



**Nível de Conformidade do Pronunciamento CPC 28: Uma análise nas companhias abertas brasileiras**

**Josilaini da Silva**

**Universidade Estadual de Londrina (UEL)**

[Josi\\_lain@hotmail.com](mailto:Josi_lain@hotmail.com)

**Larissa de Matos Fonseca**

**Universidade Estadual de Londrina (UEL)**

[larihmf@hotmail.com](mailto:larihmf@hotmail.com)

**Daniel Ramos Nogueira**

**Docente do departamento de Ciências Contábeis (UEL)**

[danielrnog@hotmail.com](mailto:danielrnog@hotmail.com)

### **Resumo**

A pesquisa teve por objetivo analisar a conformidade das empresas com o CPC28 – Propriedades para Investimentos, para verificar se elas estão divulgando as informações exigidas pelo CPC28. Para atingir o objetivo proposto, foram coletadas e analisadas as demonstrações contábeis e notas explicativas findas em dezembro de 2012. Foram analisadas as informações publicadas pelas empresas baseando-se nos itens de divulgação do CPC28. Os itens foram divididos em blocos, o bloco 1 itens obrigatórios para todas as empresas, o bloco 2 somente para as que optaram mensurar pelo método de custo, e o bloco 3 para empresas de valor justo. Foram analisados de forma descritiva os níveis de divulgação para cada item, realizou-se ainda um teste estatístico, para verificar se quanto maior o saldo das PPI sobre o ativo total maior o nível de divulgação, essa variável obteve correlação média positiva, Foi possível verificar que o nível de divulgação para empresas que optaram pelo método de custo foi mais satisfatório do que aquelas que optaram pelo valor justo. Aquelas que obtiveram maior percentual de divulgação são as empresas do ramo de exploração de imóveis, que possuem em seus balanços valores significativos de Propriedades para Investimento, de onde auferem suas rendas. Outro ponto encontrado é que existe uma dificuldade de evidenciação nas demonstrações e nas notas explicativas, visto que algumas empresas colocam a mesma informação em tópicos diferentes no balanço, além de observar que a maioria das empresas ainda está com nível de divulgação baixa. A pesquisa demonstra que há omissão de itens importantes para a análise dos usuários, dificultando a comparabilidade entre as empresas.

**Palavras-chave:** PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO, VALOR JUSTO, CPC28.

### **1. Introdução**

A contabilidade vem crescendo, a necessidade de medir e controlar o patrimônio é algo cada vez mais importante, os *stakeholders* precisam captar informações para a tomada de decisão. Ao longo dos anos, a informação contábil passou a ter maior relevância, sobretudo no que diz respeito à orientação para a tomada de decisão dos usuários externos, bem como para operações



de créditos (PEREIRA, 2013). É necessária uma demonstração contábil clara para qualquer usuário.

Com essa necessidade de padronização e uniformização foi introduzida à convergência das normas internacionais das demonstrações contábeis, que no Brasil é realizada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que visa facilitar a comparação entre empresas do mesmo ramo que estejam no Brasil ou em outros países que adotem as normas internacionais da Contabilidade.

A partir de 2005 foi criado o CPC, que traduziu, elaborou e preparou a emissão dos Pronunciamentos Técnicos, contendo normas e procedimentos voltados as normas internacionais emitidas pela IFRS. Em 2010, passaram a vigorar novas adoções e critérios de mensuração para entidades brasileiras. Antes da padronização mencionada, a contabilidade era regulamentada de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC) e outras leis, sendo que a contabilidade se baseava quase que exclusivamente em normas fiscais para a elaboração de seus demonstrativos.

Um destes trata-se do Pronunciamento Técnico CPC 28-Propriedade para Investimento que está em correlação às Normas Internacionais de Contabilidade – IAS 40. Este pronunciamento traz a possibilidade das entidades que possuem em seus ativos propriedades classificadas como de Investimento, a avaliação não só pelo valor de custo, mas também a valor justo (*Fair value*), apesar do CPC-28 tornar facultativa a mensuração nos balanços das propriedades para investimento (PPI), o mesmo incentiva o método do Valor Justo. Segundo o Pronunciamento CPC 28 (2010, p. 3) 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.

Os acontecimentos econômicos têm destacado a importância da mensuração pelo valor justo e têm enfatizado a necessidade de coerência nas demonstrações financeiras preparadas pela classe contábil. Quando a mensuração é feita de diferentes modos, provoca um problema de comparabilidade nas demonstrações entre empresas do mesmo setor.

A pesquisa realizada teve como tema principal a análise comparativa quanto às mensurações a valor justo e a custo para empresas que possuam em seus balanços saldos de Propriedades para Investimento (PPI), listadas no mercado de capitais brasileiro. Com o advento do CPC – 28 Propriedades para Investimento surgem o seguinte questionamento: “Qual o nível de conformidade do CPC 28 nas companhias abertas brasileiras?”. O Objetivo geral foi verificar o nível de conformidade do CPC 28 nas companhias de capital aberto. Assim foi observado a conformidade na divulgação dos itens listados pelo referido CPC tanto para aquelas que optem por valor justo ou custo na forma de mensuração. Para fundamentar o objetivo geral estabelecido aplicou-se como objetivos específicos:

- a. Encontrar quais empresas listadas na Bovespa possui em seus balanços findos em dezembro de 2012, saldos no ativo em propriedades para investimento (PPI).
- b. Coletar as demonstrações contábeis dessas empresas (notas explicativas, balanços patrimoniais e D.R.E).
- c. Verificar quais empresas estão adotando a mensuração pelo custo e pelo valor justo das propriedades para investimento



d. Analisar a conformidade das demonstrações com os itens exigidos no pronunciamento técnico CPC28.

