IX Simpósio de Contabilidade e Finanças da UFGD

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS: ANÁLISE DA ADEQUAÇÃO ÀS NORMAS DO CPC28 NAS EMPRESAS LISTADAS NO B3 DO SETOR IMOBILIÁRIO

Geovane Franco Alfonso¹
Carolina da Silva Barrios²
José Mauro da Silva Lima³
Eduardo Ferrufino Guzman⁴
Silvana Duarte dos Santos⁵

RESUMO

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis é o órgão responsável por emitir e preparar os Pronunciamentos Técnicos que promovam mudanças na contabilidade. Dentre esses destaca-se o CPC 28, que trata das propriedades para investimento que são ativos responsáveis para auferir aluguel ou para valorização de capital. O estudo teve como objetivo apurar os índices de adequação das demonstrações contábeis às exigências do CPC 28 de doze empresas do setor imobiliário listadas no B3 (Brasil Bolsa Balcão), no período de 2017 e 2018. Buscou-se identificar o método de mensuração, se método de custo ou valor justo, com relação as Propriedades para Investimentos. O estudo apontou que no ano de 2018 das empresas analisadas 50% que optaram pelo método de valor de custo em todos os casos deixaram de fora do balanço (off balance sheet) um montante acima de 100% com relação ao valor de seus ativos no mercado, e quanto aos níveis de divulgações obteve-se uma média de 90% de adequação aos itens exigidos pelo pronunciamento, sendo que apenas duas empresas realizaram todas as divulgações impostas pelo CPC-28. As demais empresas que adotaram o método de valor justo, obtiveram um índice médio de 66,66% de divulgação. Os resultados são preocupantes e com isso, a pesquisa se faz necessária, pois o método de valor justo reflete a realidade em maior precisão das informações divulgadas e devem apresentar o melhor índice de divulgação, com transparência e confiabilidade, auxiliando na tomada de decisão dos gestores e dos usuários externos das informações contábeis.

Palavras-chave: Contabilidade, CPC 28, Propriedade para investimento.

¹ Graduando do Curso de Ciências Contábeis – UFMS. E-mail: geovanef.alfonso@gmail.com

² Graduanda do Curso de Ciências Contábeis – UFMS. E-mail: barrios.carol96@gmail.com

³ Graduando do Curso de Ciências Contábeis – UFMS. E-mail: jmauro.lima20@gmail.com

⁴ Professor do Curso de Ciências Contábeis – UFMS. E-mail: professoreduardoferrufino@hotmail.com

⁵ Professora do Curso de Ciências Contábeis – UFMS, Pós-Doutorado pela UFSC.

E-mail: Silvana.duarte@ufms.br

1. INTRODUÇÃO

A Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, altera e revoga dispositivos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e entrou em vigor por completo em 2010, acarretando grandes avanços na área contábil devido a sua padronização de acordo com a IFRS (International Financial Reporting Standards), nas emissões de pronunciamentos contábeis. O CPC 28, uma dessas pautas, trata das propriedades para investimentos mantidas (pelo proprietário ou pelo arrendatário em arrendamento financeiro) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas, e não para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços.

Souza (2016) aponta que a diferenciação dos ativos classificados como imobilizado e ativos classificados como propriedades para investimento é responsável por fornecer informações necessárias para que se consiga verificar o impacto que as propriedades para investimento têm dentro do ativo, por gerarem rendas distintas das rendas geradas pelas atividades da entidade, podendo assim, seus usuários tomarem suas decisões visando o progresso das atividades da entidade. A divulgação de informações contábeis tem importância, pois a utilização das demonstrações e relatórios contábeis serão úteis na tomada de decisão, além de evidenciar a situação patrimonial, financeira e de resultados da companhia.

O CPC 28 ressalta que, quando é utilizado a mensuração das propriedades para investimentos pelo método de custo, esse valor não é alterado na divulgação dos resultados e não causa impacto no resultado do período. Entretanto, pelo valor justo a diferença entre o valor contábil e o justo da PPI pode impactar nos resultados. Deve-se destacar que a utilização do CPC 28 se dá pelo fato de que as Propriedades para Investimento representam uma escolha assertiva para analisar o reflexo do julgamento profissional praticado pelos preparadores das demonstrações contábeis, levando em conta as diferentes alternativas contábeis possíveis, oriundas da convergência para as IFRS (Botinha & Lemes, 2016).

Não obstante a reduzida quantidade de artigos científicos que tratem da temática da adequação das demonstrações contábeis das companhias brasileiras às normas do CPC 28, pode-se destacar a publicação de CAMPOS et al. (2012) que verificou como duas empresas brasileiras do ramo de construção civil listadas na B3 atenderam às normas contidas no CPC 28 - propriedades para Investimentos nas suas demonstrações contábeis. Os resultados do estudo evidenciaram que, com base na análise dos balanços patrimoniais e notas explicativas do exercício de 2009 e 2010, as duas empresas apresentaram seus relatórios em conformidade com as normas do CPC 28.

Em estudo semelhante, porém mais abrangente, Silva, Fonseca e Nogueira (2014) propôs verificar o nível de conformidade das demonstrações contábeis de 52 companhias brasileiras às disposições do CPC 28. Nesse estudo, os autores constataram inadequação importante das informações contábeis às normas contidas no CPC 28. Constatou-se a omissão de itens importantes para a análise dos usuários externos que dificultam a comparabilidade entre as empresas.

Diante da reduzida quantidade de trabalhos publicados que abordam a temática da verificação da escolha contábil referente ao método de avaliação da Propriedade para Investimento quando relacionada as exigências do CPC 28, buscou-se, nesse estudo, avançar nas discussões acerca da qualidade das informações contábeis postas à disposição do público externo das companhias do setor imobiliário listadas no B3.

Dessa forma, o presente artigo analisou o nível de adequação das demonstrações contábeis às disposições contidas no CPC 28, divulgadas pelas companhias do setor imobiliário listadas no B3 que contenham em seus balanços referentes ao período de 2017 e 2018 ativos identificados como propriedades de investimentos.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 CPC 28 – PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Segundo o CPC 28, a propriedade para investimento é a propriedade terreno, edifício, ou ambos, que seja mantida pelo proprietário ou arrendatário como ativo de direito de uso para auferir aluguéis ou para a valorização e que garanta ao proprietário renda sobre o seu investimento (CPC, 2009).

A PPI, denominada por Propriedade para investimento, foi apresentada pela primeira vez pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM em sua deliberação no ano de 2009 e, no mesmo ano em 31 de julho teve sua normatização dada pelo CPC 28, norma emanada do Comitê de Pronunciamentos Técnicos o CPC, e a partir desse acordo permitiu-se a aplicação do método de avaliação das propriedades destinadas a conferir renda ao proprietário, isso a partir do ano de 2010.

