

UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO, CIÊNCIAS CONTÁBEIS E ECONOMIA
BACHARELADO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS

ANTONIO ALVES TEIXEIRA NETO

**AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO: UMA ANÁLISE
SOBRE O NÍVEL DE CONFORMIDADE DAS COMPANHIAS ABERTAS
BRASILEIRAS COM O CPC 28 NO PERÍODO DE 2010 A 2014**

GOIÂNIA

2016

Prof. Dr. Orlando Afonso Valle do Amaral
Reitor da Universidade Federal de Goiás

Prof. Dr. Luiz Mello de Almeida Neto
Pró-reitor de Graduação da Universidade Federal de Goiás

Prof. Dr. Moisés Ferreira da Cunha
Diretor da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade

Prof. Ms. Júlio Orestes da Silva
Coordenador do curso de Ciências Contábeis

ANTONIO ALVES TEIXEIRA NETO

**AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO: UMA ANÁLISE
SOBRE O NÍVEL DE CONFORMIDADE DAS COMPANHIAS ABERTAS
BRASILEIRAS COM O CPC 28 NO PERÍODO DE 2010 A 2014**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como exigência parcial para a obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis pela Faculdade de Administração, Ciências Contábeis e Ciências Econômicas da Universidade Federal de Goiás, sob orientação do professor Me. Ednei Morais Pereira.

GOIÂNIA

2016

Ficha catalográfica elaborada automaticamente
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a), sob orientação do Sibi/UFG.

Neto, Antonio Alves Teixeira

Avaliação de propriedades para investimento [manuscrito] : uma análise sobre o nível de conformidade das companhias abertas brasileiras com o CPC 28 no período de 2010 a 2014 / Antonio Alves Teixeira Neto. - 2016.

XLIII, 43 f.

Orientador: Prof. Ednei Moraes Pereira.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade Federal de Goiás, Faculdade de Administração, Ciências Contábeis e Ciências Econômicas (FACE) , Ciências Contábeis, Goiânia, 2016.

Bibliografia.

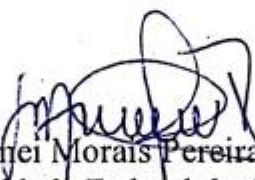
Inclui siglas, abreviaturas, tabelas, lista de tabelas.

1. Propriedades para investimento. 2. CPC 28. 3. Evidenciação. 4. Valor justo. 5. Custo. I. Pereira, Ednei Moraes, orient. II. Título.

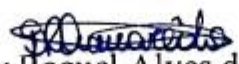
Antonio Alves Teixeira Neto

Avaliação de propriedades para investimento
Uma análise sobre o nível de conformidade das companhias abertas brasileiras com o CPC 28
no período de 2010 a 2014

Trabalho de Conclusão de Curso (monografia)
submetido e defendido publicamente na
Faculdade de Administração, Ciências
Contábeis e Ciências Econômicas (Face) da
Universidade Federal de Goiás (UFG) como
parte dos requisitos necessários à obtenção do
título de Bacharel em Ciências Contábeis,
aprovado pela seguinte Comissão
Examinadora:


Prof. Me. Ednei Moraes Pereira - Orientador(a)
Universidade Federal de Goiás (UFG)


Prof. Ma. Celma Diniz Ferreira - Avaliador(a)
Universidade Federal de Goiás (UFG)


Prof. Ma. Dircy Raquel Alves de Macedo - Avaliador(a)
Universidade Federal de Goiás (UFG)

RESUMO

O presente trabalho teve como objetivo verificar o nível de conformidade das demonstrações financeiras das empresas de capital aberto brasileiras com relação ao CPC 28 no período de 2010 a 2014. Utilizando uma metodologia de pesquisa descritiva, onde foi selecionada uma amostra de 36 empresas que possuem, em suas demonstrações financeiras, ativos classificados como propriedades para investimento. Através da análise de cada item de divulgação dentro dos cinco anos observados, os resultados indicaram que as empresas de capital aberto brasileiras, de forma geral, ainda não adaptaram-se de forma adequada aos critérios de divulgação exigidos pelo CPC 28, mesmo cinco anos após a adoção inicial em 2010. As empresas que obtiveram os maiores níveis de divulgação, considerando toda amostra, pertencem ao ramo de exploração de imóveis, que são as que proporcionalmente possuem um maior número de propriedades para investimento em suas demonstrações. As empresas que optaram pelo método do valor justo apresentaram um maior detalhamento no nível de informações com o passar dos anos, enquanto as empresas que optaram pelo método de custo, de modo geral, ainda utilizam os mesmos padrões de divulgação desde a adoção inicial da norma. Foi possível verificar também que as empresas pertencentes a amostra, principalmente as que adotaram o método do valor justo para avaliação das propriedades para investimento, possuem informações pouco padronizadas, o que dificulta a análise do investidor e prejudica a comparabilidade das empresas.