Esse trabalho torna-se relevante por se tratar de um tema recente e de importância no mercado brasileiro após a convergência das normas internacionais. A aplicação desse CPC passou a vigorar em 2010. Lustosa (2010, p. 12) versa sobre a constante utilização do valor justo em outros países:

Os trabalhos empíricos tendem a apresentar evidências de que a informação de valor é mais relevante, na perspectiva dos usuários, do que a informação de custo, e talvez isto explique porque o conceito e mensuração a valor justo tem sido cada vez mais pervasivo, em nível mundial, nos pronunciamentos contábeis.

O trabalho divide-se em mais quatro partes além da introdução, sendo apresentado no próximo tópico o referencial teórico, que abordou sobre os temas: propriedades para investimento e um resumo com pesquisas recentes sobre propriedades para investimento. Na sequência apresenta-se a metodologia com a especificação do procedimento metodológico adotado para a resolução do problema. No capítulo de análise de dados estão demonstrados os resultados da pesquisa e ao fim, as considerações finais na última seção.

## 2. Fundamentação Teórica

### 2.1 Propriedades para Investimentos

A avaliação patrimonial das empresas tem provocado enormes discussões acadêmicas e profissionais ao longo do tempo (séculos), confusões conceituais, críticas quanto à relevância e à utilidade da Contabilidade, conferências, artigos etc. (MARTINS, 2000). Sempre houve uma grande discussão quanto utilização de uma base a valor de realização. Muitos têm discutido “[...] sobre a avaliação dos ativos e passivos pelos seus valores de mercado, mas de mercado de venda” (MARTINS, 2000 p. 32).

O CPC 28 Propriedades para Investimento, teve como base a regulamentação internacional IAS 40 – *Investment property*, que destaca a regulamentação desse ativo que torna-se diferenciado pelo fato da entidade manter esse ativo com objetivo de auferir renda ou valorar o capital ou ambas. Essas propriedades geram fluxos de caixa significantes independente dos demais ativos mantidos pela entidade. O objetivo deste Pronunciamento CPC 28 é o de prescrever o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação (CPC 28,2009).

É necessário, compreender a conceituação de Propriedades para investimento, que segundo o CPC, “é a propriedade (terreno ou edifício – ou parte de edifício – ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário em arrendamento financeiro) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas” (CPC, 2009, p. 3).

Conforme Iudicibus et al. (2010) nos casos em que a propriedade para investimento for avaliada pelo método de custo, a vida útil, as taxas de depreciação e a conciliação entre o saldo inicial e final devem ser divulgadas, assim como novas aquisições, baixas, perdas por redução ao valor recuperável (CPC – 01) entre outros.



Vale lembrar que após definir sua política contábil envolvendo a escolha do valor justo e método de custo, o referido pronunciamento diz que sua aplicação deve ser uniforme para todas as propriedades para investimento mantidas pelas empresas, salvo exceções como por exemplo, as propriedades para investimento que suportem passivos que paguem retorno diretamente associado ao valor justo de, ou aos retornos de ativos especificados incluindo essa PPI. Podendo escolher o método do valor justo ou o método do custo para todas as PPI restantes (CPC 28, 2009).

Na mensuração a valor justo tem-se que os preços correntes em um mercado ativo de propriedades semelhantes ao mesmo local, condições e sujeitas a arrendamentos e outros contratos semelhantes seria a melhor evidência (CPC 28,2009). É possível também determinar o valor justo de propriedades de investimento, segundo IAS 40/CPC 28, através de projeções de fluxos de caixa descontados com base em estimativas confiáveis, fundamentadas por termos de arrendamento e de outros contratos existentes.

A classificação desse ativo merece uma atenção especial, ao passo que por se tratar de um item que gera receitas para estas empresas, não pode receber um tratamento idêntico ao de um ativo imobilizado, onde é destinado a sua utilização ao processo de produção ou fornecimento de bens e serviços.

A motivação principal pelo uso do CPC 28 foi pelo fato que anteriormente propriedades para investimento eram tratadas como imobilizado, ativo mantido para venda, ou ainda como investimento, não havia uma norma específica para a mesma. O que ocorre agora é uma nova maneira de reconhecimento e mensuração deste ativo.

## 2.2 Pesquisas Recentes

Em âmbito internacional, as pesquisas são mais avançadas, segundo Batista (2012) as problemáticas giram em torno dos prós e contras da mensuração pelo valor justo, fatores que motivam a decisão, relação com confiabilidade, volatilidade dos resultados e efeito sobre assimetria da informação.

Batista et al (2013) fizeram uma pesquisa com o objetivo de verificar como as empresas de exploração de imóveis estão mensurando suas propriedades para investimento diante das mudanças ocorridas com a convergência as normas internacionais, e secundariamente, o nível de adequação em relação as exigências da IFRS 13. Para chegar a uma conclusão, ele analisou as notas explicativas das empresas listadas na BM&FBovespa que atuam no setor de Exploração de Imóveis, no ano de 2010. Foi concluído que das empresas analisadas, apenas três utilizam a mensuração do Valor Justo, as empresas o utilizam apenas para divulgação para atender as exigências do CPC28, concluiu-se ainda, que a falta de regulamentação do valor justo na época, acarretou a omissão de itens importantes relacionados a metodologia utilizada na avaliação das propriedades para investimento.

Pereira (2010) realizou uma pesquisa com o objetivo de identificar quais são os determinantes para a escolha da mensuração a valor justo, de acordo com o CPC28. Foi utilizada uma amostra de 36 empresas abertas que possuíam propriedades para investimento, cujos métodos de avaliação foram divulgados no ano de 2010. Foram analisadas algumas variáveis para chegar à conclusão sobre os determinantes para a mensuração do valor justo: Tamanho; Endividamento; Proporção de Propriedades para Investimento em relação ao Ativo Total; ROE



(Return on Equity), e Lucro Líquido. Das 36 empresas analisadas apenas 9 adotaram o valor justo para mensuração das Propriedades para Investimento, segundo o autor isto pode ser explicado pelo baixo desenvolvimento do mercado de capitais do país. A análise dos resultados é baseada em observação de empresas em diversos setores e as motivações, o estudo trabalhou com 5 variáveis independentes, mas existem outras variáveis que podem ser determinantes para a escolha do método de mensuração segundo o autor.