Para Costa, Silva e Laurencel (2013) relatam que o cumprimento das regras do pronunciamento vai ao encontro com as escolhas contábeis de cada empresa, pois uma escolha contábil tem a proposição de influenciar (em forma e essência) o formato político e a tributação de acordo com as fontes regulatórias, pois presume-se o reflexo da adoção das normas internacionais nas demonstrações apresentadas por elas, assim como o cumprimento da legislação vigente no país.

2.2 DA MENSURAÇÃO CONTÁBIL DAS PROPRIEDADES

Segundo Batista et al. (2013) relatam que a contabilidade se utilizou, por muito tempo, apenas do valor de custo histórico para a mensuração dos ativos nas demonstrações contábeis, e no decorrer dos estudos realizados com relação ao assunto, verificou-se que alguns dos patrimônios tinham a necessidade de uma outra base para a sua mensuração. Então, foi proposto o caso da aplicação do valor justo (fair Value), que tem uma relação direta com a valoração econômica do bem sob o intuito de aumentar a confiabilidade das informações nas apresentações financeiras publicadas.

De acordo com Macedo, Dorneles e Marques (2016), o regulamento dado pelo CPC 28 as propriedades destinadas ao investimento devem ser alocadas como “ativo não circulante”, na subconta “investimentos”, dentro da avaliação patrimonial para fins de demonstração contábil. Sendo as propriedades de investimento diferenciadas das demais devido a sua independência do fluxo de caixa, pois possui finalidades administrativas gerando fluxo de caixa que são atribuíveis a outros ativos utilizados dentro do processo produtivo (CPC 28).

A legislação do Brasil e seus procedimentos de adequação para as regras internacionais, através de diretrizes deliberativas, permitem a abertura da contabilidade interna para adequação às demonstrações de outros países, solidários ao IAS (International Accounting Standard). Um exemplo disso são as propriedades para investimento tratada pela IAS 40 que permite a avaliação desses bens patrimoniais pelo método de custo ou pelo método do valor justo. No entanto visa-se a importância, de salientar, as empresas que optarem pelo método de custo devem

apresentar em notas explicativas o valor justo de suas propriedades, exceto nos casos de impossibilidade de determinar esse valor. (ANDRADE; SILVA; MALAQUIAS 2013).

2.3 SOBRE A ESCOLHA CONTÁBIL

Segundo o CPC 15 (2011), que trata das combinações de negócios, para que as informações contábeis atendam aos requisitos de utilidade pelos usuários ela precisa atender aos princípios da relevância, da confiabilidade (representação fidedigna) e da comparabilidade em suas informações. Sendo relevante de forma que seja possível fazer diferença nas tomadas de decisões; represente o fenômeno contábil em letras e números, de forma fidedigna exprimindo o fenômeno que propõe representas, de maneira completa, neutra e livre de erro em sua composição; seja comparável na qual implica nas escolhas entre alternativas pelos seus usuários (CPC 00, 2011).

Os princípios contábeis de características essenciais permitem a fundamentação das informações contábeis de forma precisa e inalienável, e de melhoria para aditamento da verificação dos diferentes períodos das demonstrações explicitadas para que se possa mensurá-las e compará-las. Isso faz com que a informação seja necessária, precisa e útil, para a comparação entre dois, ou mais, diferentes itens do balanço para a identificação de similaridade (GONÇALVES; CONEGLIAN; CARMO, 2017). Essa é a dificuldade encontrada entre as escolhas das apresentações, pois os atos discricionários dos administradores, pelas escolhas contábeis, assentem a alternância entre os métodos das demonstrações tanto para o método de custo, quanto para o de valor justo (fair value), o que diminui as chances de comparação das informações entre os investimentos (GUIMARÃES; ROVER, 2018).

O processo de optar entre os métodos e de como serão incorporadas nas informações financeiras e administrativas das empresas, são consideradas vantajosas pelo fato do suporte no processo decisório e observação da evolução das atividades da empresa. Em contrapartida temos a desvantagem pela abertura para diferentes formas de mensuração dos fatos de itens semelhantes entre si, reduzindo então a informação em qualidade e utilidade para os seus usuários. Isso torna as discussões mais amplas em torno das adaptações das normas contábeis internas do país, em combinação com as internacionais e que podem implicar nas relações de mercado da empresa, como por exemplo, nas questões que envolvam a eficiência contratual, na minimização dos custos das atividades e das oportunidades sobre o comportamento com relação aos gestores, e as expectativas sobre o fluxo de caixa da empresa. (KOLOZSVARI; MARQUES; MACEDO 2014).

Segundo Souza (2016), fundamentados pelos atos discricionários, por parte do gestor; os fatores que mais implicam nas escolhas dos métodos contábeis, e de como serão as representações das demonstrações contábeis são os formatos institucionais de cada organização, sua maneira de gerir suas atividades; e os valores culturais que implicam diretamente nas atividades, como por exemplo a mensuração das PPI's pelos fatores legais de sua existência e pelo desenvolvimento do livre mercado que permite a livre precificação desses bens. Isso explica o caso de muitas empresas optarem pelo método que seja válido para atribuição de suas demonstrações, em observância da dificuldade de realizarem a avaliação do bem pelas diferenças de preços no mercado (GUIMARÃES; ROVER, 2018).

A evidenciação no Disclosure das demonstrações reporta a qualidade das informações, e como ela implica para que seja possível aos stakeholders e analistas

de mercados terem maior confiança nos investimentos e na análise deles. É a relação de proximidades entre a qualidade e os relatórios contábeis, da realidade das movimentações, que afina o entendimento da informação para capacidade de reduzir os custos da agência e chamar investimentos (SILVA et al., 2018).

2.4 A PROPRIEDADE AVALIADA PELO VALOR JUSTO

Para Kolozsvari, Marques e Macedo (2016), a propriedade destinada ao investimento tem sua apreciação semelhante aos itens do imobilizado e, a variação das propriedades de um tempo para o outro incidem sobre o resultado da empresa no respectivo período de avaliação. Destacam-se que o valor justo (Fair Value) é entendido como aquele pelo qual o ativo pode ser negociado entre os interessados, e que não permitem a presença de fatores que pressionem a livre negociação.

As empresas que optarem pela verificação de seus ativos PPI, pelo método de valor justo, devem realizar suas perdas e ganhos no resultado do exercício no período relacionado, essa relação de mensuração também são evidenciadas entre transferências de ativos imobilizados (propriedades em estoque) para investimentos, corrigindo as diferenças entre os valores no resultado de cada período do exercício.

