

Propriedade para investimento: análise da evidenciação realizada pelas companhias brasileiras de capital aberto

Sara Lima Marinho (UFU) - sara_slmarinho@hotmail.com

Bianca Avelar (UFU) - biancaavelar28@hotmail.com

thales luiz da silva (Instituição - a informar) - thalesluizbraga@gmail.com

Wendel Donizete do Carmo da Silva (UFU) - wendelsilva.house@live.com

Diane Rossi Maximiano Reina (UFU) - dianereina@hotmail.com

Resumo:

O tratamento para as propriedades para investimento, é especificado e regulamentado conforme o CPC 28. De modo que, as entidades de capital aberto estão obrigadas a seguir tais orientações, este pronunciamento possibilita que as empresas optem pela forma de mensuração, de maneira que podem escolher entre a avaliação a "Valor Justo" e o "Método de Custo". Assim, esta pesquisa tem como objetivo principal, investigar como as empresas têm divulgado as informações sobre propriedade para investimento. Adicionalmente, buscou-se realizar uma análise comparativa entre as informações evidenciadas pelas empresas e os quesitos preconizados pelo CPC 28. Trata-se de uma pesquisa descritiva, que utiliza a técnica de pesquisa documental; com abordagem qualitativa dos dados; foram investigadas 479 empresas listadas na BM&FBOVESPA durante os anos de 2012, 2013 e 2014. Os resultados demonstraram que grande parte das empresas que informaram ter propriedade para investimento, não evidenciam as informações necessárias; além de as informações divulgadas, serem pouco claras e objetivas; grande parte das empresas não divulgaram as premissas pré-estabelecidas pelo CPC 28; apesar da obrigatoriedade para as empresas de capital aberto, inclusive, as listadas na BM&FBOVESPA que possuem maior nível de Governança Corporativa.

Palavras-chave: *Propriedade para investimento, CPC 28, Obrigatoriedade.*

Área temática: *Abordagens contemporâneas de custos*

Propriedade para investimento: análise da evidenciação realizada pelas companhias brasileiras de capital aberto

Resumo

O tratamento para as propriedades para investimento, é especificado e regulamentado conforme o CPC 28. De modo que, as entidades de capital aberto estão obrigadas a seguir tais orientações, este pronunciamento possibilita que as empresas optem pela forma de mensuração, de maneira que podem escolher entre a avaliação a "Valor Justo" e o "Método de Custo". Assim, esta pesquisa tem como objetivo principal, investigar como as empresas têm divulgado as informações sobre propriedade para investimento. Adicionalmente, buscou-se realizar uma análise comparativa entre as informações evidenciadas pelas empresas e os quesitos preconizados pelo CPC 28. Trata-se de uma pesquisa descritiva, que utiliza a técnica de pesquisa documental; com abordagem qualitativa dos dados; foram investigadas 479 empresas listadas na BM&FBOVESPA durante os anos de 2012, 2013 e 2014. Os resultados demonstraram que grande parte das empresas que informaram ter propriedade para investimento, não evidenciam as informações necessárias; além de as informações divulgadas, serem pouco claras e objetivas; grande parte das empresas não divulgaram as premissas pré-estabelecidas pelo CPC 28; apesar da obrigatoriedade para as empresas de capital aberto, inclusive, as listadas na BM&FBOVESPA que possuem maior nível de Governança Corporativa.

Palavras-Chaves: Propriedade para investimento, CPC 28, Obrigatoriedade,

Área Temática: Abordagens Contemporânea de Custos

1 INTRODUÇÃO

O Conselho de Normas Internacionais de Contabilidade (IASB- *International Accounting Standards Board*) emite um conjunto de normas contábeis que estão em conformidade com as exigências do mercado mundial, as Normas Internacionais (IFRS) tem sido difundidas gradativamente nos mais diversos lugares do mundo. No que se relaciona a Propriedade para Investimento, a IAS 40 (2011), pontua que esta norma tem como objetivo prescrever o tratamento contábil, referente as propriedades para investimento e as respectivas premissas para divulgação. No entanto, internacionalmente existe uma grande discussão acerca da forma de mensuração após o reconhecimento inicial, a entidade pode optar pelo método de valor justo ou o método de custo.

De forma semelhante, o CPC 28 (2009) permite que as empresas façam a escolha entre as duas formas de mensuração, o valor justo e o método de custo. O primeiro se refere ao valor que seria negociado entre partes conhecedoras do mercado e em uma operação não forçada, o segundo se refere ao valor inicialmente despendido para a aquisição do terreno e ou edifício. Concessão (2009) ressalta que em um estudo realizado pela comissão Européia em 2007, foi constatado que grande parte das empresas utilizaram o custo histórico como forma de mensuração.

Fields, Lys e Vincent (2001) afirmam que muitas escolhas contábeis, estão relacionadas a comportamentos oportunisticos, Governança Corporativa, desempenho da firma, dentre outros fatores que podem influenciar na opção entre a utilização do valor justo e do custo histórico. Costa, Silva e Laurencel (2013) ressaltam que essas

escolhas podem ser decorrentes ainda de incentivos econômicos existentes, o que é caracterizado pelo autor como gerenciamento de resultado ou como outras métricas contábeis relevantes.

Os autores afirmam ainda que uma escolha contábil é qualquer decisão que tem como intuito influenciar a forma e a essência da saída de um sistema contábil de forma particular, o que inclui não somente as demonstrações financeiras anuais publicadas de acordo com os princípios contábeis vigentes, como também as declarações de imposto e exigências regulatórias, entre outros (COSTA, SILVA LAURENCEL, 2013) Ainda nesse sentido no Brasil o CPC 00 (2010), estabelece as características qualitativas e as de melhoria da informação contábil, informações essas que compõem as demonstrações contábeis. Deste modo, tem-se o seguinte problema de pesquisa: como as empresas tem evidenciado as informações referentes a propriedade para investimento?