Costa, Silva e Laurencel (2012) realizaram uma pesquisa com o objetivo de verificar o impacto do CPC 28 nas empresas não financeiras de capital aberto, analisando qual método contábil foi escolhido para mensuração das Propriedades para Investimento e os incentivos econômicos que as empresas têm para adotar determinado método para mensurar suas Propriedades para Investimento. Foram avaliadas 36 empresas do ano de 2010, onde somente 14 utilizam o valor justo como método de mensuração. Deve destacar-se que os resultados da pesquisa mostram que empresas pertencentes ao mesmo setor, ainda adotam práticas contábeis distintas para mensurar suas propriedades para investimento, o que prejudica a comparabilidade de suas demonstrações. Outro ponto a ser destacado, é de que foi constatado com a pesquisa que o nível de conformidade das notas explicativas sobre as Propriedades para Investimentos, em alguns casos, mostraram-se fora do padrão do Pronunciamento Técnico 28, principalmente em relação à divulgação do valor justo quando a empresa adota o método de Custo, e informações sobre o processo de mensuração do valor justo.

Batista, Prado e Bonoli (2012) fizeram uma análise com o objetivo de verificar as possíveis variáveis que influenciam na escolha da mensuração do Valor Justo ou Valor de Custo para propriedades para investimento. O autor considerou todas as empresas disponíveis no Economática que mantêm propriedades para investimento, analisou as variáveis: Propriedade para Investimento/Ativo Total; Receitas com Aluguéis/Receita Total; Alavancagem; ROA e ROE. Chegou à conclusão que somente a variável Propriedade para Investimento/Ativo Total apresentou diferenças significativas, ou seja, as empresas que optaram pelo método de mensuração pelo Valor Justo tem uma maior proporção de Propriedades para Investimento em relação ao Ativo, o que reflete a necessidade de divulgar um valor que reflita as condições que mercado e as perspectivas futuras. Também chegou a conclusão que as empresas não estão cumprindo as exigências do CPC 28 na divulgação do método. Portanto, a flexibilidade do método de avaliação, junto à omissão de itens importantes e ainda empresas que não seguem as normas que se tratam do tema, faz com que as demonstrações percam a comparabilidade.

Andrade, Silva e Malaquias (2013) fizeram uma análise das empresas listadas na BM&FBOVESPA com o objetivo de verificar as escolhas contábeis quando da adoção do CPC 28 – Propriedades para Investimento, que possibilita a escolha de métodos alternativos para mensuração da propriedade para investimento (pelo valor justo ou pelo método de custo) e ainda verificar quais fatores podem explicar a escolha. Foram utilizadas as demonstrações contábeis de 2009 e 2010 das empresas e foram selecionadas as seguintes variáveis: Tamanho da empresa; Endividamento; Níveis de Governança Corporativa na BM&FBOVESPA; Rentabilidade sobre Patrimônio Líquido e o Patrimônio Líquido, para chegar a conclusão. Utilizou-se a técnica de estatística multivariada da regressão logística. Concluiu-se que nenhuma das variáveis utilizadas influenciaram na escolha. Os autores reforçam que deve ser levado em consideração que a utilização do CPC 28 foi iniciada nos anos de 2009 e 2010, o que pode ter influenciado nos resultados.



### 3. Metodologia

A pesquisa é classificada como descritiva que segundo Prodanov e Freitas (2013, p. 52) “pesquisa descritiva é quando o pesquisador apenas registra e descreve os fatos observados sem interferir neles”. Apresenta-se ainda de forma qualitativa e quantitativa. Quanto a abordagem, se trata de uma pesquisa documental representados pelas demonstrações contábeis e notas explicativas das companhias listadas na BM&FBovespa. Para alcançar o objetivo proposto, inicialmente retirou-se a base de dados disponível na Economática, todas as empresas de capital aberto brasileiras com saldo na Conta de Propriedades para Investimento nas demonstrações contábeis de Dezembro/2012. Em seguida coletou-se as demonstrações contábeis dessas empresas.

Foram encontradas 76 empresas de diversos ramos. Após essa seleção foram analisadas e removidas da amostra 5 empresas, a Amil Participações S/A, a Costa Pinto S/A e a Vicunha Têxtil porque atualmente estão como canceladas conforme consultado nos dados da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Além delas, a companhia Cosan S/A Industria e Comercio também foi eliminada pois possui ano calendário com fechamento em 31/03 diferente das companhias utilizadas na presente pesquisa. Por último a Metalúrgica Duque S/A, pois não foi possível identificar qual método utilizado.

Após uma análise das 71 empresas restantes, pode-se constatar que 19 delas não apresentavam nota explicativa para Propriedades para Investimento, assim sendo, não havia qualquer divulgação sendo elas excluídas da amostra. A tabela a seguir apresenta as 52 empresas que apresentavam notas para as PPI e seus ramos de atividades, compondo a amostra:

Tabela 1: Empresas da amostra por segmento.

SETOR	QUANTIDADE
ALIMENTOS E BEBIDAS	1
COMERCIO	4
CONTRUÇÃO	3
ENERGIA ELÉTRICA	7
FINANÇAS E SEGUROS	3
MAQUINAS E INDUSTRIAS	3
MINERAÇÃO	1
QUIMICA	1
SIDERURGIA E METALURGIA	2
TEXTIL	7
VEICULOS E PEÇAS	4
OUTROS	16
TOTAL	52

Fonte: Os autores.