A avaliação da propriedade pelo valor justo permite aos usuários uma visão melhorada dos ativos da empresa, isso faz relação com a possibilidade de verificação em outras fontes e comparabilidade entre os itens analisados, tanto pela diferença quanto pela similaridade entre os valores de cada ativo, pois a avaliação da PPI pelo valor justo não deixa implícita o valor de (off balance sheet), também conhecido como valor fora do balanço, como podem ser feitos pelas empresas que optam pelo valor de custo. (SILVA; FONSECA; NOGUEIRA, 2014). Ou seja, a confiabilidade e a relevância das informações constituem maior peso na decisão dos investidores, ainda mais quando é possível que o usuário por si só pode verificar os dados apresentados e transformá-los em uma informação útil para a sua decisão.

2.5 A PROPRIEDADE AVALIADA PELO VALOR DE CUSTO

Pelo CPC 28 as empresas têm a opção de decidir o melhor método de avaliação para a aplicação em seus ativos. No caso de propriedades voltadas para o investimento, gerarem renda para a empresa. Por isso, inicialmente, evidencia-se a entrada do ativo para o balanço registro-o pelo valor de custo, o valor pelo qual o bem foi adquirido, sem realizar a análise por sua valorização.

Após a escolha do método, quando pelo custo a entidade deverá realizar a mensuração de seus bens conforme o CPC 27, para ativos imobilizados, exceto quando mantidos para a venda (KOLOZSVARI; MARQUES; MACEDO, 2016). Outro ponto, a ser ressaltado, é que as transferências dos ativos entre as contas da empresa não sofrem alteração com relação ao seu valor, quando avaliados pelo método de custo.

Todas as propriedades para investimento devem ser mensuradas, assim como, o imobilizado pelo seu custo, sem efeitos para a realização de receitas pela valorização dos bens – assim como, são registrados os Ativo Imobilizado (CPC 27, 2011). A diferença entre as opções do registro pelo justo ou custo está na falta da avaliação do bem pelo valor de mercado, no caso do justo, isso deixa a uma lacuna nas informações para se aproximar da efetiva relevância, utilidade e comparabilidade das informações. Sendo o próprio CPC 28 o permissor dessa lacuna quando dá a opção pela escolha entre os métodos.

3. METODOLOGIA DE PESQUISA

Para desenvolver essa pesquisa, foram utilizados diversos tipos de procedimentos metodológicos, como estudo descritivo, o bibliográfico, o quali-quantitativo e a coleta de dados.

Quanto ao objetivo, este estudo se caracteriza como descritivo, pois buscou-se analisar o tipo de mensuração adotada nas demonstrações contábeis para as propriedades para investimento em empresas listadas pelo B3, do setor imobiliário. Segundo Beuren e Raupp (2004) o método descritivo é responsável por observar, registrar, analisar, classificar e interpretar os dados, sem que haja a interferência do autor.

Quanto aos procedimentos, esta pesquisa baseia-se como bibliográfica, devido ao trabalho abordar pesquisas realizadas sobre o tema proposto. Segundo Fonseca (2002) a pesquisa bibliográfica consiste em levantamentos de obras que já foram analisadas e publicadas por meio de escritos eletrônicos, como livros ou artigos científicos.

A abordagem quanti-qualitativa é utilizada, pois, busca-se através da quantitativa, resultados dos dados coletados e quantificados de maneira organizada e pelo método qualitativo com intuito do aprofundamento em explicar os métodos de mensuração, divulgação em conformidade perante o CPC 28.

Para que pudesse ser atingido o objetivo desta pesquisa, foram realizadas coletas de dados com base no tratamento descritivo, através do site Brasil, Bolsa Balcão (B3), onde as variáveis, ou seja, são as empresas listadas do setor imobiliário. Elas foram classificadas e estudadas, apenas, as que possuíam Propriedades para investimento em seu balanço.

A primeira análise foi constituída por verificar as demonstrações contábeis das empresas do setor imobiliário, listadas pelo B3, com intuito de verificar o tipo de mensuração que adotaram para a avaliação das Propriedades para Investimentos, sendo a aplicação dos métodos de Custo ou de Valor Justo.

Conforme a tabela 1, verificou-se que das 15 empresas listadas pelo B3, três foram excluídas devido não terem ativos classificados como propriedades para investimentos, o que totalizam 12 empreendimentos para a amostragem.

Tabela 1: Empresas do setor imobiliário conforme Brasil Bolsa Balcão (2018)

Razão Social	Possui propriedades para investimento	Método do Mensuração
Aliansce Shopping Centers S. A	Sim	Método de Custo
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S. A	Sim	Método de Custo
Jereissati Participações S. A	Sim	Método de Custo
Multiplan – Empreend Imobiliários S. A	Sim	Método de Custo
São Carlos Empreend e Participações S. A	Sim	Método de Custo
Cyrela Comercial Propert S.A Empart	Sim	Método de Custo
BR Malls Participações S.A.	Sim	Método de Valor Justo
BR Properties S.A.	Sim	Método de Valor Justo
Cia Habitasul de Participações	Sim	Método de Valor Justo
General Shopping e Outlets do Brasil S. A	Sim	Método de Valor Justo
Log Commercial Properties	Sim	Método de Valor Justo
Sonae Sierra Brasil S. A	Sim	Método de Valor Justo
Terminal Garagem Menezes Cortes S.A.	Não	-
IGB Eletrônica S. A	Não	-
Correa Ribeiro S.A. Comércio e Indústria	Não	-

Fonte: Elaborado pelos autores (2018).

Das 12 empresas analisadas, 6 optaram pelo método de mensuração a valor justo e 6 optaram pelo método de mensuração de custo, com isso foi necessário a verificação das notas explicativas, cujo CPC 28 determina alguns itens específicos para as empresas e seu tipo de mensuração. Com isso, a tabela 2 procura demonstrar os itens a serem especificados nas notas explicativas pelas empresas, em ambos os métodos de mensuração.

O bloco 1 está destinado às exigências impostas pelo CPC 28, quanto as empresas optantes pelo método de custo, onde cada item foi analisado e atribuído um ponto, cujo somatório foi identificado o nível de padronização com o CPC 28. O bloco 2 buscou atender as necessidades de conformidades das empresas que optaram como método de mensuração o valor justo e, assim como o método de custo, cada item foi analisado e atribuído um ponto, sendo ao final realizado um somatório que identificou se as empresas optantes pelo método de valor justo, estão realizando todas as divulgações, conforme o CPC 28 determina.

