operacionais diretos. Essas omissões podem e muito,

prejudicar os usuários externos da informação, uma vez que, as Propriedades para Investimento são reclassificadas, justamente pela a geração de receitas independente dos outros ativos da entidade. Vejamos na Tabela 8, a consolidação desses dois requisitos exigidos pelo CPC 28.

Tabela 8: Divulgação dos Lucros x Gastos operacionais

	Nº	%
Divulgam	07	10,61%
Não divulgam	59	89,39%
Total	66	100%

Essa falta de informação deixa a desejar, pois as Propriedades para Investimento é tratada dessa forma para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas, o que uma vez, não sendo publicados seus rendimentos e gastos, fica inviável a observação e confiabilidade dos usuários da informação, ressaltando que não há justificativas nas Notas Explicativas pela a falta da divulgação das receitas auferidas pela a exploração das Propriedades para Investimento.

Um item de evidenciação que chama à atenção, também pela a falta de publicação por parte das empresas, bem como pela a falta de justificativa, mas que é solicitado pelo o CPC 28 é a Alteração cumulativa no Valor Justo reconhecido nos resultados com a venda de Propriedade para Investimento de um conjunto em que se usa o método do Custo para um conjunto em que se usa o método do Valor Justo, que somente uma empresa teve atenção pelo o requisito, representando 1,52%.

Outro ponto solicitado pelo CPC 28 trata-se das empresas que fizeram a opção pelo Método do Valor Justo, ou seja, aquelas que divulgam as Propriedades para Investimento no Balanço Patrimonial pelo Valor Justo e que devem fazer a Conciliação entre os valores contábeis no início e no fim do período, informando todas as transações que ocorreram, sejam aquisições, ganhos ou perdas, entre outras, como mostra a Tabela 9.

Tabela 9: Divulgação da Conciliação das PPI

	Nº	%
Divulgam	06	85,71%
Não divulgam	01	14,29%
Total	07	100%

Além das divulgações exigidas pelo o CPC 28, já comentadas anteriormente, a entidade que aplique o método do custo deve divulgar também os métodos de depreciação usados, as vidas úteis ou taxas de depreciação usadas, o valor contábil bruto e a depreciação acumulada. Esses três elementos são analisados de forma conjunta nas Notas Explicativas, como são evidenciados na Tabela 10.

Tabela 10: Divulgação de informações sobre depreciação das PPI mensuradas pelo Modelo de Custo

	Nº	%
Divulgam	20	62,50%
Não divulgam	12	37,50%
Total	32	100%

Com relação às empresas que utilizam o método do Custo para mensuração das Propriedades para Investimento, o CPC 28 exige que as empresas divulguem a razão pela a qual o Valor Justo não pode ser determinado com confiabilidade, bem como se não puder divulgar o Valor Justo, o intervalo de estimativas dentro do qual seja altamente provável que o Valor Justo venha recair. Entretanto, na análise dos dados não houve informações a respeito desses requisitos, atentar-se que para as empresas que adotaram o Método do Custo (Tabela 1), somente 59,38% publicaram o Valor Justo das suas PPI (Tabela 5).

A ausência de informação, quanto às razões e justificativas da não publicação do Valor Justo, subentende-se que as empresas não obtiveram condições favoráveis para mensurar, de forma confiável o seu Valor Justo, todavia nas Notas Explicativas não há a divulgação das razões que impossibilitaram a avaliação das PPI.

Vale ressaltar, que ainda para as empresas que optaram pelo o Método do Custo, por acreditarem que refletiam de forma significativa no decorrer do exercício, deve constar nas Notas Explicativas a quantia de perdas por *impairment* reconhecida e a quantia de perdas por *impairment* revertida, onde somente uma empresa foi adepta a divulgação, representando 3,13%, mas que também não é um fator relevante, uma vez que, pode ou não ocorrer.

Já para as poucas empresas que adotaram o Método do Valor Justo, como melhor forma de mensuração para as suas PPI, que representam 10,61% (Tabela 1), apenas uma empresa não fez a Conciliação entre os valores contábeis da Propriedade para Investimento no início e no fim do período, representando 14,29% (Tabela 9), demonstrando todas as transações ocorridas no exercício, como exige o CPC 28.