Das 52 empresas, 32 optaram pelo método de custo e 20 pelo método do valor justo. Após definido o campo de estudo da amostra, procurou-se em notas explicativas, avaliar o nível de evidenciação segundo o CPC 28 – Propriedades para Investimento, se essas empresas divulgavam



os itens apresentados no pronunciamento. Além disso buscou-se por fim, avaliar a representatividade dessas propriedades quanto ao seu ativo total, aplicando teste estático não paramétrico, para entender a escolha entre valor justo e custo. Os itens analisados de acordo com pronunciamento estão apresentados no Quadro 2 a seguir:

Quadro 2 - Itens de divulgação CPC-28 Propriedades para Investimento.

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

Fonte: Os Autores

Cada item de divulgação foi analisado e foi adotado o seguinte critério de pontuação:

0 - não há divulgação.

1 - atende parcialmente o item de divulgação.

2 - atende totalmente o item de divulgação.

N.A. - Não se Aplica- A empresa não realizou determinada ação ou não era aplicável o item de divulgação. Nesse caso o item não era contado como obrigatório para a empresa, não influenciando, portanto no nível de conformidade.



Esse mesmo critério de pontuação foi adotado por Freri e Salotti (2013) que também analisaram a divulgação em notas das Propriedades para Investimento, porém somente de empresas do ramo de exploração de imóveis.

Assim, o Bloco 1 dos itens (apresentados no Quadro 2) foram avaliados para todas as empresas da amostra (independente se utilizava custo ou valor justo). Os itens do Bloco 2 foram analisados somente nas empresas que utilizavam o Método de Custo, e o Bloco 3 foi analisado somente para as companhias que optaram pelo Método do Valor Justo. Para cada item analisado foi atribuído 0, 1, 2 ou NA. Ao final da análise, realizou-se a soma da pontuação de todos os itens e dividiu-se pelo total máximo de pontos que alcançaria para aquela empresa (desconsiderando os itens que seriam NA) para apurar o nível de divulgação.

#### 4. Análise de Dados

##### 4.1 Comparação entre Custo e Valor Justo

O resultado encontrado, descrito na tabela abaixo, demonstra que algumas empresas apresentam um valor justo *off-balance* muitas vezes superior ao próprio valor do ativo, o que acarreta uma difícil comparabilidade nas demonstrações contábeis em empresas do mesmo setor que utilizam-se de métodos de mensuração diferentes, confirmando os dados trazidos por Costa, Silva e Laurencel (2012). Uma vez que algumas empresas podem utilizar o método de custo para mensuração das suas propriedades para investimento e outras o valor justo, distorcendo a comparabilidade entre essas empresas, alterando significativamente o valor do ativo e consequentemente influenciando em alguns indicadores.

Foi possível verificar também que, corroborando com os resultados trazidos por Costa, Silva e Laurencel (2012), as empresas ainda não estão em total conformidade com o CPC28 – Propriedades para investimento, visto que das 32 empresas que utilizam o método de custos, apenas 20 divulgam o valor justo nas notas explicativas, o que acarreta em um problema de comparabilidade ainda maior. Destaca-se que a empresa Battistella Administração e Participações S/A não divulgou o valor justo, mas comentou que realizou avaliação e que o valor justo aproximava-se do valor do custo, optando assim por manter a mensuração pelo valor de custo.

Quando a empresa opta por mensurar a Propriedade para Investimento pelo método de custo, ela acaba muitas vezes deixando fora do balanço (*off balance sheet*) uma informação importante que é o verdadeiro valor daquele ativo. Em alguns casos, como das empresas Alliansce, Energias BR, Escelsa S.A. Iguatemi e Multiplan o valor *off balance sheet* chega a ser maior que o valor do próprio ativo total da empresa, gerando assim uma informação que se apresentada dentro do balanço poderia dar uma visão mais realista do valor atual do bem.



Tabela 2 - Custo x Valor Justo nas Empresas que optaram mensurar pelo Método de Custo.

EMPRESAS	CUSTO (R\$)	VALOR JUSTO (R\$)	<i>off balance sheet</i> <sup>2</sup> (R\$)	ATIVO TOTAL (R\$)	% SOBRE ATIVO TOTAL <sup>3</sup>
ALIANSCÉ	2.596.732	6.719.959	4.123.227	3.940.665	104,63%
BANDEIRANTES	3.053	18.078	15.025	2.511.611	0,60%
CEB	274.400	301.287	26.887	2.424.419	1,11%
CYRELLA	781.446	2.306.654	1.525.208	1.858.560	82,06%
ELEKEIROZ	1.506	18.300	16.794	678.008	2,48%
ENERGIAS BR	4.127.000	24.336.000	20.209.000	14.429.843	140,05%
ESCELSA	1.074.000	6.258.000	5.184.000	2.461.523	210,60%
GENERAL	1.277.774	2.527.488	1.249.714	1.883.041	66,37%
GUARARAPES	214.391	575.733	361.342	4.240.672	8,52%
IGUATEMI	2.183.462	6.117.369	3.933.907	3.572.195	110,13%
INDS ROMI	16.103	141.700	125.597	1.614.560	7,78%
JEREISSATI	2.183.462	6.117.369	3.933.907	16.862.829	23,33%
JHSF PART.	852.574	2.585.403	1.732.829	3.266.354	53,05%
LLX LOG	274.065	357.187	83.122	3.658.738	2,27%
MRV	402.991	675.661	272.670	11.108.742	2,45%
MULTIPLAN	4.030.575	14.938.906	10.908.331	5.684.512	191,90%
SABESP	54.046	295.538	241.492	26.675.793	0,91%
SÃO CARLOS	1.595.173	3.662.317	2.067.144	2.074.121	99,66%
TUPY <sup>1</sup>	4.574	41.684	37.110	3.801.254	0,98%
VULCABRAS	5.166	75.000	69.834	1.375.440	5,08%

<sup>1</sup> A empresa Tupy forneceu valor justo mínimo e máximo esperado, a tabela reflete a média desses dois valores.

<sup>2</sup> Representa a diferença entre o valor de custo das propriedades e o valor justo fornecido nas notas explicativas.

<sup>3</sup> % sobre ativo total = *off balance sheet* ÷ ativo total.