Para solucionar o problema de pesquisa tem-se o seguinte objetivo investigar se companhias de capital aberto brasileiras listadas na BM&FBOVESPA estão evidenciando as informações referentes a propriedade para investimento conforme regulamentado pelo CPC 28. Desse modo, esta pesquisa, justifica-se pelo fato da recente regulamentação das normas no que se refere ao tratamento da propriedade para investimento afim de verificar se as companhias brasileiras de capital aberto estão cumprindo os critérios referentes aos itens que devem ser divulgados conforme as especificações do CPC 28

Nessa perspectiva, o estudo contribui com a literatura existente, pois, melhora a divulgação dos aspectos preconizados pelo CPC 28, assim como, a compreensão do modo com que as empresas estão divulgando tais informações e, o que é relevante para os órgãos reguladores e usuários dessas demonstrações financeiras.

O artigo foi dividido em cinco seções, após esta de caráter introdutório, a segunda contém o referencial teórico da pesquisa. Na terceira seção é apresentada a metodologia e caracterização da amostra, na quarta seção é discutida e realizada a análise dos dados. A quinta seção traz as conclusões do estudo e, por fim são apresentadas as referências.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Escolhas Contábeis

O crescente desenvolvimento da contabilidade, sobretudo com a padronização das normas internacionais, percebe-se a ascendência de estudos acerca do impacto causado pela escolha de um método contábil em detrimento de outro. Como exemplo podemos destacar as pesquisas que tratam sobre: (i) a relevância das informações contábeis, (ii) reflexos no custo de capital no capital da entidade, e (iii) a comparabilidade das informações de natureza contábil (COSTA, SILVA E LAURENCEL, 2013).

Watts (1992) considera as escolhas contábeis como a principal teoria sobre o estudo da contabilidade. Segundo o autor, o não entendimento das variações da contabilidade implicará na falta de fornecimento de entendimento para a comunidade acerca da ciência contábil como um todo.

Já Holthausen e Leftwich (1983) estabelecem que as escolhas contábeis pautadas em decisões relacionadas aos fluxos de caixa ou instrumentos que os usam, afetam diretamente a economia.

Dentre as pesquisas realizadas em âmbito nacional, Martinez (2009) analisou o impacto das empresas do Novo Mercado de Governança Corporativa e auditadas por uma Big Four, se e um parecer com ressalva da auditoria acarretaria um possível gerenciamento de resultados utilizando escolhas contábeis e decisões operacionais. Em seus principais resultados observou-se que: (i) a ressalva da auditoria corrobora na

identificação de gerenciamento de resultado por escolhas contábeis, (ii) a auditoria por Big Four e o Novo Mercado diminuem a possibilidade de gerenciamento de resultado (iii) a ressalva da auditoria relativas às decisões operacionais das empresas no tocante da sua atividade de produção induz ao gerenciamento de resultados.

Percebe-se, portanto, que os gestores possuem um papel fundamental desde as ações estratégicas de caráter operacional como de caráter contábil, podendo impactar não apenas na empresa a qual prestam serviços, mas na economia como um todo.

2.2 Propriedade para Investimento

Em analogia com as Normas Internacionais de Contabilidade (IAS 40), o Comitê de Pronunciamento Contábil (CPC 28), expõe a identificação, reconhecimento, mensuração e evidenciação da propriedade para investimento.

A *International Accounting Standards 40* (IAS 40) menciona que a finalidade de uma propriedade para investimento é para fins de locações financeiras ou operacionais, onde, entidades que detenham uma propriedade para investimento devem fazer suas devidas divulgações.

A propriedade para investimento é conceituado pelo CPC 28 (2009, p.3) como uma “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”.

Nesse contexto, qual a diferença entre o imobilizado e a propriedade para investimento? Segundo Batista, Prado e Bonoli (2012) a propriedade para investimento diferencia-se do imobilizado pela natureza de sua geração de caixa. Enquanto a primeira atém-se a fluxos provenientes de atividades independentes das operações da entidade, o segundo expressa o contrário, isto é, os fluxos de caixa gerados pelo imobilizado são advindos das atividades de produção, serviços ou finalidades administrativas, sendo, portanto, atividades operacionais (BATISTA, PRADO, BONOLI, 2012).

Ressalta-se que um ativo pode ser considerado como propriedade para investimento ao mesmo tempo que um imobilizado. Campos *et al* (2012) dá um exemplo disto ao expor a situação de uma empresa que adquire um imóvel cuja parte é usada para suas operações e outra para obtenção de rendimentos, ou seja, é alugada a terceiros. Neste caso, para que o reconhecimento seja realizado de forma separada, tem que haver a possibilidade de as partes serem vendidas ou arrendadas (sob arrendamento financeiro) de forma separada. Na impossibilidade de vender as partes separadamente, deve-se identificar qual parte é mais significativa, se a parte significativa for mantida para aluguel a terceiros deve-se reconhecer como propriedade para investimento e (CPC, 2009).

No que tange à forma de mensuração de uma propriedade para investimento, o IAS 40/CPC 28 elucidam que um bem classificado como tal pode ser mensurado por dois métodos: de custo ou valor justo.

O pronunciamento traz a indicativa de que no momento de reconhecimento, a propriedade para investimento deve ser mensurada pelo método de custo, englobando todos os gastos necessários para que a propriedade fique apta para uso (CPC, 2009). Baseados nesta assertiva, Freri e Salotti (2013) expõem que o custo e valor justo neste momento da mensuração tem uma tendência para a igualdade.