4.1.2 Análise comparativa dos resultados obtidos na evidenciação das Propriedades para Investimento

Buscando um aprofundamento maior, no que diz respeito, ao cumprimento as exigências do CPC 28, ou seja, a divulgação de todos os requisitos solicitados para as empresas que possuem ativos classificados como Propriedades para Investimento procura-se comparar a evolução da evidenciação dos aspectos relacionados à mensuração das Propriedades para Investimento nos ano de 2010 para 2011.

Comparando-se ao estudo realizado por Batista (2012), em sua dissertação que aborda a avaliação das Propriedades para Investimento: uma análise do tipo de evidenciação e dos fatores que influenciam na escolha entre Valor Justo ou Custo, foi possível fazer uma análise comparativa entre os anos de 2010 e 2011 das empresas que possuem Propriedades para Investimento, examina-se o crescimento na divulgação das informações, como também, em caso de omissões, a sua justificativa nas Notas Explicativas, o que se verificou que não ocorreu. Como o CPC 28, foi emitido com efeitos para o ano de 2010, com a deixa de ser evidenciada a separação das PPI dos outros ativos, ou seja, um novo tratamento para as Propriedades para Investimento, uma vez que, é a propriedade mantida para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas, e não para: a) o uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas; ou b) venda no curso ordinário do negócio (CPC 28). Essa análise tem a finalidade de averiguar o

avanço das empresas, no que diz respeito, ao cumprimento ao CPC 28 e as divulgações de reconhecimento e mensuração das Propriedades para Investimento.

Na Tabela I, observa-se que as mudanças com relação à divulgação do método utilizado pelas empresas no ano de 2010 para o ano de 2011 não ocorreram modificações relevantes, subtende-se que houve uma migração das empresas que no ano de 2010 optaram por evidenciar as Propriedades para Investimento à Valor Justo, no ano de 2011 não divulgaram às mesmas nas Notas Explicativas, nem justificaram a omissão dos dados.

Tabela I: Divulgação do método utilizado pelas empresas conforme o CPC 28

Requisitos de Evidenciação	2011		2010	
	N	%	N	%
Custo	32	48,48%	31	47,69%
Valor Justo	7	10,61%	10	15,38%
Não Divulgam	27	40,91%	24	36,92%
Total	66	100%	65	100%

Havendo a escolha do método para evidenciar o valor das Propriedades para Investimento, o Pronunciamento Contábil exige que todas as entidades determinem o Valor Justo das PPI para finalidade de mensuração, ou seja, se a entidade usar o método do Valor Justo ou de divulgação, isto é, se a entidade usar o método do custo, a exigência pela o Valor Justo buscar apresentar aos usuários externos, o valor atualizado desses ativos, uma vez que, o custo histórico, por exemplo, somente simboliza o valor econômico no momento em que foi comprado, um reconhecimento inicial, que não acompanha o crescimento do mercado, tornando-se um valor “obsoleto”, não fornecendo um *feedback* ao longo do tempo. Por isso, o CPC 28 incita que para determinar o Valor Justo das Propriedades para Investimento, tendo por base um avaliador independente, onde possa aumentar a confiabilidade dos usuários e reduzir a influência dos gestores, colaborando para uma divulgação mais transparente e confiável. O que por outro lado, nem sempre é possível, devido a flexibilidade da norma, quanto ao método a ser utilizado, o que impacta totalmente nos resultados da empresa, dependendo da escolha feita pelos os gestores, visto que, devem reconhecer os resultados do período, influenciando na visão do profissional, que sempre será orientado pelos os gestores, como também levará em consideração os interesses dos mesmos.

Assim, os resultados divulgados serão observados e estudados por usuários externos à informação, chamados de sujeitos passivos, que poderão ou não ser instigados como

investidores. Considera-se que houve um aumento de empresas que divulgaram a procedência dos avaliadores que buscaram encontrar o Valor Justo que mais se adequasse ao valor real desses ativos, que em 2010 foi de 33,85%, passando em 2011 para 48,48%, um aumento de 14,63%. Dessa forma, ocorreu um avanço na informação, aumentando também o número de empresas que publicaram quem avaliou as Propriedades para Investimento, em contrapartida reduziu o número de avaliadores independentes, que em 2010 levantou-se um número de 17 empresas que se utilizou de avaliador independente, para divulgar o Valor Justo das suas PPI, de um total de 22 empresas. Já em 2011, esse número subiu para 32 empresas, porém a quantidade de avaliadores externos caiu de 77,27% para 40,63%, como pode ser averiguado na Tabela II.