No trabalho de Andrade, Silva e Malaquias (2013), foram encontrados dados semelhantes quanto a essa diferença dos valores das PPI que ficam fora do balanço (*off balance sheet*), revelando que apesar disso essas empresas continuam mensurando ao custo.

#### 4.2 Análise do nível de Divulgação do Bloco 1 para todas as empresas

Na análise dos itens em comum para todas as empresas (bloco 1), tanto as empresas que adotaram a mensuração pelo método de custo quando as que optaram pelo valor justo, é possível verificar que ainda faltam muitas informações que seriam úteis para a tomada de decisão, além de ressaltar a dificuldade para comparabilidade entre as empresas. Apesar da falta de informações de ambos os tipos de empresa, as empresas que optaram pelo valor justo apresentaram uma média geral de divulgação para o bloco 1 superior às empresas que utilizaram o método de custo, enquanto está apresentou média de 43,97% aquela demonstrou nível de conformidade de 50%.

Um fato importante a ressaltar é que esse resultado não é porque algumas empresas não divulgam tudo, mas a maioria das empresas no método de custo (20 das 32 empresas) não



divulgaram nem a metade dos itens do bloco 1, nenhuma empresa desse método atingiu 100% de divulgação. Por outro lado, duas empresas avaliadas pelo valor justo, divulgaram todos os itens do bloco 1, Br Properties S.A. e Sonae Sierra Brasil S.A.

Tabela 3 – Nível de divulgação no bloco 1

ITEM	1	2	3	4.1	4.2	4.3	4.4	MÉDIA
CUSTO	100%	44%	44%	55%	47%	3%	16%	43,97%
VALOR JUSTO	100%	60%	70%	50%	25%	10%	35%	50,00%

Para as empresas que optaram por custo o item que obteve maior percentual de média foi o item 4.1 “Lucros de rendas auferidas de propriedade para investimento” enquanto para aquelas empresas que optaram pelo valor justo foi o item 3 “Mensuração do valor justo com base em avaliação de avaliador independente”, tendo como justificativa que esse grupo, ao registrar suas propriedades a valor justo, necessita de uma informação mais confiável e sem interferências internas na avaliação. O item 4.3 “Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento que não tenham gerado rendas durante o período” obteve a menor média, uma vez que em suas demonstrações apenas 3 empresas (Sierra Brasil, Multiplan e Br Propert) distinguiram quais as propriedades geraram rendas no período daquelas que não geraram, todas do ramo de exploração de imóveis.

A seguir apresenta-se um resumo das análises de cada item do Bloco 1, sendo demonstradas algumas informações quantitativas e qualitativas obtidas no processo de análise.

#### 1 - Método de mensuração das propriedades para investimento

Das 52 empresas analisadas 20 informaram utilizar valor justo, 32 informaram utilizar o método de custo. Destaca-se que como informado na metodologia, da amostra inicial que era de 71 empresas, 19 delas nem sequer demonstrou essa informação, sendo portanto excluídas da análise

#### 2 - Divulgações dos métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do valor justo

Todas as empresas que possuem PPI devem fornecer os métodos, taxas e pressupostos utilizados para obter o valor justo das suas propriedades, das 52 empresas que divulgaram qual o método de mensuração utilizado, 26 (50%) não divulgaram essas informações. Isso prejudica o investidor, pois sem esses pressupostos ele não obtém uma informação confiável, além disso o que se percebe naquelas que divulgaram é que existe uma dificuldade para o usuário da informação comparar os dados fornecidos nos balanços dessas entidades, elas não utilizam metodologias semelhantes na determinação do valor justo.

#### 3 - Mensuração do valor justo com base em avaliação de avaliador independente

A utilização de um avaliador independente é de extrema importância, uma vez que este pode trazer uma avaliação mais confiável e sem influências ou tendências para a empresa. 28 (53,85%) empresas divulgaram a utilização de avaliação independente.

### **4. Quantias reconhecidas no resultado para:**

#### **4.1 - Lucros de rendas auferidas de propriedade para investimento**





Quantos aos lucros auferidos das PPI há um problema quanto à forma de divulgação desse item. 29 empresas (55,77%) mencionaram essa informação, porém algumas delas não abriram valores ou subcontas com os valores provenientes das propriedades, algumas apenas mencionaram que os valores são reconhecidos no resultado do exercício.

**4.2 - Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento com geração de rendas durante o período**

Esse item é de difícil avaliação devido à falta de harmonização das empresas com seus balanços e notas explicativas, algumas forneceram informações, porém sem classificar exatamente como gastos pré-operacionais ou operacionais. O que se obteve foram 20 (38,46%) empresas do total. A maioria mencionou como reforma ou gastos para colocar a propriedade em melhores condições de locação ou investimento.

**4.3 - Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento que não tenham gerado rendas durante o período.**

Esse item não pode ser avaliado com confiabilidade devido à falta de padronização das demonstrações contábeis das empresas. Foram encontradas 3 empresas que divulgaram esse item, as empresas Br Propert, Multiplan e Sierra Brasil.

**4.4 - Alteração cumulativa no valor justo reconhecido nos resultados com a venda de propriedade para investimento**

A maioria das empresas não realizaram esse tipo de negócio, ou não divulgaram essa informação. Apenas 13 (25%) empresas mencionaram que uma vez vendida uma propriedade para investimento, reconhecem no resultado alterações cumulativas quanto ao valor justo.

### 4.3 Divulgação dos itens do bloco 2 para empresas que optaram pelo Método de Custo

As empresas optantes pelo Método de custo, segundo o CPC 28, possui itens obrigatórios e específicos para a divulgação de suas propriedades para investimento. Foram encontradas 32 empresas e a partir desse número analisou-se o nível de divulgação para os itens de 5 à 9 conforme bloco 2. Os percentuais de divulgação foram encontrados analisando a pontuação total alcançada por cada empresa, a partir da somatória dos itens.