Palavras-chave: Propriedades para investimento, CPC 28, evidenciação, valor justo, custo.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Quantidade de empresas pertencentes a amostra final.....	22
Tabela 2 - Média de divulgação por item do Bloco A.....	27
Tabela 3 - Média de divulgação por item do Bloco B.....	31
Tabela 4 - Média de divulgação por item do Bloco C.....	34

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Empresas excluídas da população inicial.....	22
Quadro 2 - Empresas que compõem a amostra por método de avaliação utilizado.....	23
Quadro 3 - Bloco A - Itens de divulgação aplicados a todas as empresas da amostra.....	24
Quadro 4 - Bloco B - Itens de divulgação aplicados as empresas que optaram pelo custo.....	25
Quadro 5 - Bloco C - Itens de divulgação aplicados as empresas que optaram pelo valor.....	25
justo.....	25

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

PPI: Propriedades para investimento

BM&F: Bolsa de Mercadorias e Futuros

BOVESPA: Bolsa de Valores de São Paulo

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis

CVM: Comissão de Valores Mobiliários

IAS: International Accounting Standards

IASB: International Accounting Standards Board

IFRS: International Financial Reporting Standards

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	12
1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO.....	12
1.2 PROBLEMA DE PESQUISA.....	13
1.3 OBJETIVOS.....	13
1.3.1 OBJETIVO GERAL.....	13
1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	13
1.4 JUSTIFICATIVAS.....	14
1.5 ORGANIZAÇÃO DO TRABALHO.....	14
2 REFERENCIAL TEÓRICO.....	16
2.1 PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO.....	16
2.2 AVALIAÇÃO A VALOR JUSTO.....	17
2.3 AVALIAÇÃO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO.....	19
2.4 DIVULGAÇÃO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO.....	21
2.4 ESTUDOS ANTERIORES.....	22
3 MÉTODO.....	24
3.1 DELINEAMENTO DO TRABALHO.....	24
3.2 AMOSTRA E FONTE DE DADOS.....	24
3.3 MÉTODO DE COLETA E ORGANIZAÇÃO DOS DADOS.....	27
4 ANÁLISE DOS RESULTADOS.....	30
4.1 ANÁLISE DO NÍVEL DE DIVULGAÇÃO DO BLOCO A PARA TODAS AS EMPRESAS DA AMOSTRA.....	30
4.1.1 Método de mensuração das propriedades para investimento.....	31
4.1.2 Divulgação dos métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do valor justo.....	31

4.1.3 Mensuração do valor justo com base em avaliação de avaliador independente.....	32
4.1.4 Quantias reconhecidas no resultado para.....	33
4.1.4.1 Lucros de renda auferidas de propriedade para investimento.....	33
4.1.4.2 Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento com geração de rendas durante o período, e gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento que não tenham gerado rendas durante o período.....	33
4.1.4.3 Alteração cumulativa no valor justo reconhecido nos resultados com a venda de propriedade para investimento.....	33
4.2 ANÁLISE DO NÍVEL DE DIVULGAÇÃO DO BLOCO B PARA AS EMPRESAS QUE OPTARAM PELO MÉTODO DE CUSTO.....	34
4.2.1 Método de depreciação.....	35
4.2.1 Vida útil ou taxa de depreciação.....	35
4.2.3 Valor contábil bruto e depreciação acumulada no início e no fim do período.....	35
4.2.4 Observar se houve perda por <i>impairment</i>	36
4.2.5 Valor justo das propriedades para investimento.....	36
4.3 ANÁLISE DO NÍVEL DE DIVULGAÇÃO DO BLOCO C PARA AS EMPRESAS QUE OPTARAM PELO MÉTODO DO VALOR JUSTO.....	36
4.3.1 Conciliação entre os valores contábeis da propriedade para investimento no início e no fim do período, mostrando.....	37
4.3.1.1 Adições, divulgando separadamente as adições resultantes de aquisições e as resultantes de dispêndio subsequente reconhecido no valor contábil do ativo.....	37
4.3.1.2 Adições resultantes de aquisições por intermédio de combinação de negócios.....	38
4.3.1.3 Ativos classificados como detidos para venda ou inclusos em grupo para alienação classificados como detidos para venda e outras alienações.....	38
4.3.1.4 Ganhos ou perdas líquidas provenientes de ajustes de valor justo.....	38
4.3.1.5 Transferências para e de estoque e propriedade ocupada pelo proprietário.....	39
5 CONCLUSÃO.....	40
6 REFERÊNCIAS.....	42

