



Sumário do Pronunciamento Técnico CPC 28

Propriedade para Investimento

Observação: Este sumário, que não faz parte do Pronunciamento, está sendo apresentado apenas para identificação dos principais pontos tratados, possibilitando uma visão geral do assunto.

SUMÁRIO

Introdução

1. O objetivo deste Pronunciamento é o de prescrever o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.
2. *Propriedade para investimento* é o imóvel (terreno ou edifício – ou parte de um edifício – ou ambos) mantido pelo proprietário (ou arrendatário) para obter rendas ou para valorização do capital ou para ambas, e não para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, para finalidades administrativas ou para venda no curso ordinário do negócio. A propriedade para investimento é classificada no Ativo Não Circulante, subgrupo Investimentos.
3. É necessário julgamento na aplicação dessa definição, já que pode uma mesma propriedade ter a característica de parte ser usada como propriedade para investimento e parte estar destinada ao uso próprio (ativo imobilizado). São propriedades para investimento, comumente, os terrenos mantidos para uso futuro e ainda indeterminado ou mantidos para valorização imobiliária, os imóveis mantidos para aluguel como nos *shopping centres* ou outros etc. Não são propriedades para investimento, por exemplo, os imóveis construídos ou em construção para venda no decurso ordinário das atividades da entidade (entidades de exploração do ramo imobiliário ou de construção civil), as propriedades ocupadas por empregados (mesmo que alugadas a eles) etc. No caso de propriedade mantida para prestação de serviços, ela também não é classificada como propriedade para investimento, como no caso de um hotel.

Principais pontos do Pronunciamento

4. A propriedade para investimento deve ser mensurada inicialmente pelo seu custo. Na mensuração inicial são aplicáveis todos os conceitos normalmente utilizados na mensuração do custo inicial de um ativo imobilizado, inclusive no caso de permuta.
5. O Pronunciamento permite que a entidade escolha, após o registro inicial, o método do valor justo ou o método do custo para avaliar as propriedades para investimento consistentemente no decurso do tempo (exceção no caso de arrendatário que utiliza o imóvel como propriedade para investimento, quando o valor justo é obrigatório). Mas a entidade que escolher o método do custo deve divulgar o valor justo da sua propriedade de investimento em cada balanço patrimonial. O valor justo deve, preferencialmente, ser obtido de avaliador independente. O uso concomitante dos dois métodos só é admitido no caso de um deles ser constituído por propriedades financiadas à base de encargo calculado com base no valor justo.
6. O valor justo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória. Caracterizações especiais são dadas no Pronunciamento para a adoção do valor justo.
7. As variações no valor justo da propriedade para investimento são reconhecidas diretamente no resultado do período em que ocorrem.
8. Na adoção do método do custo, valem todos os requisitos do Pronunciamento Técnico CPC 27 – Ativo Imobilizado, inclusive quanto à depreciação.
9. As transferências de ativo imobilizado para propriedade para investimento e vice-versa, ou de propriedade para investimento para outras contas precisam ser bem suportadas factualmente.
10. Na transferência de propriedade para investimento avaliada ao valor justo para o imobilizado, considera-se como custo o valor justo na data da alteração efetiva do uso, e aplicam-se, a partir daí, todas as regras contábeis próprias do ativo imobilizado, inclusive depreciação.
11. Se houver transferência de um ativo imobilizado para propriedade para investimento, e esta passar a ser avaliada pelo valor justo, a diferença acumulada até a transferência, se negativa, deve ser registrada no resultado do exercício e, se positiva, em ajustes de avaliação patrimonial, como parte dos outros resultados abrangentes; à medida que se realizar esse excedente, os valores são transferidos para lucros ou prejuízos acumulados e não mais podem afetar resultado do exercício. Se tiver havido reavaliação (quando admitida legalmente) nesse ativo

imobilizado, aplicam-se as regras da reavaliação quando o valor justo é inferior ao valor contábil anteriormente registrado.

12. A transferência da propriedade para investimento para estoques se dá quando, e apenas quando, houver efetiva alteração no uso, evidenciada pelo começo do desenvolvimento das atividades dirigidas à venda e desde que a propriedade não necessite de quaisquer desenvolvimentos adicionais. A partir da transferência aplicam-se todas as regras contábeis próprias aplicáveis ao estoque.
13. Na transferência de estoque para propriedade para investimento avaliada ao valor justo, a diferença entre esses valores é reconhecida no resultado do período.
14. Devem ser divulgados o método de avaliação da propriedade para investimento, os critérios que levam à classificação como esse tipo de propriedade, os métodos e pressupostos significativos utilizados na determinação do valor justo (inclusive se é adotado ou não avaliador independente), os valores reconhecidos no resultado de receitas de aluguel e outras, os gastos operacionais diretos com essas propriedades (segregando destes os incorridos com propriedades que não estejam gerando receitas), a diferença acumulada do custo ao valor justo quando adotado contabilmente o primeiro, a existência de restrições sobre tais propriedades e suas receitas e as obrigações contratuais para comprar, construir, reparar etc.
15. No caso de propriedades avaliadas ao valor justo, além do item anterior devem ser divulgadas as adições ocorridas no período com novas propriedades para investimento, as propriedades baixadas e ou transferidas para outras contas, os ganhos ou as perdas provenientes da variação no valor justo, as variações cambiais resultantes de conversão para outra moeda etc.
16. No caso de propriedades avaliadas ao custo, além do contido no item 14 atrás, devem ser divulgados os métodos, as vidas úteis e as taxas de depreciação, os valores brutos e líquidos contábeis e a conciliação entre os saldos iniciais e finais do período, com a movimentação por novas aquisições, baixas, perdas por redução ao valor recuperável, depreciações, diferenças cambiais, transferências, alienações etc. E deve também ser divulgado o valor justo dessas propriedades avaliadas ao custo.
17. Regras especiais são dadas para o caso de aplicação inicial do Pronunciamento Técnico CPC 28 para entidades que já possuíam propriedades para investimento.