Tabela II: Divulgação da procedência da avaliação das PPI conforme o CPC 28

2011						2010					
Requisitos de Evidenciação	Nº	%	Avaliadores	Nº	%	Requisitos de Evidenciação	Nº	%	Avaliadores	Nº	%
Divulgam	32	48,48%	Externos	13	40,63%	Divulgam	22	33,85%	Externos	17	77,27%
			Internos	19	59,38%				Internos	5	22,73%
Não Divulgam	34	51,52%				Não Divulgam	43	66,15%			
Total	66	100%		32	100%	Total	65	100%		22	100%

Com relação aos critérios para classificação das PPI, as empresas devem levar em consideração o que pontua o CPC 28 quanto ao método utilizado para avaliação das Propriedades para Investimento, revelando as causas que conduziu a reclassificação do Ativo para Propriedade para Investimento, ressaltando a verdadeira função desse bem na empresa. Quanto a esse item de evidenciação, houve uma pequena alteração do ano de 2010 para 2011, onde teve um aumento apenas de 2,21 nas empresas que divulgaram esse critério, enquanto que para as empresas que não divulgaram esse requisito o número de empresas foi reduzido na mesma proporção.

Quanto aos critérios para diferenciação das PPI do Ativo imobilizado, a quantidade de empresas que divulgaram o requisito caiu de 53,85% em 2010 para 53,03% em 2011 como pode ser visualizado na Tabela III, chegando a uma variação insignificante. Dessa forma, o

número de empresas que não divulgaram a informação aumentou na mesma dimensão, 0,82%.

Já quando se observa a divulgação do Valor Justo para as empresas que adotaram o modelo de custo, verifica-se um número grande de empresas que passaram a divulgar nas suas Notas Explicativas, o Valor Justo encontrado para as Propriedades para Investimento, grande parte utilizando-se do nível 3 da hierarquia do Valor Justo, isto é, baseadas em transações de propriedades comparáveis no mercado e projeções de Fluxo de Caixa Descontado. Com isso, a divulgação de requisito passou de 32,26% em 2010 para 81,25% no ano subsequente, o que é relevante, visto que, as empresas estão com histórico de omissões ao cumprimento da norma. Já para as empresas que não divulgaram, nem justificaram a ausência da informação, confere-se que reduziu 48,99%, como pode ser comprovado na Tabela III.

Os métodos e pressupostos utilizados na determinação do Valor Justo, 33 empresas participaram dessa amostra, onde 7 utilizou-se do Valor Justo como método de mensuração (a entidade usou o método do Valor Justo) e 26 com a finalidade de divulgação (a entidade usou o método do Custo) atendendo as exigências da IAS 40 e do CPC 28, nota-se uma queda no número de divulgações com relação a esse requisito, ou seja, o número despencou em 18,33%, conforme Tabela III.

De acordo com o CPC 28 o valor justo da propriedade para investimento reflete, entre outras coisas, lucro de rendas provenientes de arrendamentos correntes e pressupostos razoáveis e suportáveis que representem aquilo que entidades conhecedoras e dispostas a isso assumiriam acerca de lucros de rendas de futuros arrendamentos à luz de condições correntes. Também refletem, em base semelhante, quaisquer saídas de caixa (incluindo pagamentos de rendas e outras saídas) que possam ser esperadas com respeito à propriedade. Algumas dessas saídas de caixa estão refletidas no passivo enquanto outras se relacionam com saídas de caixa que não são reconhecidas nas demonstrações contábeis até data posterior (por exemplo, pagamentos periódicos como rendas contingentes). Na Tabela III, pode-se conferir que a divulgação dos Lucros de rendas provenientes das Propriedades para Investimento, como também dos gastos operacionais diretos, não possuem dados contemplados pelas empresas ao divulgaram suas demonstrações financeiras, apenas 20% das empresas observaram esse requisito em 2010, enquanto que em 2011, essa porcentagem caiu para 10,61%, isso pode ser ocasionado pelo o fato de que são informações que impactam diretamente no resultado do período, bem como nos reconhecimento de receitas e despesas das Propriedades para Investimento.