No que tange à opinião da comunidade científica quanto a utilização do método de valor justo, constata-se que este possui complexidades como o comprometimento da comparabilidade da informação, tendo em vista seu embasamento em julgamentos e estimativas de mercado (FRERI, SALOTTI, 2013/ BATISTA, PRADO, BONOLI,

2012). Em contrapartida existem autores como Ristea e Jianu (2010) que afirmam que o valor justo oferece informações mais completas acerca do valor real dos elementos de uma empresa atendendo o princípio da transparência.

Tratando da mensuração pelo método de custo, Hendriksen e Van Breda (1999) relatam que “a principal vantagem do custo reside no fato de ser verificável: é o preço de uma transação realizada”. Em contrapartida, os mesmos autores atentam ao fato de que o valor do ativo de uma empresa pode variar no decorrer do tempo, tornando este método de mensuração inconsistente com a realidade da entidade.

Pesquisas realizadas no contexto nacional após a adoção do CPC 28 evidenciam que algumas empresas têm utilizado o método de valor justo e outras o método de custo. Ao analisar 65 empresas listadas na Bovespa no exercício de 2010 que possuíam propriedades para investimento, e aplicando testes não paramétricos nas variáveis: Investimento/Ativo Total; Receitas com Aluguéis/Receita Total; Alavancagem; ROA e ROE, comparando-se ao método de avaliação das propriedades, Batista, Prado e Bonoli (2012) identificaram que a variável Investimento/Ativo apresentou diferença significativa demonstrando que o valor justo foi escolhido pelas empresas que possuem mais propriedades para investimento em relação ao seu ativo total e por tal motivo tem o intuito de divulgar um valor real que atenda as perspectivas do mercado e suas necessidades.

Andrade, Silva e Malaquias (2013) investigaram as escolhas de 39 empresas de diversos setores listadas na BM&FBovespa após a adoção do CPC 28. Para tanto, foi utilizada a análise de regressão logística e constatou-se que o método de custo é o mais utilizado pelas empresas, e que nenhuma das variáveis (tamanho da empresa, endividamento, valor justo, governança corporativa e ROE) usadas na regressão obteve relação significativa com as escolhas das companhias'. Conforme os autores, não houve evidências significativas das escolhas contábeis para gerenciamento de resultados.

As empresas inicialmente devem fazer a evidenciação do método de mensuração usado (Valor Justo ou Valor de Custo); os métodos e pressupostos aplicados nas mensurações utilizadas; os valores reconhecidos nos resultados; bem como obrigações contratuais para comprar, construir ou aprimorar propriedades para investimentos (IAS 40, 2009).

Caso as propriedades para investimento sejam provenientes de valor justo, de acordo com CPC 28 (2009), e fácil mensurar, os adicionais como ganhos e perdas, diferenças cambiais, etc., e tais informações devem-se ser anunciadas no período. Já as empresas que realizar a divulgação pelo método de custo, devem atribuir as taxas de depreciação, os métodos usados para mensurar, assim por diante.

Pereira (2013) aduz que a escolha pelo método do valor justo pode levar uma medida de risco ao lucro, uma vez que os ganhos e perdas devem ser reconhecidos no resultado através da mensuração pelo valor justo.

Pinto, Martin e Alcoforado (2013) supôs que a hipótese relevante do valor justo é de que pode ser apresentada uma diferença significativa na avaliação dos usuários comparada ao valor de custo, afetando a tomada de decisões com o pressuposto que o valor justo é realizado com critérios averiguados e determinados pelas informações contábeis.

Pereira (2013) ainda recomenda que se evidencie a parcela do Valor Justo provinda de uma avaliação com especialista (caso a empresa contrate um profissional com qualidade, relevância e experiência para tal serviço que será avaliado a classe de propriedade para investimento), sendo que essa avaliação é para reduzir o desequilíbrio informacional no qual pode gerar problemas e riscos na seleção do método.

O IAS 40 (2009), traz que a entidade, no caso de uso superior de seu ativo diferido do seu uso atual, deve expor as considerações em que conduzem essa condição, apresentando as evidenciações quantitativas, tornando a qualidade da informação uma prioridade sob a concepção do usuário.

Após as escolhas dos métodos (Valor Justo ou Custo) em seu registro inicial, o Pronunciamento traz que o Valor Justo deve ser avaliado preferencialmente, ou seja, mesmo que a entidade escolha o método de custo, ela deve divulgar em seu balanço patrimonial a propriedade para investimento com o valor justo (CPC,2009).

3 METODOLOGIA

3.1 Classificação da Pesquisa

Com relação aos objetivos desta pesquisa, estes se caracterizam como sendo descritivos, pois têm como objetivo investigar se companhias de capital aberto brasileiras listadas na BM&FBOVESPA estão evidenciando as informações referentes a propriedade para investimento conforme regulamentado pelo CPC 28. As pesquisas descritivas, objetivam descrever características relacionadas a amostras (GIL, 1999).

No que se refere a abordagem para a análise dos dados, essa pesquisa é de caráter qualitativo, pois tem como intuito conhecer e evidenciar como as empresas estão realizando as evidenciações referentes a propriedade para investimento e ainda como estão divulgando essas informações (RICHARDSON, 1999). Quanto aos procedimentos técnicos para coleta de dados, esse estudo caracteriza-se como documental por utilizar as Demonstrações Financeiras das empresas listadas em 2012, 2013 e 2014 na BM&FBOVESPA (SILVA, 2003).