1 - INTRODUÇÃO

1.1 - CONTEXTUALIZAÇÃO

A introdução das normas internacionais trouxe uma série de desafios para as empresas de capital aberto brasileiras, quanto a elaboração e divulgação de suas demonstrações financeiras. No que diz respeito as propriedades para investimento, os novos critérios estabelecidos pelas IAS/IFRS abrem espaço para julgamentos mais subjetivos, onde há a possibilidade de escolha entre dois métodos de mensuração para esses ativos, o método do valor justo e o método do custo (IAS 40/CPC 28). Nesse contexto, o método do valor justo têm sido alvo de diversas pesquisas, no qual têm-se testado de forma empírica a maior relevância do mesmo em relação ao método de custo para os usuários externos da informação (LUSTOSA, 2010).

De acordo com Pinto, Martin e Alcoforado (2013), a opção pelo método do valor justo vem influenciando o resultado de grandes empresas de capital aberto brasileiras, principalmente as pertencentes ao setor de exploração de imóveis, como é o caso da BR Malls e a BR Properties no ano de 2012, que apresentaram lucros até 750% maiores ao optarem mensurar suas propriedades de investimento pelo método do valor justo. No ano citado, caso a BR Malls optasse por continuar mensurando as suas propriedades de investimento pelo método de custo, ela teria um lucro de R\$ 356 milhões, como a mesma optou pelo valor justo, seu lucro apresentado foi de R\$ 1,9 bilhões, o que evidência uma diferença a maior associada a escolha de um método em detrimento do outro.

Em grande parte das empresas exploradoras de propriedades para investimento, o valor justo baseia-se numa avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência prévia nas propriedades em questão, por meio do método de fluxo de caixa descontado, onde estão envolvidas premissas pertinentes ao cálculo do método. Para Iudícibus (2005), a principal função da contabilidade é prestar informações úteis e relevantes para a tomada de decisões, nesse caso, as utilização das referidas premissas acabam tendo um impacto significativo na qualidade da informação contábil, o que vêm a influenciar o resultado e dificultar a comparabilidade entre as empresas, mesmo pertencendo ao mesmo setor, por conta do teor subjetivo relacionado à utilização das premissas que envolvem o cálculo do valor justo.

Nesse cenário, em que a avaliação por meio do método do valor justo é capaz de impactar o resultado das empresas de capital aberto brasileiras, o usuário da informação preocupa-se cada vez mais em obter o máximo de informações possíveis que retratem de forma coerente as propriedades para investimento. Para isso, tem-se o CPC 28, cujo objetivo é estabelecer o tratamento contábil de propriedades para investimento e os respectivos requisitos de divulgação, devendo ser aplicado no reconhecimento, mensuração e divulgação desses ativos.

1.2 - PROBLEMA DE PESQUISA

Com base no exposto, o presente trabalho visa tratar da seguinte questão: **qual o nível de conformidade das demonstrações financeiras das empresas de capital aberto brasileiras com relação ao CPC 28 no período de 2010 a 2014?**

1.3 - OBJETIVOS

1.3.1 - OBJETIVO GERAL

O objetivo do trabalho é verificar o nível de conformidade da evidenciação do CPC 28 nas demonstrações financeiras das empresas de capital aberto no período de 2010 a 2014.

1.3.2 - OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Verificar o nível de conformidade das empresas de capital aberto que possuem propriedades para investimento de acordo com os critérios de evidenciação do CPC 28, específicos a todas as empresas que possuem esses ativos em suas demonstrações, independente do método de mensuração utilizado;
- b) Verificar o nível de conformidade das empresas de capital aberto que adotaram o método de custo para avaliar as suas propriedades para investimento, de acordo com os critérios de evidenciação específicos da norma;

c) Verificar o nível de conformidade das empresas de capital aberto que adotaram o método do valor justo para avaliar as suas propriedades para investimento, de acordo com os critérios de evidenciação específicos da norma.

1.4 - JUSTIFICATIVA

No processo de convergências das normais contábeis, no ano de 2005, foi criado o CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), que é hoje uma entidade autônoma que tem como objetivo emitir pronunciamentos técnicos, considerando o processo de convergência as normas internacionais de contabilidade no nosso país. Para as empresas de capital aberto brasileiras, a adoção as normas internacionais foi obrigatória a partir do ano calendário de 2010, cujas demonstrações foram publicadas em 2011.

Com a adoção dessas normas e a opção pela utilização do método do valor justo para a avaliação das propriedades para investimento, muitas empresas obtiveram um impacto em seus resultados com os ganhos relativos a reavaliação desses ativos, além disso, a mudança nas premissas relativas ao cálculo pelo método, como a taxa de desconto e o prêmio de risco de mercado, por exemplo, também possuem o potencial de influenciar no resultado, já que compõem a base de cálculo para o método. Frente a essa situação, sabe-se que a contabilidade possui o objetivo de fornecer informações em quantidade e qualidade satisfatórias para os usuários, contribuindo na tomada de decisões (PONTE; OLIVEIRA, 2004).