Das empresas, 21 obtiveram percentuais acima da metade de divulgação dos itens, dessas, 9 obtiveram pontuação máxima, ou seja divulgam para os itens exclusivos ao método de custo todas as informações solicitadas pelo CPC, 6 são empresas do ramo de exploração de imóveis. As empresas que obtiveram percentuais máximo de divulgação foram Aliansce, Cyrella, Iguatemi, Jereissati, Multiplan, São Carlos, Vulcabras, JHSF Part. e General Shopping. Esperava-se que esse número fosse maior, uma vez que os itens do bloco 2, assemelham-se ao tratamento já utilizado para a mensuração de imobilizados antes mesmo desse pronunciamento. As demais não atingiram 50% de divulgação dos itens.

Tabela 4 – Nível de divulgação do bloco 2.

ITEM	5	6	7	8	9	MÉDIA
CUSTO	63%	59%	59%	67%	64%	62,50%



Fonte: os autores

Todos os itens obtiveram percentuais de divulgação aproximados. O item com maior percentual foi o item 8 “Observar se houve perda por *impairment*”, esse item já era aplicado pelas empresas com advento do CPC – 01 Redução ao Valor Recuperável de Ativos, assim as empresas já divulgam essa informação. Já o item do bloco 2 com menor percentual de divulgação foi o item 6 “Vida útil ou taxa de depreciação” e 7 “Valor contábil bruto e depreciação acumulada no início e no fim do período”.

A seguir apresenta-se um resumo das análises de cada item do Bloco 2, sendo demonstradas algumas informações quantitativas e qualitativas obtidas no processo de análise.

#### 5 - Método de depreciação

Das 32 empresas que adotaram o custo como forma de mensuração de suas Propriedades para investimento, 20 (63%) divulgaram qual método de depreciação utilizado em seus balanços. Um divulgaram em práticas e políticas contábeis nas apresentações financeiras, outras em contas específicas detalhadas nas notas explicativas. Apesar de a maioria divulgar esse dado, há uma preocupação nas que não informaram, uma vez que esse tipo de informação já era obrigatória para imobilizados em geral.

#### 6 - Vida útil ou taxa de depreciação

Da amostra 19 (59%) empresas informaram vida útil ou taxa de depreciação.

#### 7 - Valor contábil bruto e depreciação acumulada no início e no fim do período

Novamente 19 empresas (59%) divulgaram valores contábil bruto e depreciação acumulada no início e no fim do período, não se tratando exatamente das mesmas do item anterior, algumas apesar de fornecer quadros comparativos não divulgaram qual a vida útil ou taxa utilizada no período.

#### 8 - Observar se houve perda por *impairment*

Das empresas analisadas 22 informaram que avaliam periodicamente a perda do valor recuperável desses ativos porém a divulgação não vem detalhada ou específica para propriedades para investimento, apenas informando nas principais práticas contábeis ou nos campos de apresentações das notas explicativas.

#### 9 - Valor justo das propriedades para investimento

As empresas que possuem propriedades para investimento e que optaram pela mensuração ao custo não se excluem da norma trazida pelo CPC-28 de informar o valor justo das PPI. Essa informação é importante para usuários externos que utilizam das informações contidas nos balanços para tomada de decisão, 20 empresas divulgaram o valor justo de suas PPI.

### 4.4 Divulgação dos itens do bloco 3 para empresas que optaram pelo Valor Justo

As empresas que optaram e divulgaram avaliar suas propriedades para investimento ao valor justo, somaram 20 empresas. Foram analisados o percentual de divulgação para cada empresa de acordo com os itens do bloco 3.



As empresas que obtiveram maior percentual de divulgação são do ramo de exploração de imóveis (Br Malls, Br Propert e Sierra Brasil) com 80%, 80% e 60% de média respectivamente. O restante das empresas obtiveram um nível de evidenciação abaixo da metade dos itens, uma vez que empresas que avaliam suas propriedades a valor justo, deveriam divulgar mais dados para a avaliação do investidor quanto ao valores atribuídos a esses ativos.

Tabela 4 – Nível de divulgação do bloco 3.

ITEM	10.1	10.2	10.3	10.4	10.5	MÉDIA
VALOR JUSTO	20%	18%	10%	73%	20%	28,00%

Fonte: os autores.

O item menos divulgado foi o item 10.3 “Ativos classificados como detidos para venda ou inclusos em grupo para alienação classificados como detidos para venda e outras alienações”, as empresas não informam claramente se houve ou não fatos durante o exercício que necessitassem destas classificações, dificultando a análise confiável dessas informações.

A seguir apresenta-se um resumo das análises de cada item do Bloco 3, sendo demonstradas algumas informações quantitativas e qualitativas obtidas no processo de análise

**Conciliação entre os valores contábeis da propriedade para investimento no início e no fim do período, mostrando:**

10.1 - Adições, divulgando separadamente as adições resultantes de aquisições e as resultantes de dispêndio subsequente reconhecido no valor contábil do ativo

Apenas 5 empresas divulgaram essas adições com valores e especificando a origem das mesmas.

10.2 - Adições resultantes de aquisições por intermédio de combinação de negócios

Apenas 4 empresas divulgaram esse item, as demais não divulgaram se realizaram esse tipo de negociação.

10.3 - Ativos classificados como detidos para venda ou inclusos em grupo para alienação classificados como detidos para venda e outras alienações

Com percentual mais baixo nesse item apenas 2 empresas realizaram esse tipo de alienação e/ou divulgaram esse item.

10.4 - Ganhos ou perdas líquidas provenientes de ajustes de valor justo

Do total das empresas optantes pelo valor justo, 15 divulgaram essa informação, porém o que se encontra é uma dificuldade para analisar esse item uma vez que essa informação não é trazida de forma padronizada nas notas explicativas.