3.2 Definição da Amostra e Análise dos Dados

A população desta pesquisa é composta por todas as empresas listadas na BM&FBOVESPA, que totalizam 510 empresas de capital aberto, deste total foram excluídas 31 empresas que não permaneceram dentro dos três anos estabelecidos pelo trabalho. De modo que a amostra do estudo foi constituída no primeiro ano por 50, no ano de 2013 por 52 e em 2014 por 65, e essas empresas foram divididas setorialmente, de acordo com a divisão setorial da BM&FBOVESPA.

Para a análise do trabalho, foram selecionadas as empresas nos anos de 2012, 2013, e 2014, em função das normatizações específicas, para o tratamento das Propriedades para Investimento serem obrigatórias para as empresas de capital aberto. É importante ressaltar, que apesar desses critérios serem exigidos para tais empresas, o processo da convergência das normas internacionais ainda é caracterizado em um contexto recente para a contabilidade brasileiras.

Para análise dos dados foi criada uma tabela, onde foram listadas as premissas específicas para o tratamento das propriedades para investimento, como estabelecidas no CPC 28, e aprovado pela deliberação da CVM - nº 584/09. E para tal análise foram utilizadas as Informações retiradas das notas explicativas, disponíveis no site da BM&FBOVESPA. Para facilitar o tratamento dos dados, as 479 empresas foram divididas de acordo com os 10 setores da Bovespa e 13 dessas empresas foram denominadas pela Bovespa como "Não classificado".

Após o levantamento das notas explicativas, foi realizada uma busca avançada pelas palavras “propriedade”; “propriedade para investimento”; “investimento”; “ppi”, para identificar as empresas que possuíam PPI. Em seguida, foi verificado se as empresas estavam evidenciando as premissas estabelecidas pelo CPC 28; se estas divulgam as especificações estabelecidas, foi atribuída a codificação “1”; e se as empresas não divulgam nenhuma informação referente aos critérios foi atribuído “0”.

Após a verificar se as empresas estavam evidenciando ou não as premissas, foram montados os quadros, com tais informações, no Quadro 4, 5 e 6 possuem as premissas gerais, que contem as informações que todas as empresas que possuem propriedades para investimento, deveriam divulgar, a seguir está apresentada a legenda das variáveis contidas nos três quadros iniciais:

Quadro 1 Legenda das Premissas Gerais

Var.	Premissas	Var.	Premissas
P1	Quantidade	P4.2	Ocupada pelo Proprietário
P2	Contém PPI	P5	Critérios para Distinguir a propriedade
P3	Método Utilizado	P6	Valor Justo se baseia em avaliação de avaliador
P3.1	Valor Justo	P7	Quantias reconhecidas no resultado
P3.2	Método de Custo	P8	Existência de restrições da capacidade de realização
P4	Tipo de Propriedade	P9	Quantias de restrições da capacidade de realização
P4.1	Investimento	P10	Obrigações Contratuais

Fonte: elaborado pelos autores

Após as verificações gerais, as empresas que optam pela avaliação a Valor Justo, devem divulgar informações específicas, como estabelecidas pelo CPC 28. Para tal, foram elaborados os quadros 7, 8, e 9, que possuem as premissas específicas para essa forma de avaliação, o quadro abaixo apresenta a legenda com as variáveis específicas desse Método.

Quadro 2 Legenda das Premissas Específicas do Valor Justo

Var.	Premissas	Var.	Premissas
VJ1	Quantidade	VJ6	Intervalos entre estimativas
VJ2	Conciliação entre valores contábeis	VJ7	No momento da alienação
VJ3	Houve ajuste significativo para finalidade das Demonstrações Contábeis	VJ7.1	Fato da alienação
VJ4	Descrição do PPI	VJ7.2	Valor contábil dessa PPI
VJ5	Razões da não utilização do valor justo	VJ7.3	Quantia ganho/perda

Fonte: elaborado pelos autores

E as empresas que optaram pela utilização do método de Custo, devem divulgar determinadas premissas como estabelecido pelo pronunciamento específico a PPI. E para apresentar tais premissas foi formado o quadro 10 a seguir está apresentada a legenda para as variáveis do método de Custo.

Quadro 3 Legenda das Premissas Específicas do Método de Custo

Var.	Premissas
MC1	Quantidade
MC2	Método de depreciação
MC3	Vida útil, taxas de depreciação
MC4	Valor contábil bruto e a depreciação acumulada
MC5	Conciliação contábil no início e no fim do período

Fonte: elaborado pelos autores

E posteriormente, foram calculados os níveis de evidência das informações exigidas, e apresentados no quadro 11. Para esse cálculo, foi utilizado o total das

informações obrigatórias, de modo que foi dividido o total de informações divulgadas pela empresa, pelo total de informações que deveriam ser divulgadas conforme o CPC 28 (adaptado de MALACRIDA; YAMAMOTO, 2006).

4 APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Foram analisadas 479 demonstrações anuais financeiras das empresas listadas na BM&FBOVESPA, e pertencentes a todos os níveis de governança corporativa, nos três quadros iniciais foram apresentadas as informações gerais que deveria ser divulgadas por todas as companhias que possuem propriedade para investimento. As referidas empresas foram classificadas em 10 setores de atuação, as que não possuíam classificação setorial foram alocados no grupo de "não classificados", conforme as definições da BM&FBOVESPA (conforme Quadro 4,5 e 6). No mesmo quadro, foram estabelecidas as premissas que devem ser divulgadas pelas empresas, conforme as exigências e pré-estabelecidas pelo CPC 28.