A mensuração das propriedades para investimento têm sido objeto inúmeras pesquisas (BATISTA, 2013; BATISTA, PRADO E BONOLI, 2012; COSTA, SILVA E LAURENCEL, 2012; COSTA E SILVA, 2013; FRERI E SALOTTI, 2013; PINTO, 2013; PINTO, MARTIN E ALCOFORADO, 2013). A maioria das pesquisas, no entanto, preocuparam-se em fazer uma análise acerca dos motivadores que influenciaram na escolha de um método de avaliação em detrimento do outro nos diferentes ramos, ou, analisaram o nível de evidenciação das empresas perante as normas internacionais quanto ao cálculo do valor justo, restringindo-se a um ano específico.

A realização deste trabalho tem sua relevância representada pela importância das propriedades para investimento nas demonstrações financeiras, que podem vir a impactar o resultado das empresas de capital aberto brasileiras, fato que torna importante entender como as empresas estão divulgando as informações relativas a esses ativos. Quanto a validade científica, este trabalho pretende contribuir para a Ciência Contábil e para futuras pesquisas na

área, por tratar de informações financeiras extraídas das notas explicativas das empresas que compõem a amostra, aplicando-as dentro de uma metodologia que visa avaliar estas informações de forma qualitativa, por meio de uma análise temporal, dentro dos anos analisados, para entender-se como encontram-se as empresas de capital aberto brasileiras quanto aos critérios de divulgação para as propriedades para investimento expostos no CPC 28.

1.5 - ORGANIZAÇÃO DO TRABALHO

O presente estudo está dividido em cinco capítulos, da seguinte forma:

No primeiro capítulo, a introdução, onde tem-se a contextualização, o problema de pesquisa, o objetivo de pesquisa, a justificativa para a realização do trabalho e o presente tópico expondo como está organizado o mesmo.

O segundo capítulo contém o referencial teórico, que aborda o valor justo e as propriedades para investimento em seus aspectos conceituais, abordando-se também o reconhecimento, mensuração e a evidenciação desses elementos, além de outros fatores que relacionam-se com a problemática do estudo.

O terceiro capítulo apresenta os procedimentos que serão utilizados na elaboração desse trabalho, a composição da amostra, os critérios utilizados para a coleta dos dados e a descrição do método utilizado para a análise desses dados.

No quarto capítulo, tem-se os resultados obtidos com a aplicação dos métodos de análise dessa pesquisa, assim como discute-se a aplicação dos mesmos.

O quinto capítulo trata da conclusão, na sequência, as referências bibliográficas.

2 - REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 - PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

As propriedades para investimento tiveram sua regulamentação internacional de acordo com IAS 40, e no Brasil, a norma correspondente, foi o pronunciamento técnico CPC 28. Baseando-se nessas duas normas, tem-se que propriedade para investimento é a propriedade que é mantida para auferir renda ou para valorização de capital, ou até mesmo com ambos objetivos. A propriedade para investimento pode ser um terreno ou edifício, ou parte de um edifício, ou ambos, mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário, no caso de arrendamento financeiro (IAS, 2003; CPC, 2009).

No Brasil, antes da emissão das normas pertinentes a propriedades para investimentos, pelo fato de que não havia nenhum pronunciamento específico para esses ativos, eles acabavam sendo classificados ou como investimento, ou como imobilizado, mensurados através do método de custo e reavaliados de acordo com a legislação societária pertinente (MARTORELLI, MORAES E MARTINS, 2010).

A diferença entre propriedades para investimento e imobilizado está na forma como os fluxos de caixa são gerados por cada um, uma vez que as propriedades para investimento geram fluxos de caixa independentes dos outros ativos da empresa, o imobilizado gera fluxos de caixa por meio de sua utilização na produção de bens ou serviços, ou com finalidades administrativas (IASB, 2003; CPC, 2009).

Nota-se que há casos específicos em que um ativo pode ser parte propriedade para investimento e parte imobilizado. Um exemplo é quando o ativo, que mantido para se auferir renda de aluguéis, também é utilizado na produção de serviços da entidade. Na hora da mensuração, é necessário que se avalie qual parte apresenta maior significância, nesse caso, o ativo só será considerado como propriedade para investimento se a renda auferida com aluguéis possuir representatividade superior ao uso do ativo na produção de serviços (IASB, 2003; CPC, 2009).