10.5 - Transferências para e de estoque e propriedade ocupada pelo proprietário

Apenas 4 empresas informaram ou realizaram esse item, porém nenhuma delas divulgou especificadamente nos campos de estoques e para estoques os valores e propriedades transferidas.



#### 4.5 Relação entre a representatividade das propriedades para investimento e o nível de divulgação

Ao verificar que as empresas apresentavam índices diferentes de divulgação nos Blocos 1, 2 e 3, optou-se por verificar qual fator poderia explicar essa diferença. Segundo Pallant (2005, p. 286) "quando você tem amostras muito pequenas, e quando seus dados não atendem aos pressupostos rigorosos das técnicas paramétricas" os testes não paramétricos são os mais recomendados. Considerando o tamanho das amostras de empresas que optaram pelo custo (32) e pelo valor justo (20) este tipo de teste demonstrou-se mais adequado de acordo com a literatura consultada.

Inicialmente, tentou-se verificar se havia diferença nas médias de divulgação geral para as empresas que optaram pelo custo e aquelas que fizeram uso do valor justo. Para definição do nível geral de divulgação procedeu-se a utilização de dois blocos para cada tipo de empresa, sendo que as que optaram pelo custo foram utilizados os blocos 1 e 2 e para as empresas de valor justo os blocos 1 e 3. Visado verificar se havia uma diferença estatisticamente significativa utilizou-se o teste *U Mann-Whitney*, que é a versão não paramétrica do *Independent t-test* (PALLANT, 2005). Os resultados do teste são apresentados a seguir na tabela 5 a seguir.

Tabela 5- Teste de Diferença de Médias no Nível Geral de Divulgação entre empresas de custo e valor justo

	Nível Geral de Divulgação
Mann-Whitney U	243,000
Wilcoxon W	453,000
Z	-1,455
Asymp. Sig. (2-tailed)	,146

a. Grouping Variable: metodo

Como se pode observar, o nível de significância ficou  $>0,05$ , não permitindo assim afirmar que há uma diferença estatisticamente significativa na média do nível geral de divulgação entre as empresas que optaram pelo custo e aquelas que optaram pelo valor justo.

Na sequência optou-se por verificar se a representatividade das Propriedades para Investimento sobre o Ativo ( $PPI \div \text{Ativo Total}$ ) tinha relação com o nível de divulgação, ou seja, quanto maior o peso da PPI no Ativo maior será a divulgação em notas explicativas? Para efetuar esta análise utilizou-se a teste de Correlação de Spearman, neste teste busca-se verificar o coeficiente de correlação entre as variáveis: i) representatividade da PPI sobre o ativo e ii) nível de divulgação geral. Segundo os resultados pode-se constatar uma correlação positiva de força média (PALLANT, 2005, p. 126), pois o Coeficiente de Correlação obtido foi de 0,478 e o nível de significância ficou  $< 0,05$ .



Tabela 6 - Correlação de Spearman entre Representatividade do PPI/Ativo e Nível Geral de Divulgação

		Nível Geral de Divulgação	Representatividade do PPI/Ativo
Spearman's rho	Nível Geral de Divulgação	Correlation Coefficient	1,000
		Sig. (2-tailed)	,478**
		N	52
	Representatividade do PPI/Ativo	Correlation Coefficient	,478**
		Sig. (2-tailed)	,000
		N	52

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Fonte: Os autores.

Considerando os resultados, pode-se inferir que a representatividade do PPI/Ativo tem correlação positiva com o nível de divulgação em todos os blocos pesquisados. A representatividade do PPI apresenta indícios de ser um dos direcionadores do nível de divulgação, ou seja, em empresas que o PPI é mais relevante perante o Ativo Total o nível de divulgação tende a ser maior.

## 5. Considerações Finais

O objetivo da pesquisa foi avaliar qual o nível de divulgação dos itens do CPC 28 em empresas que possuíam Propriedades para Investimento nos saldos dos balanços patrimoniais findos em 2012. Para alcançar tal objetivo dividiu-se os itens listados no Pronunciamento em três blocos, para uma melhor comparação de divulgação. Os resultados encontrados revelaram que o nível de divulgação não está satisfatório nessas entidades, uma vez que após 3 anos da inserção do Pronunciamento as empresas não se adaptaram com as normas ainda, apesar de classificarem esses ativos como PPI. Em empresas de exploração de imóveis, onde as rendas auferidas são representativas há uma harmonização maior, e um detalhamento dos itens exigidos pelo CPC.

Após uma avaliação dividindo os itens por categorias como, inerente a todas as empresas (bloco 1), somente para as que optaram por mensurar ao custo (bloco 2) e somente para as optantes pelo valor justo (bloco 3), pode-se constatar que o bloco 1 foi mais satisfatório pelas empresas que mensuram ao valor justo (50%), a média de divulgação para o bloco 2 foi de 62,50% e para o bloco 3 28%. As empresas que optaram pelo valor justo apresentaram poucas informações dificultando a comparabilidade das demonstrações para a tomada de decisão do investidor.

Algumas informações como métodos e vida útil, taxas de depreciação e conciliação no início e fim do período já deveriam ser itens praticados por todas as empresas que mensuram ao custo, uma vez que isso já era uma pratica de divulgação comum as empresas que possuem imobilizados, porem observou-se uma falta de informações para as PPI mensuradas ao custo.

Das 32 empresas que apresentaram PPI mensuradas ao custo, 20 informaram o valor justo desses ativos. Analisando a diferença entre o saldo no balanço patrimonial e o valor justo informado em notas explicativas encontra-se o *off balance sheet*, que representa a quantia que a empresa deixa de fora em seus balanços ao avaliar suas propriedades, e dividindo pelo ativo total da empresa, foram encontrados quantias que passam de 100%, ou seja em algumas empresas essa



diferença do valor das PPI chegam a ser maiores que o ativo total da empresa, justificando uma possível troca na forma de mensuração dessas propriedades para uma melhor avaliação do usuário externo.