Quadro 4 – Premissas Gerais a Serem Divulgadas pelas Empresas em 2012

Setores	P1	P2	P3		P4		P5	P6	P7	P8	P9	P10
			P3.1	P3.2	P4.1	P4.2						
Bens Industriais	34	5	2	3	5	0	3	3	5	0	0	0
Construção e transporte	66	6	3	3	6	0	0	2	5	0	0	0
Consumo Cíclico	62	6	3	3	6	0	1	3	4	0	0	0
Consumo não Cíclico	38	2	2	0	2	0	0	1	2	0	0	0
Financeiro e Outros	136	21	15	6	21	0	3	9	19	0	0	0
Materiais Básicos	36	3	2	1	3	0	0	0	0	0	0	0
Não Classificado	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Petróleo e Gás e Bicomcombustíveis	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tecnologia da Informação	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Telecomunicações	8	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Utilidade Pública	70	6	2	4	5	0	0	3	1	0	0	0
Total	479	50	29	21	49	0	7	21	36	0	0	0
<i>Não Big four</i>	132	12	9	3	12	0	2	4	10	0	0	0
<i>Big four</i>	347	38	20	18	37	0	5	17	26	0	0	0
Total	479	50	29	21	49	0	7	21	36	0	0	0

Fonte: Dados da pesquisa

Observa-se, por meio do quadro 4, que 50 companhias divulgam possuir propriedade para investimento. Deste total, no ano de 2012, 29 empresas optaram pela utilização do valor justo e 21 empresas optaram pela utilização do método de custos. E apesar de ser obrigatória a avaliação de um avaliador para as empresas que utilizam valor justo, das 29 empresas que utilizam a avaliação, 8 empresas não divulgam a utilização de um avaliador. Cabe ressaltar que das empresas que possuem PPI, 76% das companhias foram auditadas, pelas quatro maiores empresas de auditoria do mundo.

Nota-se, por meio do quadro 5 que 52 companhias evidenciaram possuir propriedade para investimento. Deste total, 31 companhias utilizaram o valor justo e 21 empresas optaram pela utilização do método de custos. E do total desta amostra das empresas que possuem PPI, aproximadamente 73% das companhias foram auditadas, pelas quatro maiores empresas de auditoria do mundo.

Quadro 5 – Premissas Gerais a Serem Divulgadas pelas Empresas em 2013

Setores	P1	P2	P3		P4		P5	P6	P7	P8	P9	P10
			P3.1	P3.2	P4.1	P4.2						
Bens Industriais	34	6	3	3	6	0	4	3	6	0	0	0

Construção e transporte	66	6	5	1	6	0	3	4	6	0	0	1
Consumo Cíclico	62	6	3	3	6	0	1	4	4	0	0	0
Consumo não Cíclico	38	3	3	0	3	0	0	2	2	0	0	1
Financeiro e Outros	136	20	12	8	20	0	4	10	18	0	0	1
Materiais Básicos	36	3	2	1	3	0	0	1	1	1	1	0
Não Classificado	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Petróleo Gás e Bicombustíveis	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tecnologia da Informação	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Telecomunicações	8	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Utilidade Pública	70	7	3	4	6	0	0	3	1	0	0	0
Total	479	52	31	21	51	0	12	27	38	1	1	3
<i>Não Big four</i>	133	12	8	4	12	0	4	5	10	1	1	1
<i>Big four</i>	346	40	23	17	39	0	8	22	28	0	0	2
Total	479	52	31	21	51	0	12	27	38	1	1	3

Fonte: Dados da pesquisa

Nota-se, por meio do quadro 6, que 65 companhias evidenciaram possuir propriedade para investimento. Deste total, 36 companhias utilizaram o valor justo e 29 empresas optaram pela utilização do método de custos. E do total desta amostra das empresas que possuem PPI, aproximadamente 72% das companhias foram auditadas, pelas *Big Four*.

Quadro 6 – Premissas Gerais a Serem Divulgadas pelas Empresas em 2014

Setores	P1	P2	P3		P4		P5	P6	P7	P8	P9	P10
			P3.1	P3.2	P4.1	P4.2						
Bens Industriais	34	8	4	4	8	0	3	3	4	0	0	0
Construção e transporte	66	7	5	2	7	0	4	5	6	0	0	0
Consumo Cíclico	62	7	4	3	7	0	1	3	4	0	0	0
Consumo não Cíclico	38	6	4	2	6	0	0	3	2	0	0	2
Financeiro e Outros	136	22	14	8	14	0	6	11	6	0	0	0
Materiais Básicos	13	6	3	3	6	0	1	2	4	1	1	0
Não Classificado	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Petróleo Gás e Bicombustíveis	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tecnologia da Informação	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Telecomunicações	70	1	0	1	1	0	0	0	1	0	0	0
Utilidade Pública	10	8	2	6	6	0	0	3	3	0	0	1
Total	479	65	36	29	55	0	15	30	30	1	1	3
<i>Não Big four</i>	136	13	9	4	13	0	4	4	8	1	1	1
<i>Big four</i>	343	52	27	25	42	0	11	26	22	0	0	2
Total	479	65	36	29	55	0	15	30	30	1	1	3

Fonte: Dados da pesquisa

A seguir estão apresentados os quadros referentes as informações específicas que devem ser divulgadas pelas às empresas que optarem pela utilização do valor justo, como métrica de avaliação. Para o tratamento das propriedades para investimento, conforme estabelecido pelo CPC 28.

Como pode ser observado no quadro a baixo, apesar de as companhias de capital aberto estarem obrigadas a cumprir as regulamentações, grande parte delas não estão evidenciando as informações conforme as especificações necessárias. Nota-se que o critério mais evidenciado no ano de 2012, foi a "conciliação entre os valores contábeis". No entanto, tiveram premissas que não foram divulgadas por nenhum dos setores, como por exemplo "descrições do PPI" e "intervalos entre as estimativas realizadas".