As empresas que possuem Propriedades para Investimento também devem fazer a conciliação entre os saldos iniciais e finais do período com a movimentação das PPI, ressaltando novas aquisições, baixas, perdas por redução por valor recuperável, isto é, todas as transações ocorridas dentro do período. Com relação à divulgação desse requisito, houve um acréscimo de 15,71% no ano de 2011 em relação aos achados de 2010 (Tabela III).

Para os casos em que as propriedades mantidas para investimento forem avaliadas pelo custo devem ser divulgados os métodos, as vidas úteis e as taxas de depreciação, os valores brutos e líquidos contábeis e a conciliação entre os saldos iniciais e finais do período com a movimentação por novas aquisições, baixas, perdas por redução por valor recuperável e etc (IASB, 2003; CPC, 2009).

Segundo Quagli e Avallone (2010) é uma premissa lógica para permitir uma transição mais fácil para o método do Valor Justo em uma data posterior.

Conforme Tabela III, a divulgação de informações sobre depreciação das PPI mensuradas pelo o modelo do Custo, ou seja, a divulgação do método de depreciação utilizado, a vida útil e a taxa de depreciação, o valor contábil bruto e a depreciação acumulada das Propriedades para Investimento, encontrou-se uma variação de 10,89% de aumento nas divulgações por parte das empresas, comparando-se o ano de 2010 e 2011.

Tabela III: Requisitos de Divulgação Adotados pelas empresas conforme o CPC 28

Requisitos de Evidenciação	2011		2010	
	Divulgam	Não Divulgam	Divulgam	Não Divulgam
	%	%	%	%
Divulgação dos critérios para classificação das PPI	56,06%	43,94%	53,85%	46,15%
Divulgação dos critérios para diferenciação das PPI do Ativo Imobilizado	53,03%	46,97%	53,85%	46,15%
Divulgação do Valor Justo para empresas que adotam o Modelo de custo	81,25%	18,75%	32,26%	67,74%
Divulgação dos Métodos e pressupostos utilizados na determinação do Valor Justo	66,67%	33,33%	85%	15%
Divulgação dos Lucros x Gastos operacionais	10,61%	89,39%	20%	80%
Divulgação da Conciliação das PPI	85,71%	14,29%	70%	30%
Divulgação de informações sobre depreciação das PPI mensuradas pelo Modelo de Custo	62,50%	37,50%	51,61%	48,39%

6 Considerações Finais

Muito se discute sobre métodos de avaliação permitidos para o mesmo evento, nesse caso para as Propriedades para Investimento que são ativos com características de gerar fluxo de caixa independentes dos demais ativos da entidade, diferenciando-se do ativo imobilizado, ainda trás como critério de avaliação, o modelo do Valor Justo, o que até a emissão do CPC 28 não existia norma que previa a separação e classificação desses ativos, nem a distinção entre Propriedades para Investimento e ativo imobilizado.

Quanto a mensuração das Propriedades para Investimento constata-se duas formas possíveis, custo histórico *versus* Valor Justo, originados da maleabilidade presente nas normas que regulamentam a matéria, existente até o presente momento, IAS 40e CPC 28. No que refere-se à avaliação, a literatura aborda que a contabilidade era mais voltada para o uso do custo histórico, que possuía as características de ser mais verificável, de fácil compreensão, mais objetivo. No decorrer do tempo, as discussões e divergências quanto à avaliação desses ativos aumentaram, observa-se que isso se deu devido à existência de escolhas diferentes, para avaliar a mesma situação, dado os interesses dos gestores.

A IFRS 13 emitida em 2011 surgiu com objetivo de unificar as orientações existentes, visto que, eram confusas e incompletas acrescentando a necessidade de esclarecimentos para que estes não tivessem diferentes interpretações por parte dos usuários. Coloca-se em favor do Valor Justo, como método de avaliação, defendendo que este, apesar da redução de confiabilidade e um alto grau de subjetivismo, é um método de importante mensuração, que trás uma medida de saída que consegue maximizar a relevância da informação, tornando-se mais relevante que o custo histórico.