Tabela 2: Itens de divulgação do CPC 28 – Método de Custo e Valor Justo

Bloco 1: Itens de divulgação para as empresas que optarem pelo método custo	
1.1	Método de depreciação
1.2	Vida útil ou taxa de depreciação
1.3	Valor contábil bruto e depreciação acumulada no início e no fim do período
1.4	Observar se houve perda por impairment
1.5	Valor justo das propriedades para investimento
Bloco 2: Itens de divulgação para as empresas que optarem pelo valor justo	
2.1	Adições, divulgando separadamente as adições resultantes de aquisições e as resultantes de dispêndio subsequente reconhecido no valor contábil do ativo
2.2	Adições resultantes de aquisições por intermédio de combinação de negócios
2.3	Ativos classificados como detidos para venda ou inclusos em grupo para alienação classificados como detidos para venda e outras alienações
2.4	Ganhos ou perdas líquidas provenientes de ajustes de valor justo

Fonte: Silva, Fonseca e Nogueira (2014), editado pelos autores.

4. ANÁLISE E APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Tabela 3: Análise comparativa das empresas que mensuram suas PPI pelo método de custo

	Aliansce		Iguatemi Empresa		Jereissati	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Valor Justo	8.530.452	7.796.451	10.619.749	11.872.809	10.619.749	11.872.809
Valor Custo	3.287.559	3.073.969	4.068.145	4.121.627	4.065.356	4.118.962
Fora do balanço	5.242.893	4.722.482	6.551.604	7.751.182	6.554.393	7.753.847
Total Ativo	4.793.893	4.744.122	5.050.385	5.290.203	5.164.878	5.394.908
% do Ativo	68,57	64,79	80,55	77,91	78,71	76,34
	Multiplan		São Carlos		Cyrella Comercial	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Valor Justo	16.650.159	16.783.108	Não divulgou	Não divulgou	Não divulgou	5.749.619
Valor Custo	6.314.517	6.361.367	2.315.977	2.205.071	2.849.786	2.789.883
Fora do balanço	10.335.642	10.421.741	-	-	-	2.959.736
Total Ativo	8.644.402	8.875.258	2.985.242	2.723.444	3.639.428	3.588.425
% do Ativo	73,04	71,67	77,58	80,96	78,3	77,74

Fonte: Tabela elaborada pelos autores, com dados obtidos do B3 (2019).

Das 12 empresas analisadas do setor imobiliário, 6 (50%) adotaram o método de custo conforme a Tabela 3, onde fora analisada uma comparação entre os anos de 2017 e 2018, sendo verificado que, dos optantes desse método, todos possuem um valor identificado como fora do balanço (off balance sheet).

A empresa Aliansce Shopping Centers S.A, no exercício de 2018, em decorrência das exigências do CPC 28, relata que suas propriedades para investimento são mensuradas pelo método de custo. Observando ainda que no item 1.1 a empresa realiza a divulgação apontando como ferramenta de depreciação o método linear; quanto ao item 1.2 apresentando taxas depreciativas diferenciadas para edificações, instalações, com vida útil entre 45 e 50 anos. O item 1.3 permanece sendo divulgado tendo o valor contábil bruto e a depreciação acumulado do início e fim do período, totalizavam R\$3.287.559 mil e R\$349.644 mil respectivamente, no consolidado; com relação ao item 1.4 a empresa não identificou perdas (impairment) a serem reconhecidas em nenhum dos exercícios apresentados.

Quanto ao valor justo do requisito 1.5, a companhia divulga a submissão das suas propriedades para investimento conforme requerido pelo IAS 40 / CPC 28. Para suas as propriedades de investimento, a metodologia de avaliação é baseada em um modelo de fluxo de caixa descontado, consolidados na demonstração para os anos de 2017 e 2018 totalizavam R\$8.530.452 e R\$7.796451, respectivamente. Segundo Silva, Fonseca e Nogueira (2014) relatam que quando a empresa opta por mensurar a sua propriedade para investimento pelo método de custo, ela acaba muitas vezes deixando fora do balanço (off ballance sheet) uma informação importante, que é o verdadeiro valor daquele ativo, no caso da empresa Aliansce esse valor de R\$5.242.893, chegando a superar o valor do ativo total em até 100%, conforme (tabela 3).

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A, em suas demonstrações financeiras anuais referentes ao ano de 2018, em adequação as exigências do CPC 28, expõe que em relação as propriedades para investimento, são avaliadas inicialmente pelo método de custo e assim são mantidas. No que refere-se o item 1.1 da tabela 2, o método de depreciação é calculada pelo linear, incluindo custos da transação ao que dispõe o item 1.2 com relação a vida útil ou taxa de depreciação, a empresa divulga que anualmente é revisado a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

Ainda atendendo as exigências de divulgação, com relação ao item 1.3 da referida tabela, o valor contábil bruto e depreciação acumulada no início e no fim do período, a empresa divulga no consolidado um montante de R\$4.121.627 mil e R\$778.551 mil, respectivamente. No item 1.4 sobre a perda por impairment dos ativos propriedades de investimento, não foram encontradas em notas explicativas as informações necessárias para análise. E quanto ao item 1.5, da divulgação do valor justo das propriedades para investimento, a empresa mensura esse valor adotando a metodologia de fluxo de caixa descontados a valor presente, apresentando para os anos 2017 e 2018 um total de R\$10.619.749 e R\$11.872.809, respectivamente no consolidado.

A companhia Jereissati Participações S.A, ressalta em suas informações financeiras referentes aos anos de 2017 e 2018, de acordo com as exigências do CPC 28, sobre propriedades para investimento, que a mesma adota inicialmente a mensuração pelo método de custo para os seus ativos, e assim mantém, mesmo tendo divulgado o respectivo valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Conforme item 1.1 demonstrado na tabela 2, quanto ao método de depreciação, a companhia divulga a utilização do método linear incluindo custos da

transação. No item 1.2 que abrange a vida útil ou taxa de depreciação dos ativos, a companhia Jereissati analisa anualmente a vida útil e o valor residual de suas propriedades, não sendo identificado nenhuma mudança significativa.

No que requer o item 1.3 a companhia apresenta valor contábil bruto e a depreciação acumulada do início ao fim do período em sua demonstração consolidada no ano de 2018 o valor de 4.118.962 milhões e 766.735 mil, assim respectivamente. Com relação ao que exige o item 1.4, sobre a perda por impairment, a empresa não divulga essa informação para propriedades para investimento. E para atender o item 1.5 a empresa divulgou, o valor justo, das propriedades para investimento apresentando os seguintes valores referentes aos anos 2017 e 2018 respectivamente, R\$10.619.749 e R\$11.872.809.

No exercício de 2018, na consolidação das empresas Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A e da São Carlos Empreendimentos e Part. S.A, destacou-se que as suas propriedades são registradas pelo método custo seja pela aquisição, pela formação ou por construção, conforme as normas do CPC 28 em vigência. Pois é permitido a apropriação de um dos métodos: justo ou custo, para a avaliação das propriedades, sendo que as respectivas empresas avaliam pelo custo.