A mensuração inicial das propriedades para investimento deve ser feita pelo método do custo, que seria o valor necessário para adquirir o ativo no momento de sua aquisição. Os custos de transação também devem ser incluídos no valor do reconhecimento inicial, que tratam-se de

qualquer dispêndio atribuído a aquisição ou construção da propriedade (IASB, 2003; CPC, 2009).

No reconhecimento subsequente, a entidade deve definir em suas políticas contábeis qual o método de mensuração que irá utilizar nas suas propriedades para investimento. A aplicação desse método deve ser realizada de forma uniforme, pois, não há a possibilidade, por exemplo, de se avaliar as propriedades pelo método de custo caso já estejam sendo avaliadas pelo método do valor justo. A norma adiciona ainda que, mesmo que a entidade utilize o modelo de custo, o valor justo das propriedades para investimento deve ser apresentados em nota explicativa (IASB, 2003; CPC, 2009).

Ainda de acordo com o CPC 28, quando as propriedades para investimento são avaliadas pelo método do valor justo, os ajustes decorrentes de reavaliações vão diretamente para a demonstração de resultado do período, diferente dos ativos imobilizados e intangíveis que são contabilizados no patrimônio líquido.

2.2 - AVALIAÇÃO A VALOR JUSTO

Emitida em 2011, a IFRS 13 é a norma que trata especificamente sobre o valor justo. Seu objetivo foi criar um guia único, em meio a diversas normas dispersas que tratavam sobre o tema, de forma a consolidar a definição, o reconhecimento, as formas de mensuração e a divulgação do valor justo nas demonstrações financeiras (IFRS, 2011).

No que se refere a definição de valor justo apresentada pela norma, a IFRS 13 cita o valor justo como sendo o preço que seria recebido na venda de um ativo, ou pago para transferir um passivo, em uma transação ordenada entre os participantes do mercado, no momento da mensuração (IFRS, 2011).

A norma trata o valor justo como sendo um valor de saída. Para Martins (2001), esse valor de saída, que é obtido a partir de um segmento comercial, que é a venda, reflete a importância incumbida pelo mercado ao recurso que se pretende mensurar.

No momento da mensuração, a entidade deve levar em conta as características do ativo ou passivo que será avaliado, dentre essas características estão, por exemplo, a condição e localização do ativo e restrições, caso existam, para a venda ou uso do mesmo (IFRS, 2011).

A IFRS 13 traz ainda alguns conceitos como o de mercado ativo, mercado mais vantajoso e mercado principal. Para a norma citada, o mercado ativo é aquele cujo as operações ocorrem num volume suficiente para que se obtenha informações sobre o preço numa base constante. Na ausência do mercado principal, que é o que representa um maior volume e nível de atividade, utiliza-se o mercado mais vantajoso, aquele no qual maximiza-se o valor a ser recebido pelo ativo ou passivo (IFRS, 2011).

A norma cita ainda que o valor justo não é ajustado pelos custos de transação, pelo fato de esses custos não serem considerados como uma característica do ativo ou passivo em questão, contudo, devem ser utilizados na determinação do mercado mais vantajoso. O valor justo, por outro lado, deve ser ajustado pelos custos existentes para o transporte do ativo.

Com o objetivo de aumentar a comparabilidade entre as informações, a norma IFRS 13 estabelece a hierarquia do valor justo. Nessa hierarquia, existem os *inputs* de nível 1, 2 e 3, sendo que quanto maior o nível, menor a utilização de premissas observáveis (como por exemplo, preço cotado em mercado ativo, pois esse oferece a evidência mais confiável do valor justo), o que torna a informação mais subjetiva e menos confiável. No nível 1, os preços cotados para ativos ou passivos idênticos ao elemento em questão, negociados em mercados ativos, no qual a entidade tem acesso na data de mensuração. No nível 2, tem-se *inputs* observáveis de preços cotados para ativos ou passivos que não sejam idênticos ao elemento que pretende-se mensurar. No nível 3, tem-se a utilização de *inputs* não observáveis, esses *inputs* são utilizados em situações no qual não se tem acesso a informações observáveis no mercado (IFRS, 2011).

Dentre as técnicas de avaliação a valor justo abordadas na IFRS 13, compreendeu o método do custo, o método do mercado e o método do resultado. A utilização de uma técnica em detrimento da outra depende diretamente da existência ou não de dados suficientes expostos num mercado ativo.

No método de custo, ou abordagem de custo, considera-se o valor que seria necessário para substituir um ativo, ou seja, o custo de reposição para que se tenha um ativo substituto comparável (IFRS, 2011).

No método de mercado, ou abordagem de mercado, há a utilização de preços e outras informações geradas em transações de mercados que envolvem ativos e passivos idênticos, ou comparáveis (IFRS, 2011).