O presente estudo é representado por companhias brasileiras de capital aberto, que reconhecem ativos como Propriedades para Investimento desde o ano de 2010, busca analisar a evidenciação dos aspectos relacionados à mensuração desses ativos, bem como os critérios para a escolha do método de avaliação no ano de 2011, representados na pesquisa pela relação dos itens de evidenciação requeridos pelo o CPC 28, verificou-se também a evolução do atendimento das empresas no ano de 2010 e 2011.

Para a realização da investigação, inicialmente procurou recolher informações nas Notas Explicativas sobre o método escolhido pelas entidades para mensurar as Propriedades para Investimento para divulgação das suas demonstrações para o exercício de 2011, possibilitando a divisão das empresas entre aquelas que utilizaram o Valor Justo com o

propósito de mensuração (modelo de Valor Justo) ou de divulgação (modelo de custo), como especificado pelo o CPC 28. Foram examinadas 66 Notas Explicativas das empresas que possuem Propriedades para Investimento, buscando-se informações sobre a divulgação dos aspectos de mensuração desses ativos, seja no Balanço Patrimonial ou em Notas explicativas.

Neste âmbito, verifica-se que houve um grande número de empresas que optaram pelo o método do custo para mensurar suas Propriedades para Investimento, representadas por 48,48%, o percentual encontrado para empresas que não divulgaram o método utilizado chegou a 40,91%, o que pode ser justificado pela a pouca representatividade das Propriedades para Investimento sobre o Ativo Total, que teve achados de 77,78% das empresas possuem menos de 1% dos seus ativos classificados como Propriedades para Investimento.

Para as empresas que optaram pelo o método do custo para divulgação das Propriedades para Investimento no seu Balanço Patrimonial, comprova-se que ainda há um numero de empresas que não se atentaram na divulgação do Valor Justo (18,75%), como também não há nas Notas Explicativas as justificativas que levaram a omissão, impossibilidade da determinação do Valor Justo com premissas confiáveis, nem uma estimativa provável na qual se enquadre esse valor, o que descumpra os requisitos de evidenciação e deixa os usuários das informações prejudicados.

Na divulgação das procedências da avaliação das Propriedades para Investimento, nota-se que as entidades optaram por avaliadores internos (59,38%), um requisito que não é obrigatório pelo o CPC 28, no que diz respeito, a utilização de avaliadores externos, porém se aconselhe que a avaliação seja feita por avaliador independente, que busque valores mais confiáveis e transparentes nos mercados ativos ou similares para esses ativos, que não seja influenciado pelo subjetivismo dos gestores, sendo submetida à visão subjetiva somente do avaliador externo. Das empresas investigadas 51,52% omitiram a informação quanto à avaliação das Propriedades para Investimento, se foi feita por avaliadores internos ou externos.

Ao requisito de divulgação dos Lucros de rendas provenientes das Propriedades para Investimento e os gastos operacionais diretos, são os itens menos observados pelas empresas obtendo o maior percentual em relação a ausência de informações, quando analisado a informação em conjunto, obteve-se 89,39%, uma informação de extrema relevância para os usuários, do ponto de vista que são ativos classificados como Propriedades para Investimento, que em outras palavras, são geradores de renda ou

valorização de capital, independente de outros ativos mantidos pela empresa, ou seja, é essencial a divulgação dessa informação, que mostrem os recebimentos, desembolsos e principalmente, os resultados advindos da exploração desses ativos.

Analisando as empresas que vem mensurando as Propriedades para Investimento a valor Justo, com intuito de obter informações relevantes acerca da divulgação e do Valor Justo, se esse está sendo utilizado como a finalidade de mensuração ou apenas de divulgação, verificou-se junto ao Balanço Patrimonial e nas Notas Explicativas que no estrato de 33 empresas que deram preferência a divulgação do Valor Justo, com informações específicas no que diz respeito, aos métodos e pressupostos utilizados na determinação do Valor justo, buscaram atender ao cumprimento do requisito dessas entidades (66,67%) publicaram essa informação, que ainda é pouco observado, se comparada ao poder de relevância e comparabilidade da informação.