Em atendimento ao CPC 28, enquanto ao item 1.1 do método de depreciação, as empresas evidenciaram que realiza a depreciação acumulada de suas propriedades pelo método de avaliação linear. Para atender o item 1.2 as taxas de depreciação variam entre 251.024 mil para a São Carlos e de R\$1.275.805 mil para a Multiplan, dentre todos os componentes que permeia a propriedade, como instalações e benfeitoria, máquinas, edificações, entre outros. As depreciações são realizadas pelo tempo de vida útil de cada bem, em consonância com o valor de aquisição de cada propriedade, com exceção aos terrenos e construções em andamento que não são depreciados.

Para atender ao item 1.3 verificou-se que a empresa Multiplan identificou o valor contábil bruto das propriedades o valor de R\$2.315.977 milhões, já para as propriedades da empresa São Carlos o valor de R\$6.314.517 milhões. Quanto as respectivas depreciações acumuladas do início ao final do período dessas empresas, temos o acumulado de R\$1.089.855 milhões para a Multiplan e para a São Carlos o valor de R\$224.212 mil, atendendo aos requisitos conforme o CPC 28 determina. Em cumprimento ao item analisado, nas demonstrações das empresas, está explicitado o valor contábil bruto das propriedades, e a respectiva depreciação acumulada do início e do fim do período dos anos 2017 e 2018.

Com relação ao item 1.4 verificou-se na análise que a empresa São Carlos identificou que poderia ter havido perda por redução do valor recuperável ("impairment") de tais propriedades, pela questão do ambiente econômico desfavorável e pelo aumento significativo de oferta de estoque de unidades imobiliárias comerciais, entre os anos 2017 e 2018. Quanto a Multiplan ela realiza o processo de identificação do impairment em seu setor contábil, no entanto não foram identificados indicadores para a perda de valor recuperável para as propriedades nos anos de 2017 e 2018.

A avaliação pelo item 1.5 que diz respeito ao valor justo, verificou-se que a empresa São Carlos não evidenciou o valor conforme o exigido pelo CPC 28, que para as empresas que optarem pelo método de custo, precisam realizar a avaliação pelo valor justo, exceto quando não puder ser realizada pela impossibilidade de adequação de valores. No caso da empresa Multiplan, ela realizou a opção de apresentar o valor justo para as suas propriedades que corresponde, à R\$16.783.108 milhões, demonstrando uma diferença de R\$10.421.741 milhões com relação ao valor avaliado

pelo método de custo. Com isso temos, para a empresa Multiplan o valor R\$10.421.741 milhões identificados fora do balanço, verificou-se através dessa análise uma supervalorização de suas propriedades identificadas.

A empresa Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações, no exercício de 2018, as suas propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem em imóveis que são alugados pela Companhia. Segundo o item 1.1 a empresa realiza a sua divulgação das demonstrações contábeis apontando como método de depreciação para as propriedades para investimento pelo valor de custo reduzido pela depreciação calculada pelo método linear e considerando a vida útil. Quanto à divulgação para quem optar pelo método de custo aponta-se que o item 1.2 apresenta taxas que levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos, os quais são revisados anualmente, os edifícios e construções recebem taxas de 2,0% a 2,7% e, as benfeitorias em imóveis recebem 2% de taxa de depreciação. O item 1.3 permanece sendo divulgado tendo o valor contábil bruto e a depreciação acumulada do início e fim do período totalizavam R\$2.849.786 mil e R\$212.843 mil, respectivamente, no consolidado. Com relação ao item 1.4 a empresa esclareceu que não houve registro de perdas decorrente de redução ao valor recuperável dos ativos.

Quanto ao valor justo, a companhia divulga o valor de suas propriedades para investimento conforme requerido pelo IAS 40 / CPC 28. Utilizando ferramentas para definir o valor justo das suas propriedades, sendo o método comparativo direto de dados de mercado; método involutivo e método da renda capitalizada direta ou fluxo de caixa descontado. Adicionalmente é apurado o valor justo das propriedades para investimento com base nas condições de mercado, para fins de apuração de perdas ao valor recuperável destes ativos e divulgações. Para o ano de 2017 não foi obtido o valor justo e, 2018 totalizava R\$5.749.619, respectivamente no consolidado. Houve a identificação de R\$2.959.736, que ficou fora do balanço, correspondendo à 77,74% do valor total do ativo do ano de 2018.

A tabela 4 identifica em percentual quanto ao nível de divulgação das empresas que optaram pelo método de mensuração de custo das suas propriedades para investimento, que podem ser observados e comparados com as pesquisas anteriores. Constatou-se que as empresas estão cada vez mais cientes de suas obrigações quanto a divulgação em notas explicativas sobre os itens que o CPC 28 determina.

Tabela 4: Nível de divulgação das empresas optantes pelo método de custo

Item	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	Média
Método de Custo	100%	100%	100%	66,67%	83,33%	90%

Elaborada pelos autores com bases em dados obtidos do B3

Das análises efetuadas fica evidente que das 6 empresas optantes pelo método de custo apenas as empresas Aliansce Shopping Centers S.A. e a Cyrela Commercial Properties S.A. realizaram todas as divulgações impostas pelo CPC 28, já as demais empresas, houve dificuldade quanto ao item 1.4 referente à divulgação, de perda por impairment. A empresa São Carlos Empreend e Participações S.A. foi a única que não divulgou em notas explicativas o item 1.5 sobre o valor das propriedades para investimento ao valor justo.

Diante dos expostos fica evidenciado que a divulgação do valor justo pelas propriedades mensuradas pelo custo, em notas explicativas, propicia uma melhor

tomada de decisão aos gestores assim como informação confiável aos usuários externos.

Além dos itens obrigatórios de divulgações para ambos os métodos de mensuração, as empresas que mensuram suas PPI ao valor justo, assim como as de custos, existem itens obrigatórios a atender, quanto à aplicação do CPC 28. Das 12 empresas analisadas do setor imobiliário, 6 (50%) adotaram o método de valor justo conforme a Tabela 5.

Tabela 5: Análise comparativa das empresas que mensuram as PPI pelo método de valor justo

	BRMalls		BR Properties		Cia Habitasul	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Valor Justo	15.015.588	16.094.695	7.650.104	8.023.973	551.102	551.472
Total Ativo	18.003.585	18.131.036	9.797.952	10.637.147	1.181.873	1.180.457
% do Ativo	83,40	88,76	78,07	75,43	46,72	46,71
	General Shopping		Log Commercial		Sonae Sierra	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Valor Justo	2.268.849	2.128.784	2.397.662	2.485.297	4.645.310	4.974.104
Total Ativo	3.560.307	2.972.760	3.073.803	3.222.897	5.325.661	5.505.253
% do Ativo	63,72	71,6	78	77,11	87,39	90,35

Fonte: dados da pesquisa. Tabela elaborada pelos autores.