No método do resultado, ou abordagem da receita, temos a utilização da técnica de valor presente, no qual se convertem valores futuros para um valor único atual. O uso da técnica de valor presente depende das circunstâncias específicas que envolvem o ativo ou passivo a ser mensurado, e da disponibilidade dos dados (IFRS, 2011). Esse é o método mais utilizado pelas empresas de capital aberto, na avaliação de suas propriedades para investimento, que envolve uma série de premissas que devem ser obrigatoriamente divulgadas em nota explicativa, ponto que será bastante avaliado no decorrer do presente trabalho. No tópico a seguir, aborda-se a avaliação das propriedades para investimento propriamente ditas, com foco na avaliação a valor justo, para que se entenda aspectos pertinentes a esse tipo de ativo na mensuração.

2.3 - AVALIAÇÃO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

De acordo com o CPC 28, as propriedades para investimento devem ser mensuradas inicialmente pelo custo. No reconhecimento posterior ou subsequente, a empresa deve definir em suas políticas contábeis qual o método de mensuração escolhido, e permanecer utilizando o mesmo de forma uniforme. A norma prevê a mensuração dessas propriedades sendo realizada de duas formas: por meio do método do valor justo; ou o método do custo. Ainda que a empresa escolha o custo, ela deve divulgar o valor justo das propriedades para investimento nas notas explicativas.

Ainda de acordo com a norma, para que fosse permitido as empresas a escolha entre os dois métodos de mensuração para as propriedades para investimento, foram levados em consideração os seguintes motivos: permitir tanto os que elaboram as demonstrações contábeis quanto os usuários da informação, adaptarem-se ao novo modelo do valor justo; e proporcionar um período de amadurecimento para o mercado e aos próprios profissionais na área de avaliação desses ativos.

No modelo de custo, o valor da propriedade é definido pelo custo de aquisição do imóvel (custo histórico), nos quais são inclusos todos os gastos incrementados necessários a alocação do ativo. Nos casos em que a empresa optar por mensurar suas propriedades para investimento pelo valor justo, as variações no valor justo devem ser reconhecidas diretamente no resultado do período em que ocorreram (IASB, 2003; CPC, 2009).

O valor justo obtido com a mensuração das propriedades para investimento reflete, por exemplo, os lucros provenientes de arrendamentos correntes e pressupostos que representam que as entidades conhecedoras e dispostas a negociação assumiram, no que diz respeito a rendas de futuros arrendamentos frente as condições presentes. Da mesma forma, o valor justo obtido também reflete qualquer tipo de saída de caixa esperada com a obtenção da propriedade (IASB, 2003; CPC, 2009).

Frente a utilização das técnicas para mensuração do valor justo dessas propriedades, a norma expõe que a melhor evidência é aquela que resulta de transações em mercado ativo com propriedades semelhantes no mesmo local e condição, e sob contratos semelhantes de arrendamento (IASB, 2003; CPC, 2009).

Na prática, a avaliação a valor justo das propriedades para investimento, muitas vezes tem a obtenção de dados observáveis que se qualificam como *inputs* 1 e 2 dificultada, pois não existe um mercado ativo, assim, a norma estabelece que a obtenção das informações podem partir de variadas fontes, como:

- Preços correntes em mercado ativo no qual encontram-se propriedades para investimento de diferente natureza, condição, ou localização, mas que, no entanto, sejam ajustadas para que se reflita a diferença;
- Preços recentes em mercados menos ativos, no qual existem propriedades semelhantes, mas que sejam ajustados para refletir a diferença entre as propriedades;
- Projetando-se fluxos de caixa descontados, nesse método, o avaliador independente baseia-se em estimativas confiáveis de futuros fluxos de caixa, baseando-se em premissas que reflitam as atuais e futuras condições do mercado, tentando ao máximo, adaptar-se a incerteza e a tempestividade dos fluxos de caixa.

2.4 - DIVULGAÇÃO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

No que diz respeito aos requisitos de divulgação, a IAS 40 e o CPC 28 apontam que as entidades tem o dever de divulgar qual método foi utilizado para avaliar as propriedades para investimento; os valores resultantes de receitas de aluguel e outras (que devem ser reconhecidos no resultado; os gastos relacionados as propriedades para investimento; entre outros (IASB, 2003; CPC, 2009).

Nos casos em que as propriedades para investimento forem avaliadas pelo método de custo, além do método ser divulgado, as entidades precisam divulgar as vidas úteis e as taxas de depreciação, os valores líquidos e a conciliação entre os saldos iniciais e finais do período com toda a movimentação gerada por aquisições, baixas, perdas e etc. (IASB, 2003; CPC, 2009).