Quadro 7 – Premissas Específicas Valor Justo a Serem Divulgadas pelas Empresas em 2012

Setores	VJ1	VJ2	VJ3	VJ4	VJ5	VJ6	VJ7
---------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

							VJ7.1	VJ7.2	VJ7.3
Bens Industriais	2	2	2	2	0	0	0	0	0
Construção e transporte	3	3	3	0	0	0	0	0	0
Consumo Cíclico	3	2	1	1	0	0	0	0	0
Consumo não Cíclico	2	2	2	0	0	0	0	0	0
Financeiro e Outros	15	14	15	3	0	0	0	0	0
Materiais Básicos	2	2	1	1	0	0	0	0	0
Não Classificado	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Petróleo Gás e Bicomcombustíveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tecnologia da Informação	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Telecomunicações	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidade Pública	2	1	1	0	0	0	0	0	0
Total	29	26	25	7	0	0	0	0	0
<i>Não Big four</i>	9	9	8	3	0	0	0	0	0
<i>Big four</i>	20	17	17	4	0	0	0	0	0
Total	29	26	25	7	0	0	0	0	0

Fonte: Dados da pesquisa

E do total de empresas que possuem PPI e optaram pelo valor justo em 2012, cerca de 45% das empresas foram auditadas pelas quatro maiores empresas de auditoria do mundo. As empresas auditadas por *Não Big Four* proporcionalmente evidenciaram mais critérios, do que as auditadas por *Big Four*.

Quadro 8 – Premissas Especificas Valor Justo a serem Divulgadas pelas Empresas em 2013

Setores	VJ1	VJ2	VJ3	VJ4	VJ5	VJ6	VJ7		
							VJ7.1	VJ7.2	VJ7.3
Bens Industriais	3	3	3	3	0	0	0	0	0
Construção e transporte	4	4	4	2	0	0	0	0	0
Consumo Cíclico	3	2	1	1	0	0	0	0	0
Consumo não Cíclico	3	3	3	0	0	0	0	0	0
Financeiro e Outros	13	12	13	5	0	0	0	0	0
Materiais Básicos	2	2	1	1	0	0	0	0	0
Não Classificado	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Petróleo Gás e Bicomcombustíveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tecnologia da Informação	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Telecomunicações	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidade Pública	3	2	1	0	0	0	0	0	0
Total	31	28	26	12	0	0	0	0	0
<i>Não Big four</i>	8	8	7	5	0	0	0	0	0
<i>Big four</i>	23	20	19	7	0	0	0	0	0
Total	31	28	26	12	0	0	0	0	0

Fonte: Dados da pesquisa

As premissas específicas referentes ao valor justo em 2013, ainda foram pouco divulgadas. Tendo em vista, a obrigatoriedade da norma, as informações mais divulgadas foram "conciliação entre os valores contábeis" e "ajuste significativo para a

finalidade das demonstrações contábeis". E do total de 8 critérios estabelecidos, 5 deles não foram divulgados.

Quadro 9 – Premissas Especificas Valor Justo a serem Divulgadas pelas Empresas em 2014

Setores	VJ1	VJ2	VJ3	VJ4	VJ5	VJ6	VJ7		
							VJ7.1	VJ7.2	VJ7.3
Bens Industriais	4	3	3	2	1	0	0	1	0
Construção e transporte	4	4	4	2	0	0	1	1	1
Consumo Cíclico	4	4	2	1	1	0	0	0	0
Consumo não Cíclico	4	4	2	0	1	0	0	1	0
Financeiro e Outros	15	14	7	7	0	3	8	2	2
Materiais Básicos	3	3	2	2	1	0	0	0	0
Não Classificado	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Petróleo Gás e B combustíveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tecnologia da Informação	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Telecomunicações	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidade Pública	2	1	0	0	0	0	1	0	0
Total	36	33	20	14	4	3	10	5	3
Não <i>Big four</i>	9	9	8	6	0	0	1	1	1
<i>Big four</i>	27	24	12	8	4	3	9	4	2
Total	36	33	20	14	4	3	10	5	3

Fonte: Dados da pesquisa

As premissas específicas em 2014, ainda foram relativamente pouco evidenciadas. E novamente, as premissas mais divulgadas foram "conciliação entre os valores contábeis" e "ajuste significativo para a finalidade das demonstrações contábeis". No entanto, no ano de 2014, premissas que nos anos anteriores não haviam sido divulgadas por nenhum dos setores, esse ano foram evidenciadas, ainda em uma proporção pequena, mas em relação a quantidade, comparando aos anos anteriores, foram evidenciadas por algumas empresas de alguns setores.

Quadro 10 – Premissas Especificas Método de Custo 2012/2013/2014

Setores	Ano	2012					2013					2014				
		MC1	MC2	MC3	MC4	MC5	MC1	MC2	MC3	MC4	MC5	MC1	MC2	MC3	MC4	MC5
Bens Industriais		3	2	2	2	3	4	2	1	1	3	3	2	2	2	3
Construção e transporte		3	1	2	2	3	2	1	0	0	1	1	0	0	1	0
Consumo Cíclico		3	2	3	2	3	3	3	1	0	1	3	2	3	2	3
Consumo não Cíclico		0	0	0	0	0	2	1	0	1	2	0	0	0	0	0
Financeiro e Outros		6	3	5	6	5	8	7	4	5	5	8	7	8	5	8
Materiais Básicos		1	1	1	0	1	3	1	0	2	2	1	1	1	0	1
Não Classificado		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Petróleo Gás e Biocombustíveis		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tecnologia da Informação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Telecomunicações		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Utilidade Pública		4	1	0	0	4	6	4	4	4	5	4	2	1	2	2
Total		21	11	14	13	20	29	20	11	14	20	21	15	16	13	18
Não <i>Big four</i>		3	1	2	3	3	4	3	1	2	3	4	3	3	4	3
<i>Big four</i>		18	10	12	10	17	25	17	10	12	17	17	12	13	9	15
Total		21	11	14	13	20	29	20	11	14	20	21	15	16	13	18

Fonte: Dados da pesquisa

Anteriormente está o quadro referente as informações, premissas específicas exigidas para a mensuração pelo método de custo. Para o tratamento das propriedades para investimento, conforme estabelecido pelo CPC 28.