A empresa BR Malls Participações S.A, no exercício de 2018, em decorrência das exigências do CPC 28, mensura suas propriedades para investimento ao método de valor justo, suportado por taxas e evidências do mercado, calculados semestralmente. Dessa forma, o valor justo das propriedades para investimento baseou-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nas propriedades que foram avaliadas, apresentando para os anos de 2017 e 2018 um total de R\$15.015.588 e R\$16.094.695, respectivamente do consolidado, representando 83,40% e 88,76% do total do ativo, conforme a tabela 5.

Quanto aos itens obrigatórios, a empresa divulgou o item 2.1 referente as adições e as aquisições, cujos valores foram de R\$82.596 mil e R\$113.999 mil nos anos de 2017 e 2018. Os itens 2.2 e 2.3 referem-se às adições resultantes de aquisições por intermédio de combinação de negócios, e sobre os ativos classificados para vendas ou em grupo de alienação, cujos itens não foram divulgados, ou não foi possível identificar nas notas explicativas da empresa. Quanto ao item 2.4 a empresa BR Malls divulga seus ganhos ou perdas com base no ajuste do valor justo e, que nos anos de 2017 e 2018, obteve-se saldo negativo de (R\$1.715.024) milhões e R\$760.345 mil, respectivamente.

A empresa BR Properties S.A. aplica a mensuração ao valor justo de suas propriedades e utiliza como base comparativos diretos de dados de mercado o método da renda/capitalização direta e fluxo de caixa descontado. Dessa forma, o valor justo das propriedades para investimentos, para os anos de 2017 e 2018 um total de R\$7.650.104 e R\$8.023.973 milhões, respectivamente do consolidado, representando 78,07% e 75,43% do total do ativo, conforme a tabela 5.

Quanto aos itens obrigatórios, a empresa divulgou para o item 2.1 referente as adições e as aquisições do galpão Ed. Tucano e do terreno com destinação logística em Cajamar, ambos localizados no interior de São Paulo. Essas aquisições foram tratadas como aquisição de ativo cujo valor foi de R\$546.807mil e R\$138.428 mil nos

anos de 2017 e 2018. O item 2.2 sobre as adições resultantes de aquisições por intermédio de combinação de negócios, com rentabilidade futura com vida útil indefinida foi apurado o valor de R\$554.842. O item 2.3 refere aos ativos classificados para vendas ou em grupo de alienação, para os quais foi apontado uma venda no valor de R\$ 57.000 mil. Quanto ao item 2.4 a empresa BR Properties S.A divulga seus ganhos ou perdas com base no ajuste do valor justo e, nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício na rubrica de “outras receitas e despesas operacionais líquidas” obtendo (R\$198.504 mil).

A empresa Cia Habitasul de Participações mensura as propriedades para investimento ao valor justo, sendo efetuadas nas datas anuais de reporte por empresas especializadas e consistem basicamente na aplicação do método evolutivo para bens de renda e método involutivo para as glebas. Dessa forma, o valor justo das propriedades para investimentos, para os anos de 2017 e 2018 correspondem a um total de R\$551.102 mil e R\$551.472 mil, respectivamente do consolidado, representando 46,72% e 46,71% do total do ativo, conforme a tabela 5.

Quanto aos itens obrigatórios, a empresa não divulgou os itens 2.1, 2.2 e 2.3 sobre as adições referentes as aquisições, as adições resultantes de aquisições por intermédio de combinação de negócios e os ganhos ou perdas líquidas provenientes de ajustes do valor justo. Enquanto ao item 2.3 a empresa Cia Habitasul de Participações divulgou os ativos classificados como detidos para venda ou inclusos em grupo para alienação classificados como detidos para venda e outras alienações e, que nos anos de 2017 e 2018, obteve-se (R\$7.595.000 mil) e R\$ 2.906.000 mil, respectivamente.

A empresa General Shopping e Outlets do Brasil S.A. registra suas propriedades para investimentos ao valor justo suportada por laudo de avaliação elaborado por especialista externo e independente em relação a Companhia, tendo uma estimativa de valor justo das propriedades para investimentos, levando-se em consideração diversas premissas, tais como: projeções de crescimento das receitas, taxas de juros para descontos dos fluxos de caixa, taxas de vacância, inadimplência e perpetuidade entre outras premissas. Com isso, o valor justo das propriedades para investimentos, para os anos de 2017 e 2018 correspondem a um total de R\$2.268.849 mil e R\$2.128.784 mil, respectivamente do consolidado, representando 63,72% e 71,60% do total do ativo, conforme a tabela 5.

O item 2.1 quanto as adições de aquisições e resultantes de dispêndio subsequente reconhecido no valor contábil, foram identificados os valores para os anos de 2017 e 2018, correspondente a R\$59.502 mil e R\$99.390 mil, respectivamente. Para o item 2.2 a Companhia divulgou que não espera impactos significativos em possíveis eventos futuros de combinações de negócios ou aquisição de ativos. O item 2.3 refere-se aos ativos classificados como detidos para a venda, e a empresa declarou que, quando a Companhia está comprometida com um plano de venda para a alienação de uma propriedade para investimento, estes ativos são classificados para o ativo circulante, seguindo as premissas do CPC 28 – Propriedade para investimento e CPC 31, Ativo não circulante mantido para venda. A propriedade para investimento deve ser baixada (eliminada do balanço patrimonial) na alienação ou quando a propriedade para investimento for permanentemente retirada de uso e nenhum benefício econômico for esperado da sua alienação. Para as propriedades foram apontados os valores de (R\$20.331) mil em 2017 e (R\$113.706) mil em 2018.

Quanto ao item 2.4 a empresa apontou R\$258.211 e R\$9.516 para os anos de 2017 e 2018, com relação aos ganhos por ajuste de valor justo.

As propriedades para investimento da empresa Log Commercial Properties, são mensuradas ao valor justo, com mensuração de nível. Os ganhos e as perdas resultantes de mudanças no valor justo são reconhecidos no resultado do exercício no qual as modificações ocorreram. Dessa forma, o valor justo das propriedades para investimentos, para os anos de 2017 e 2018 correspondem a um total de R\$2.397.662 e R\$2.485.297, respectivamente do consolidado, representando um percentual de 78,00% e 77,11% do total do ativo, conforme a tabela 5.