Quando for adotado o método do valor justo, as empresas devem divulgar o método e pressupostos utilizados na determinação do valor das propriedades para investimento, a movimentação resultante da adição de novas propriedades para investimento, baixas, transferências e etc. A norma também pede para que a empresa elabore um relatório evidenciando se a determinação do valor justo foi suportada por premissas de mercado, ou em outros fatores aos quais a empresa também deve divulgar (IASB, 2003; CPC, 2009).

A IFRS 13 determinou que é necessário que as empresas divulguem o nível de hierarquia do valor justo da mensuração e, nos casos em que houver mudança de níveis de hierarquia de um ano para o outro, deve-se explicitar os motivos que levaram a essa transferência. Quando forem utilizados os níveis 2 e 3, a norma exige um maior nível de detalhamento com relação as técnicas de avaliação e todas as premissas envolvidas no cálculo. A IFRS exige ainda que as empresas, ao avaliarem suas propriedades para investimento pelo método do valor justo, emitam um relatório descrevendo a sensibilidade da medição do valor justo à mudanças em *inputs* não observáveis, caso mudanças nessas premissas resultarem num valor que seja significativamente inferior ou superior ao valor antigo (IASB, 2003; CPC, 2009).

Caso aconteça de o maior e melhor uso da propriedade para investimento diferir do seu uso atual, a entidade deve divulgar em nota explicativa as razões que justificam a utilização do ativo dessa forma. Além disso, a IFRS 13 também pede que as divulgações quantitativas sejam exibidas em formato tabular, a não ser que seja considerado um outro formato como o mais adequado, sempre priorizando a qualidade da informação na perspectiva do usuário (IASB, 2003; CPC, 2009).

2.4 - ESTUDOS ANTERIORES

Com relação as pesquisas anteriores relacionadas a propriedades para investimento no Brasil, após um levantamento, obteve-se que essas abordaram, em sua maioria, uma análise que

gira em torno dos fatores que influenciam a escolha entre o valor justo e o custo histórico na mensuração dessas propriedades.

Dentre as pesquisas identificadas, Batista, Prado e Bonoli (2012) realizaram uma análise sobre quais os determinantes da escolha do método de avaliação das propriedades para investimento, nas empresas brasileiras de capital aberto que reconheceram propriedades para investimento em suas demonstrações no ano de 2010. Os resultados da pesquisa mostraram que a proporção de propriedades para investimento sobre o ativo total, pode ser determinante na escolha do método de avaliação, o que mostrou que quanto maior for a proporção desse tipo de ativo na entidade, maior a tendência de se demonstrar um valor que reflete mais adequadamente o mercado.

Pinto, Martin e Alcoforado (2013) procuraram evidenciar os fatores que possam ter influenciado o gestor a escolher um dos métodos de avaliação para as suas propriedades para investimento, por meio de uma análise baseada em estatística descritiva. A amostra de empresas foram aquelas de capital aberto que possuíam mais de 75% de seu ativo composto por propriedades para investimento. De acordo com os autores, fatores gerenciais e estratégicos estão envolvidos na escolha de um método em detrimento do outro e as empresas que utilizam o valor justo, tem maior variabilidade no lucro, e que isso pode causar diferenças expressivas no resultado das empresas.

Costa, Silva e Laurencel (2012) analisaram os incentivos econômicos que estão atrelados a escolha do valor justo ou do custo histórico. Para isso, utilizaram 36 empresas de capital aberto que reconheceram propriedades para investimento em suas demonstrações. Os pesquisadores constataram que das 36 empresas analisadas, apenas 14 delas utilizaram o valor justo como método de avaliação de suas propriedades e empresas de um mesmo setor utilizam diferentes métodos de avaliação, o que pode dificultar a comparabilidade. Adicionalmente, eles observaram que o porte da empresa influencia na escolha do método de avaliação.

Freri e Salotti (2013) analisaram a comparabilidade de empresas administradoras de shopping centers do mercado de capitais brasileiro, que possuem propriedades para investimento. A amostra composta por 12 companhias foi submetida a uma pesquisa de caráter exploratório. Os resultados da pesquisa mostraram que nenhuma empresa atendeu de forma integral aos requisitos de divulgação da norma, e que várias informações foram divulgadas nas demonstrações e notas explicativas em formatos diferentes, o que dificulta a comparabilidade entre as empresas.