Assim, quando há uma comparabilidade da informação nos anos de 2010 para 2011, percebe-se que não há grandes modificações na divulgação do método utilizado pelas empresas conforme o CPC 28, tendo um aumento insignificante nas divulgações por parte das entidades, enquanto que o número de empresas que preferiram o modelo do Valor Justo diminuiu com relação a 2010. O que pode ser abordado é que o uso do Valor Justo com finalidade somente de divulgação está atrelado ao fato do reconhecimento das flutuações no resultado acarretando perda de informação, visto que, essas flutuações aumentam o risco, bem como podem resultar em saldos positivos ou negativos. A omissão de itens importantes que observamos as variações do preço em decorrência de condições mercadológicas, aumentaria significativamente a qualidade das informações, conseqüentemente chamaria a atenção de investidores, por vezes, não são divulgados por não haver maiores esclarecimentos das normas, como foi percebido pela IFRS 13.

No que tange, a informação divulgada nos anos de 2010 e 2011 quanto a avaliação das Propriedades para Investimento, é facilmente observado que ocorreu um aumento significativo de 33,85% para 48,48% de entidades que publicaram essa informação nas suas Notas Explicativas, embora a avaliação por parte de avaliadores externos, como aconselha o CPC 28, reduziu de 77,27% para 40,63%, número esse relevante, que implica em perda de confiabilidade por parte de investidores, uma vez que, fica bitolado a visão subjetiva da administração.

Nos demais requisitos exigidos pelo o CPC 28, percebe-se poucas mudanças nos itens de evidencição, o que esperava-se que ocorresse um crescimento elevado, principalmente com a vigência da IFRS 13, que trouxe esclarecimentos relevantes, em razão de, uma maior

transparência relacionada a divulgação de cada item, a busca confiável do Valor Justo, a metodologias utilizadas para divulgação das demonstrações contábeis, como o nível de hierarquia do Valor Justo para mensuração das Propriedades para Investimento, já que as avaliações são rodeadas de muito subjetivismo.

Dessa forma, procurou-se verificar informações que pudessem chegar a existência de disparidades significativas, semelhanças e divergências que justificassem a escolha das entidades entre os critérios disponíveis para avaliação desses ativos. Um dos itens que merecem destaque é a relação das Propriedades para Investimento quando relacionada ao ativo total da entidade, que pode ter levado a optarem pelo o modelo de custo, já que é um item irrelevante. Já as empresas que optaram pelo o Valor Justo, mostrando o seu valor a nível de mercado, buscou demonstrar as perspectivas futuras para esse ativo, bem como aumentar a liquidez, o que pode ser visto por usuários externos, investidores, propriamente dito, sua capacidade de pagamento. Vale ressaltar que possuíam um maior grau de endividamento junto a instituições financeiras quando comparadas as entidades que adotaram o modelo do custo.

A investigação realizada em 2011 buscou-se também a evolução da informação divulgada para 2010, esse como sendo o ano de adoção inicial, esperava-se ser mais frágil quanto a divulgação das informações, em contrapartida esperava-se que em 2011 ocorresse grandes modificações que resultasse na qualidade de informações, bem como maiores reflexos da adoção da norma e uma maior divulgação por parte das entidades. Verifica-se que a escolha pelo o método do custo foi predominante dos dois anos, o que pode justificar é o fato de o modelo de custo estar orientado pelos os interesses dos gestores, uma vez que, em 2011 teve maior preferência de avaliações internas, bem como essa visão gerencial poderá ter levado a informações distintas, dados os diferentes interesses. Observa-se que o fato da exigência das adições, ganhos ou perdas serem divulgados no início e final de cada período pode ter prejudicado a escolha pelo o Valor Justo, poderá ser necessário reconhecer ganhos não realizados.

Nesse sentido, aconselha-se que as informações também sejam divulgados e analisadas por auditores independentes, que daria mais confiabilidade e transparência aos processos, bem como traria para si, a responsabilidade das informações. No que diz respeito, ao grande subjetividade que rodeia o Valor Justo e seus efeitos nos resultados, observando o teor de conservadorismo das empresas, a resistência por reconhecer ativos ao seu valor de mercado, ainda levanta muitas discussões, que precisam ser dirimidas, do ponto de vista que, todo bem que for vendido, será avaliado a preço de mercado e não levará para negociação os preços reconhecidos a Custo Histórico.