Para entender melhor o nível de divulgação das empresas foi realizado teste estático, para revelar se quanto maior é o saldo de propriedades para investimento sobre ativo total maior o nível de divulgação das empresas, essa variável obteve correlação positiva, confirmando o fato de que quanto maior o percentual de PPI sobre o ativo total, maior o nível de divulgação das empresas.

A não padronização das demonstrações contábeis impede o investidor de coletar informações necessárias para a tomada de decisão, essa foi uma dificuldade encontrada pelos autores dessa pesquisa, limitando os dados trazidos. Alguns itens traziam informações em diferentes locais nas notas explicativas, informações confusas e incompletas. Isso revela uma necessidade de melhoria nas divulgações realizadas pelas empresas. Outro ponto do trabalho a ser observado, seriam as notas explicativas, elas foram analisadas somente do ano de 2012, sendo um limitador temporal para melhor avaliar os níveis de divulgação. Além disso, foram analisadas somente empresas que divulgavam o método de mensuração das propriedades para investimento em suas notas explicativas. Como futuras pesquisas para o tema, sugere-se uma análise temporal como 2011, 2012 e 2013 para verificar se houve melhora no índice de divulgação com o passar dos anos.

### Referências

- ALVES FILHO, Emilio Maltez. BRAGA, Robson. SOUZA, Edmilson Patrocínio de. Mensuração a *fair value* no Brasil: Os debates teóricos o favorecem? CONGRESSO USP DE CONTROLADORIA E CONTABILIDADE, 13., 2013, São Paulo, São Paulo.
- ANDRADE, Maria E. M. Carvalho; SILVA, Denise Mendes da; MALAQUIAS, Rodrigo Fernandes. Escolhas Contábeis em Propriedades Para Investimento. **Revista Universo Contábil**, Santa Catarina, v.9, n.3 p.22-37, jul/set 2013.
- BATISTA, Fabiano Ferreira. *et. al.* Uma análise da mensuração e evidenciação de propriedades para investimento nas companhias brasileiras do setor de exploração de imóveis. **Revista Ambiente Contábil**, Natal, v.5, n.1, p. 281-299, jan./jun.2013. Disponível em: <<http://periodicos.ufrn.br/ambiente/article/view/3322/2699>> Acesso em: 18. Out. 2013.
- BATISTA, Fabiano Ferreira; PRADO, Alexsandro G. da Silva; BONOLI, Emilio Luis. Avaliação das Propriedades para Investimento: Uma análise dos fatores que influenciam na decisão entre valor justo e modelo de custo. CONGRESSO USP DE CONTROLADORIA E CONTABILIDADE, 12., 2012, São Paulo.
- COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS (CPC). **Pronunciamento Técnico CPC 28: Propriedades para investimento.** CPC, 2009.
- COSTA, Thiago de Abreu; SILVA, Adolfo Henrique Coutinho e; LAURENCEL, Luiz da Costa. Escolha de Práticas Contábeis: Um estudo sobre propriedades para investimento em empresas brasileiras não financeiras de capital aberto. CONGRESSO ANPCONT, 6., 2012, Santa Catarina.
- FRERI, Matheus Rossito; SALOTTI, Bruno Meirelles. Comparabilidade de empresas administradoras de shoppings Centers do mercado de capitais Brasileiro. **Revista de Contabilidade do Mestrado em Ciências Contábeis da UERJ**, Rio de Janeiro, v.18, n.1, 2013.



Disponível em: <<http://www.epublicacoes.uerj.br/index.php/rcmccuerj/article/view/5885/4258>>  
Acesso em: 25. Out. 2013.

IFRS Foundation. *Exposure Draft – Fair Value Measurements*, 2009.

\_\_\_\_\_. *IAS 40: Investment Property*, 2010.

IUDÍCIBUS, S., *et al.* **Manual de contabilidade societária**: aplicável a todas as sociedades de acordo com as normas internacionais e do CPC. São Paulo: Atlas, 2010.

IUDÍCIBUS, S.; MARTINS, E.. Uma Investigação e Uma Proposição sobre o Conceito e o Uso de Valor Justo. **Revista Contabilidade & Finanças da USP**, n. 44, p. 9-18, 2007.

LUSTOSA, P. R. B. A (In) Justiça do valor justo: SFAS 157, Irving Fisher e GECON. CONGRESSO USP DE CONTABILIDADE E CONTROLADORIA, 10., 2010, São Paulo.

MARTINS, E. **Avaliação de Empresas: da Mensuração Contábil à Econômica**. Cadernos de Estudos. São Paulo: FIEPECAFI, v.13, n. 24, p. 28-37, julho-dezembro, 2000. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/cest/n24/n24a02.pdf>>. Acesso em: 27 ago.2013.

MELO, C. L. L.. *et.al.* Mensuração a Valor Justo: Um estudo sobre a opinião dos professores e profissionais contábeis. CONGRESSO USP DE CONTROLADORIA E CONTABILIDADE, 11., 2011. São Paulo. **Anais Eletrônicos...** São Paulo: USP. Disponível em: <<http://www.congressosp.fiepecafi.org/artigos112011/474.pdf>>. Acesso em: 27 ago. 2013.

PALLANT, Julie. SPSS Survival manual. 2. ed. Chicago: Open University, 2005.

PEREIRA, Anderson F. **Determinantes na escolha do valor justo para propriedades para investimento**. 2013. 66fls. Dissertação para Mestrado em Ciências Contábeis na área de controladoria e contabilidade – Universidade São Paulo, São Paulo, 2012.

PRODANOV, C. C.; FREITAS, E. C. **METODOLOGIA DO TRABALHO CIENTÍFICO: Métodos e Técnicas da Pesquisa e do Trabalho Acadêmico**. Disponível em > <http://tconline.feevale.br/tc/files/06mqxzjogqh/E-book%20Metodologia%20do%20Trabalho%20Cientifico.pdf><. Acesso em: 02 nov. 2013.