As premissas específicas exigidas para o Método de Custo, no decorrer de 2012, 2013 e 2014, foram relativamente evidenciadas no decorrer dos anos. No ano de 2012 o critério mais evidenciado foi a conciliação contábil no início e no fim do período. Já no ano de 2013 as duas premissas mais evidenciadas foram o "método de depreciação" e a "conciliação contábil no início e no fim do período". E no ano de 2014, o critério mais evidenciado foi também a conciliação. Nota-se que grande parte das empresas nos três anos foram auditadas pelas *Big Four*.

Quadro 11 – Nível de Evidenciação 2012/2013/2014

Setores	Ano	Valor Justo			Método de Custo		
		2012	2013	2014	2012	2013	2014
Bens Industriais		37,5%	37,5%	31,3%	75%	75%	43,8%
Construção e transporte		25%	31,3%	40,6%	66,7%	25%	25%
Consumo Cíclico		16,7%	16,7%	25%	83,3%	83,3%	41,7%
Consumo não Cíclico		25%	25%	25%	0%	0%	50%
Financeiro e Outros		26,7%	28,8%	35,8%	79,2%	87,5%	65,6%
Materiais Básicos		25%	25%	33,3%	75%	75%	41,7%
Não Classificado		0,0%	0%	0%	0%	0%	0%
Petroleo Gás e Biocombustíveis		0,0%	0%	0%	0%	0%	0%
Tecnologia da Informação		0,0%	0%	0%	0%	0%	0%
Telecomunicações		0,0%	0%	0%	100%	100%	100%
Utilidade Pública		12,5%	12,5%	12,5%	31,3%	43,8%	70,8%
Total		25%	26,6%	31,9%	69%	73,8%	56%
Não <i>Big four</i>		27,8%	31,3%	36,1%	75%	81,3%	56,3%
<i>Big four</i>		23,8%	25%	30,6%	68,1%	72,1%	56%
Total		25%	26,6%	31,9%	69%	73,8%	56%

Fonte: Dados da pesquisa

Mediante o quadro 11, observa-se que o nível de evidenciação, está relativamente baixo. No ano de 2012 pelo Valor Justo o setor que apresentou maior nível de evidenciação foi o de "Bens Industriais" com 37,5%, e o segundo setor que mais evidenciou foi de "Financeiro e Outros" com 26,6%. E em 2013 permaneceu o setor de "Bens Industriais" com 37,5% seguido do setor de "Construção e Transporte" com 31,3% e no ano de 2014 o setor que mais evidenciou foi o de "Construção e Transporte" com 40,6%, seguido do setor de "Financeiro e Outros" com 35,8%.

Ainda de acordo com o quadro 11, nota-se que no Método de Custo em 2012, o setor que apresentou maior nível de evidenciação, foi o de "Telecomunicações" com 100% de evidenciação, é importante ressaltar que este setor possui uma única empresa, o segundo setor que mais evidenciou foi o de "Consumo Cíclico" com 83,3%. No ano de 2013, novamente o setor que mais evidenciou foi o de "Telecomunicações" com 100%, e de forma semelhante aconteceu no ano de 2014.

5 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

As empresas de capital aberto brasileiras que possuem propriedade para investimento, devem divulgar as suas demonstrações financeiras em conformidade com as regulamentações especificadas no CPC 28, no entanto as companhias passam por um período de adaptação e aprendizado, isso, pôde ser constatado a partir dos resultados e análises neste estudo, que teve como objetivo investigar se companhias de capital

aberto brasileiras listadas na BM&FBOVESPA estão evidenciando as informações referentes a propriedade para investimento conforme regulamentado pelo CPC 28.

Com relação a quantidade de informações evidenciadas por essas empresas, muitas das empresas que evidenciam possuir propriedade para investimento, não divulgam todas as informações em conformidade com o que é estabelecido pela normatização específica. No que se refere as especificações para as empresas que optaram pelo valor justo, observou-se que os critérios que foram menos evidenciados. Quando comparados aos que optaram pelo método de Custo.

Assim, percebe-se que o assunto se encontra inserido no ambiente das empresas que possuem PPI, mas, ainda de forma incipiente. Tal contexto, poderia ser justificado em função da convergência das normas internacionais, e no que se refere ao valor justo as empresas ainda vêm certa complexidade quanto a sua prática.

Nota-se também, que apesar das companhias terem PPI, poucas divulgam com clareza e objetividade a metodologia utilizada para a realização da valoração, e algumas outras empresas apenas relatam ter. Como já registrado, isso pode ser explicado por uma fase de adaptação das empresas e a ausência de clareza e objetividade, é também pela falta de parâmetro considerando as especificações específicas estabelecidas pelo CPC 28.