Para atender ao disposto no CPC 28, quanto às divulgações necessárias para as empresas optantes pelo método de valor justo, após análise, foi possível verificar que quanto ao item 2.1 referente às adições que são divulgadas separadamente das aquisições reconhecidas como valor contábil, foi identificado que nos anos de 2017 e 2018 um saldo de R\$1.678 mil e R\$4.114 mil, respectivamente na demonstração individual, e R\$50.692 mil e R\$157.721 mil, correspondente aos anos de 2017 e 2018, na demonstração consolidada. Os itens 2.2 e 2.3 não foi possível identificá-los nas notas explicativas da empresa, devido ao fato, delas não terem feito a divulgação. O item 2.4 referentes aos ganhos ou perdas provenientes de ajustes de valor justo foi identificado no período de 2017 um valor de R\$2.787 mil e R\$4.100 referente ao ano de 2018.

A empresa Sonae Sierra Brasil S.A, utiliza a mensuração do valor justo das propriedades para investimento e determina mediante a avaliação semestral do fluxo de caixa a valor presente de cada propriedade. A administração da empresa consulta especialistas externos para desenvolver o método e definir as premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado existentes. Com isso, o valor justo das propriedades para investimentos, para os anos de 2017 e 2018 correspondem a um total de R\$4.645.310 mil e R\$4.974.104 mil, respectivamente do consolidado, representando 87,39% e 90,35% do total do ativo, conforme a tabela 5.

O item 2.1 quanto as adições de aquisições e resultantes de dispêndio subsequente reconhecido no valor contábil, foram identificados valores para os anos de 2017 e 2018, em torno de R\$17.885 mil e R\$51.249 mil, respectivamente. Para o item 2.2 a empresa não realizou a sua divulgação. O item 2.3 refere-se aos ativos classificados como detidos para a venda, e a empresa declarou que a Companhia possui um conjunto de terrenos em alguns shoppings centers, cuja intenção da administração é negociá-los com potenciais desenvolvedores de empreendimentos residenciais e/ou comerciais que tragam sinergia e aumentem o fluxo de visitantes nesses shoppings centers. Em 31 de dezembro de 2018, o saldo contábil dessas propriedades foi de R\$41.521, destacado na rubrica "Ativo não circulante mantido para a venda. Quanto ao item 2.4 a empresa destaca que os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na DRE (demonstração do resultado do período) no exercício em que ocorrem, apontando para os anos de 2017 e 2018, um total de R\$131.610 e R\$286.750, respectivamente.

A tabela 6 identifica os percentuais quanto ao nível de divulgação das empresas que optaram pelo método de mensuração ao valor justo das suas propriedades para investimento e observação comparativa com pesquisas anteriores, percebe-se que as empresas estão cada vez mais deixando de cumprir suas obrigações quanto a divulgação em notas explicativas sobre os itens que o CPC 28 determina.

Tabela 6 - Nível de divulgação das empresas optantes pelo método de valor justo

Item	2.1	2.2	2.3	2.4	Média
Método de Valor Justo	83,33%	33,33%	66,66%	83,33%	66,66%

Elaborada pelos autores com bases em dados obtidos do B3 (2019).

Da análise fica notório evidenciar que das 6 empresas optantes pelo método de valor justo, apenas as empresas BR Properties S.A e a General Shopping e Outlets do Brasil S.A realizaram todas as divulgações impostas pelo CPC 28. Enquanto as empresas BR Malls Participações S.A e Log Commercial Properties deixaram de divulgar dois itens (2.2 e 2.3); a empresa Cia Habitasul de Participações deixou de divulgar três itens (2.1, 2.2 e 2.4) e; a empresa Sonae Sierra Brasil S.A. deixou de divulgar apenas o item 2.2.

Esses dados são preocupantes, visto que em pesquisas anteriores as empresas que optavam pela mensuração a valor justo, eram reconhecidas devido a seus elevados níveis de divulgações, quanto aos itens impostos pelo CPC 28. A pesquisa de Souza (2016) apontou que a justificativa mais comum entre as empresas que optam pelo método do valor justo foi pelo de esse melhor refletir condições de mercado em relação aos seus negócios. Dessa forma, a empresa considera como o método mais adequado para utilização. Logo, com a redução da divulgação pode ocasionar problemas quanto a tomada de decisão e até mesmo uma perda de confiança nas divulgações ao valor justo imposta pelo CPC 28.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O CPC 28 – propriedades para investimento é responsável por prescrever os requisitos de divulgação e o tratamento contábil, fica definido como sendo terreno ou edifício que seja mantido pelo proprietário ou arrendatário, com a finalidade de auferir aluguel e valorização de capital, utilizando como critério de avaliação o método de valor justo ou o método de custo.

O objetivo principal do artigo foi analisar as empresas do setor imobiliário, listadas pela B3, que em 2017 e 2018 possuíam em seus balanços, saldos classificados como propriedades para investimento. Para isso, foi feita uma análise em 12 (doze) empresas, a fim de verificar o tipo de mensuração adotada e, a partir disso, iniciou-se a análise quanto às divulgações em notas explicativas dos itens impostos pelo CPC 28.

Da análise identificou-se que 6 (50%) das empresas pesquisadas adotaram o método de valor de custo para a avaliação e mensuração de suas propriedades para investimentos. Em suas divulgações obteve uma média de 90% quanto aos itens do Bloco 1, podendo destacar que apenas duas empresas realizaram todas as divulgações impostas pelo CPC 28. Os itens que obtiveram êxito nas divulgações foram: 1.1, 1.2 e 1.3, referente a método de depreciação, vida útil ou taxa de depreciação e o valor contábil bruto e a depreciação acumulada. Observou-se também que nesse método houve uma apuração acima de 100% na valorização dos bens patrimoniais mercado, identificados fora do balanço (off balance sheet).

As demais 50% das empresas analisadas, adotaram o método de valor justo, obtendo um índice médio de divulgação em 66,66%. Percebe-se que com base nesse estudo, foi possível identificar um pequeno aumento quanto as divulgações das empresas optantes pelo método de valor justo, em análise comparativa com o estudo de Silva, Fonseca e Nogueira (2014) que apontaram uma média de 62,50% para as empresas optantes do método de valor justo. Este resultado ainda é preocupante, pois

o item 32 do CPC 28 exige que as entidades optem pelo método de valor justo, devido a sua precisão nas informações, o que ajuda na tomada de decisão. Porém, essa análise apontou um déficit nas divulgações desse método. Apenas duas empresas realizaram todos os itens de divulgações, quanto aos itens que obtiveram um índice inferior ao esperado, destaca-se negativamente o item 2.2 que trata sobre as aquisições por intermédio de negócios, obtendo apenas 33,33% de nível de divulgação.