Diante da apresentação da pesquisa, mostra que as práticas conservadoras precisam ser evidenciadas levando em consideração as modificações ocorridas ao longo do tempo, para que as empresas utilizem informações confiáveis e atualizadas a praticas atuais, a flexibilidade das normas quanto ao poder de escolha entre métodos de avaliação diferentes para os ativos denominados Propriedades para Investimento, somado a ausência de divulgações, produz efeitos negativos para comparabilidade das informações, que afeta diretamente as análises feitas para a tomada de decisões pelos os usuários da informação.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Maria Goreth Miranda; EL HAJJ, Zaina Said. Mensuração e Avaliação do Ativo: uma revisão conceitual e uma abordagem do Goodwill e do ativo intelectual. **Cad. Estudo**, São Paulo, n. 16, Jul/Dez., 1997. Disponível em:

<http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S1413-92511997000300005&script=sci_arttext>. Acesso em 10 de out. 2012.

BATISTA, Fabiano Ferreira. **Avaliação das propriedades para investimento**: uma análise do nível de evidenciação e dos fatores que influenciam na escolha entre valor justo ou custo. 2010. 111p. Dissertação [mestrado]. Universidade de Brasília. João Pessoa, 2012.

BISPO, Oscar Neto de Almeida. **Gerenciamento de Resultados Contábeis o Desempenho das Ofertas Públicas Subsequentes de Ações de Empresas Brasileiras**. 2010. 145p. Dissertação [mestrado]. Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2010.

CERVO, A.; BERVIAN, P. A.; SILVA, R. **Metodologia Científica**. 6 ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2007.

CHIOMENTO, Domingos Orestes; SKAF, Paulo. **Guia prático das obrigações e procedimentos legais, fiscais, contábeis e trabalhistas, para empresários e profissionais da contabilidade**. Gestão 2010/2011. Disponível em: <http://www.crcsp.org.br/portal_novo/publicacoes/guia_pratico/pdf/guia_pratico_obrigacoes.pdf>. Acesso em 10 de out. 2012.

GUEBARA, Celiane Pascoal. **Harmonização das normas internacionais de contabilidade no Brasil**: desafios para o profissional contábil. 2009. 85p. Monografia [graduação]. Faculdade de Ciências Contábeis e Administração do Vale do Juruena. Juina, 2009.

LORENCINI, Fernando Drago; COSTA, Fábio Moraes da. Escolhas contábeis no Brasil: identificação das características das companhias que optaram pela manutenção *versus* baixa dos saldos do ativo diferido. **R. Cont. Fin. – USP**, São Paulo, v. 23, n. 58, p.52-64, jan./fev./mar./abr., 2012.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Técnicas de Pesquisa**: planejamento e execução de pesquisas, amostragens e técnicas de pesquisa, elaboração, análise e interpretação de dados. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

MARTINS, G. A. de; LINTZ, A. **Guia para elaboração de monografias e trabalhos de conclusão de curso**. São Paulo: Atlas, 2000.

MURCIA, Fernando Dal-Ri; WUERGES, Artur. Escolhas contábeis no mercado brasileiro: divulgação voluntária de informações *versus* gerenciamento de resultados. **Revista Universo Contábil**, Blumenau, v. 7, n. 2, p. 28-44, abr./jun., 2011.

PAIVA, Marcelo José Cruz; LACERDA NETO, Pedro. **Os princípios fundamentais de contabilidade e a contabilidade governamental: uma análise à luz do princípio da prudência**. 2006. 80p. Monografia [graduação]. Universidade de Brasília, Brasília, 2006. Disponível em: <<http://portal2.tcu.gov.br/portal/pls/portal/docs/2055716.PDF>>. Acesso em: 10 de out. 2012.

PEREIRA FILHO, Benjamin; SANTOS, Paulo Célio de Oliveira; LOPES, Roberto Aparecido. **A importância do sistema de informação contábil/gerencial para a tomada de decisão dentro da organização**. 2010. 56p. Monografia [graduação]. Faculdade Eça de Queirós. Jandira. 2010. Disponível em: <<http://www.faceq.edu.br/pdf/AimportanciadoSistemadeInformacaoContabil-Gerencial.pdf>>. Acesso em 10 out. 2012.

SOUSA, A.C.; FIALHO, F. A. P; OTANI, N. **TCC: Métodos e Técnicas**. 3 ed. Florianópolis: Visual Books, 2007.