Um fato interessante é que aproximadamente 74% das empresas no decorrer dos três anos analisados foram auditadas pelas *Big Four*, ressaltasse que, o maior nível de evidenciação das premissas para o valor justo foi de 40,6% em 2014, de modo que subentende-se que as empresas de auditoria não estão cobrando rigidez quanto a não evidenciação ou talvez seria o caso de se verificar os tipos de pareceres que estas empresas receberam para ver se houve solicitação de ajustes a esse respeito, por parte das empresas de auditoria.

Outro fato interessante, nos anos de 2012 e 2013 nenhuma das empresas divulgaram os critérios relacionado a "razões da não utilização do valor justo" e "Intervalos entre estimativas". Informações essas que devem ser divulgadas por todas as empresas que possuem PPI e optam pela a utilização do valor justo. Foi identificado ainda que os três setores que mais evidenciaram, foram "bens Industriais"; "construção e transporte" e financeiro e outros.

No que se refere as especificações relativas, as empresas que optam pelo Método de Custo, tem se o setor de "Telecomunicações" que divulgou 100% das premissas, é importante destacar, porém, que este setor possui apenas uma empresa. Nos demais setores, tem se o setor de "Consumo Cíclico" com um nível de evidenciação de 83,3%.

Este artigo é relevante na medida em que contribui para o entendimento da realidade contábil no processo de evidenciação dos tratamentos contábeis destinados as PPI. Além de o mesmo contribuir com os órgãos reguladores do mercado de capitais, para que estes consigam monitorar de forma eficaz os quesitos relacionados a divulgação das demonstrações financeiras, conforme as exigências legais e, adicionalmente espera-se que as empresas possam estar se alinhando de maneira plena com relação ao tratamento contábil do PPI, conforme o CPC 28.

Sugere-se que novas pesquisas sejam realizadas com a temática, extrapolando para próximos anos, com vistas a realização de comparação entre os setores e níveis de Governança, vinculando a evidenciação com os tipos de pareceres, recebidos pelas empresas de auditoria. É necessário realizar este estudo futuramente também para verificar se com o tempo, os níveis de evidenciação e o cumprimento das normas relacionadas ao CPC 28 aumentaram.

5 REFERÊNCIAS

ANDRADE, M. E. M. C.; SILVA, D. M.; MALAQUIAS, R. F. Escolhas Contábeis em Propriedades para Investimento. **Revista Universo Contábil**, v. 9, n. 3, p. 22-37, jul./set., 2013.

BATISTA, F. F.; PRADO, A. G. S.; BONOLI, E.L. **Avaliação das propriedades para investimento: Uma análise dos fatores que influenciam na decisão entre valor justo e modelo de custo.** In: CONGRESSO USP DE CONTROLADORIA E CONTABILIDADE, 12., São Paulo –SP , 2012. São Paulo, 2012. 18 p.

CAMPOS, L.M.; *et al.* **Propriedade para Investimento nas empresas de construção civil.** In: **Simpósio de Excelência em Gestão e Tecnologia**, 9., Resende, 2012. Anais Resende, 2012. 9 p.

COSTA, T. A. C., 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**, v.18, p. 25-36, 2013.

CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis. **Propriedade para Investimento.** Pronunciamento Técnico CPC-28. Disponível. em: <<http://www.cpc.org.br/>>. Aprovado em 26 de junho de 2009.

FRERI, R. M.; SALOTTI, B. M. Comparabilidade de Empresas Administradoras de Shoppings Centers do Mercado de Capitais Brasileiro. **Revista de Contabilidade do Mestrado de Ciências Contábeis da UERJ**, v.18, n.1, p. 29-45, 2013.

HENDRIKSEN, E.S.; M.F.V. BREDÁ. **Teoria da Contabilidade.** 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999. Tradução: Antônio Zoratto Sanvicente.

HOLTHAUSEN, R.; LEFTWICH, R. The economic consequences of accounting choice: implications of costly contracting and monitoring. **Journal of Accounting and Economists**, vol 5:2, p 77-117.

MARTINEZ, A. L. **Novo mercado, auditoria e o gerenciamento de resultados por escolhas contábeis e por decisões operacionais no Brasil.** In: CONGRESSO USP DE CONTROLADORIA E CONTABILIDADE, 9., São Paulo- SP, 2009. São Paulo, 2009. 16 p.

MALACRIDA, M. J. C.; YAMAMOTO, M. M. Governança corporativa: nível de evidenciação das informações e sua relação com a volatilidade das ações do Ibovespa. **Revista Contabilidade e Finanças**, v. 17, p. 65-79, 2006. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/rcf/v17nspe/v17nspea06>>. Acesso em: 15 maio 2015.

PEREIRA, A. F.. **Determinantes na escolha do valor justo para propriedades para investimento no Brasil.** 2012. 66 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Ciências Contábeis, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

PINTO, M. J.T.; MARTIN, V.A.; ALCOFORADO, E.A.G. **Escolhas Contábeis, Com Foco Em Propriedades Para Investimento**. In: 13^a CONFERÊNCIA INTERNACIONAL DA LARES, 13., 2013, São Paulo. Conferência Internacional da LARES. São Paulo: Centro Brasileiro Britânico, 2013. p. 1 - 15.

RISTEA, M.; JIANU, I. Dynamics of the Fair Value in Accounting. **Scientific Annals of the Alexandru Ioan Cuza University of Iasi: Economic Sciences Series** (2010). p. 69-81. 2010.

WATTS, R. L. Accounting Choice theory and Market-Based Research In Accounting. **British Accounting Review**, v. 24, p. 235-267, 1992.

40, International Accounting Standard. **Investment Property**. 2009. Disponível em: <http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/docs/consolidated/ias40_en.pdf>. Acesso em: 25 set.