6. REFERÊNCIAS

ANDRADE, M. E. M. C.; SILVA, D. M.; MALAQUIAS, R. F. Escolhas Contábeis Em Propriedades Para Investimento. **Revista Universo Contábil**, FURB, Blumenau, v. 9, n. 3, p. 22-37, jul./set., 2013. Disponível em: <https://proxy.furb.br/ojs/index.php/universocontabil/article/view/3259/2398>. Acesso em: 10 jun. 2019.

BATISTA, F. F. et al. Uma Análise Da Mensuração E Evidenciação De Propriedades Para Investimento Nas Companhias Brasileiras Do Setor De Exploração De Imóveis. **Revista Ambiente Contábil**, UFRN, Natal. v. 5. n. 1, p. 281 – 299, jan./jun. 2013. Disponível em: <https://periodicos.ufrn.br/ambiente/article/view/3322>. Acesso em: 15 jun. 2019.

BEUREN, I.M.; RAUPP, F. M. **Metodologia de pesquisa aplicável às ciências sociais. Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática**. 2. Ed. São Paulo: Atlas, 2004.

BOTINHA, R. A.; LEMES, S. Escolha do uso do valor justo para propriedades para investimentos: uma influencia das características de empresas listadas na BM&FBovespa e na NYSE. **Advances in Scientific & Applied Accounting**, v.9, p.22-40. 2016.

BRASIL, BOLSA, BALCÃO. **Empresas listadas**. Disponível em: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/empresas-listadas.htm. Acesso em: 06 maio 19.

BRASIL. Comitê de pronunciamentos Contábeis (CPC 00). **Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro**. Disponível em: http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/147_CPC00_R1.pdf. Acesso em: 12 junho 2019.

_____. Comitê de pronunciamentos Contábeis (CPC 15). **Combinação de Negócios**. Disponível em: http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/235_CPC_15_R1_rev%2013.pdf Acesso em: 23 junho 2019.

_____. Comitê de pronunciamentos Contábeis (CPC 27). **Ativo Imobilizado**. Disponível em: http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/316_CPC_27_rev%2013.pdf, Acesso em: 25 junho 2019.

_____. Comitê de pronunciamentos Contábeis (CPC-28). **Propriedades para investimento**. Disponível em:

http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/320_CPC_28_rev%2003.pdf, Acesso em: 06 maio 19.

CAMPOS, L. M. et al. Propriedades para Investimento nas empresas de construção civil. **IX Simpósio de Excelência em Gestão e Tecnologia**, 2012. Disponível em: <https://www.aedb.br/seget/arquivos/artigos12/34316858.pdf>. Acesso em: 23 jun. 2019.

COSTA, T. A.; SILVA, A. H. C.; LAURENCEL, L. C. Escolha de Práticas Contábeis: Um Estudo Sobre Propriedades Para Investimento Em Empresas Brasileiras Não Financeiras De Capital Aberto. **Revista de Contabilidade e Organizações**, USP, São Paulo – SP, p. 25 -36, out. 2013. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/rco/article/view/55429>. Acesso em: 12 maio 2019.

FONSECA, J. J. S. Metodologia da pesquisa científica. Fortaleza: UEC, 2002.

GONÇALVES, K. A.; CONEGLIAM, L.; CARMO, C. H. S. Value relevance das propriedades para investimento: Evidências do mercado de capitais brasileiros. **Contabilidade, Gestão e Governança**, Brasília, v. 20, n. 1, p. 02-19, jan./abr. 2017. Disponível em: <https://www.revistacgg.org/contabil/article/view/1094/pdf>. Acesso em: 22 jun. 2019.

GUIMARÃES, E.F.; ROVER, S. Comparabilidade Da Mensuração Das Propriedades Para Investimento Das Companhias Abertas Listadas Na B3: Uma Análise Sob A Ótica Dos Índices T E H. **Revista Catarinense da Ciência Contábil**, Florianópolis, SC, v. 17, n. 52, p. 23-40, set./dez. 2018. Disponível em: <http://revista.crcsc.org.br/index.php/CRCSC/article/view/2555>. Acesso em: 15 jun. 2019.

KOLOZSVARI, A. C.; MARQUES, J. A. V. C.; MACEDO, M. A. S. Escolhas Contábeis: Análise dos Efeitos da Mensuração a Custo ou a Valor Justo das Propriedades para Investimento sobre o Desempenho Reportado no Segmento de Exploração Imobiliária. **CRCRJ Conselho Regional de Contabilidade do RJ**, Pensar Contábil, Rio de Janeiro, v. 16, n. 61, p. 35- 44, set./dez. 2014. Disponível em: <http://www.atenas.org.br/revista/ojs-2.2.3-06/index.php/pensarcontabil/article/viewFile/2301/2004>. Acesso em: 12 jun. 2019.

MACEDO, M. A. S.; DORNELLES, O. M.; MARQUES, J. A. V. C. Propriedade para Investimento: Aderência às Exigências de Divulgação do Pronunciamento Técnico CPC 28. **XVI Congresso USP Controladoria e Contabilidade**, São Paulo, 27 a 29 de julho de 2016. Disponível em: <https://congressosp.fipecafi.org/anais/artigos162016/217.pdf>. Acesso em: 10 maio 2019.

SILVA, J.; FONSECA, L. M.; NOGUEIRA, D. R. Nível de conformidade do Pronunciamento CPC 28: uma análise nas companhias abertas brasileiras. **Revista Catarinense de Ciência Contábil**, Florianópolis, v.13, n.40, p. 54-66, set/dez. 2014. Disponível em: <http://revista.crcsc.org.br/index.php/CRCSC/article/view/2055/1827>. Acesso em: 19 mar. 2019.

SILVA, R. B. et al. Materialidade e Disclosure das informações sobre propriedades para investimento. **RC&C - Revista Contabilidade e Controladoria**, Curitiba, v. 10, n. 2, p. 7-22, mai./ago. 2018. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/rcc/article/view/58505>. Acesso em: 17 abr. 2019.

SOUZA, R. R. **Divulgação de informações contábeis das empresas brasileiras de capital aberto listadas na BMF&BOVESPA em atendimento ao CPC 28 – propriedade para investimento**. 2016. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Ciências Contábeis), Rio Verde, GO, 2016.

UMPIERRE, M. B.; OTT, E. Informações contábeis voluntárias e as recomendações de investimento em ações. In: ENCONTRO DA ANPAD, 34, 2010. **Anais**. Rio de Janeiro: **EnANPAD**, 2010. Disponível em: <http://www.anpad.org.br/admin/pdf/con2692.pdf>. Acesso em: 15 jun 2019.