Pinto (2013) investigou os fatores que possam ter influenciado os agentes internos das empresas selecionadas para a pesquisa, a escolher o critério de mensuração para as propriedades para investimento. A pesquisa envolveu 12 empresas de capital aberto exploradoras de propriedades para investimento e foi realizada por meio de entrevistas. Com os resultados da entrevista, o autor identificou que as empresas que optam pelo custo histórico têm seu modelo de negócio pautado na “visualização do dono” fundador e acionista controlador, que participa de perto de todos os processos da empresa. Por outro lado, as empresas de valor justo são empresas com origens no mercado financeiro, sem controle acionário concentrado, com acionistas que cobram resultados expressivos da empresa. Além disso, o autor constatou que as empresas de valor justo buscam atender as classes emergentes da economia, enquanto que as custo histórico buscam atender as classes mais altas.

Costa e Silva (2013) analisaram a relevância do valor justo dos ativos biológicos, propriedades para investimento e instrumentos financeiros, em relação a formação do preço das ações nas empresas. Foi identificado que, o efeito do valor justo dos ativos biológicos e das propriedades para investimento contribuiu com um aumento do resultado, enquanto que o valor justo dos instrumentos financeiros impactou o resultado negativamente. Além disso, confirmou-se a hipótese de que o valor justo reconhecido no patrimônio líquido e no resultado altera de forma significativa as medidas contábeis dos mesmos.

Com um foco direcionado a divulgação das informações pertinentes as propriedades para investimento, Silva, Fonseca e Nogueira (2014) analisaram o nível de conformidade das empresas de capital aberto com o CPC 28 no ano de 2012. Foram analisados um total de 52 empresas e os resultados mostraram que, o nível de divulgação não está satisfatório, após 3 anos da divulgação do pronunciamento. Das 32 empresas que mensuraram suas propriedades para investimento pelo custo, apenas 20 informaram o valor justo em notas explicativas. Foi aplicado ainda, um teste estatístico no qual se constatou que quanto maior for o saldo de propriedades de investimento sobre o ativo total, maior o nível de divulgação e detalhamento das informações.

Em resumo, os estudos anteriores demonstram que as empresas de capital aberto brasileiras que possuem propriedades para investimento, possuem motivadores em comum, no que diz respeito a escolha do método de mensuração, principalmente quanto ao porte e ao setor de atividade da empresa.

3 - MÉTODO

Nesta seção apresentou-se o método pelo qual a pesquisa foi desenvolvida. Primeiramente, com o delineamento da pesquisa, quanto a sua classificação, a coleta dos dados e o procedimento operacional, seguindo com a amostra e fonte dos dados, para no tópico seguinte, finalizar com o método de coleta e organização dos dados da amostra.

3.1 - DELINEAMENTO DO TRABALHO

O presente estudo possuiu caráter descritivo. Para Gil (2002), a pesquisa descritiva tem como principal objetivo descrever as características de uma população ou fenômeno, ou ainda, propiciar um estudo para estabelecer-se relações entre as variáveis.

A estratégia de pesquisa referiu-se ao modo pelo qual a mesma é conduzida, ou seja, a forma como são obtidos os dados, com base nisso, utilizou-se pesquisa documental, dos quais foram extraídos dados dos demonstrativos financeiros disponíveis no site da BM&FBOVESPA e da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) das empresas que compõem a amostra.

O procedimento operacional do trabalho consistiu em extrair as demonstrações financeiras do site da BM&FBOVESPA e da CVM, de todas as empresas de capital aberto brasileiras com saldo na conta de propriedades para investimento no período de 2010 até 2014, definir o campo de estudo da amostra e analisar o nível de evidenciação segundo o CPC 28.

3.2 - AMOSTRA E FONTE DE DADOS

Para alcançar o objetivo desse trabalho, a coleta de dados foi realizada nas demonstrações financeiras na população de empresas de capital aberto, disponíveis na página da internet da BM&FBOVESPA e CVM. O passo seguinte foi verificar, por meio das demonstrações financeiras e notas explicativas do ano de 2010, se as empresas selecionadas possuíam propriedades para investimento. Assim, chegou-se a uma população equivalente a 59 empresas.

Após uma análise de todas as notas explicativas das empresas que fazem parte da população inicial, constatou-se que algumas delas não apresentavam informações suficientes para que continuassem parte da pesquisa. Dessa forma, a tabela a seguir relaciona as empresas que, por não possuírem propriedades para investimento, ou por não identificarem se o ativo em questão seria uma propriedade para investimento, foram excluídas da amostra:

Quadro 1: Empresas excluídas da população inicial

Empresa	Setor de Atuação
Bahema S.A.	Financeiro
MMX Mineração e Metálicos S.A.	Mineração
Metalúrgica Duque S.A.	Sid. e Metalurgia
Mundial S.A. Produtos de Consumo	Sid. e Metalurgia
Grendene S.A.	Calçados
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	Construção
Even Construtora e Incorporadora S.A.	Construção
Construtora Lix da Cunha S.A.	Construção
Cosern	Energia Elétrica
Rene Energia S.A.	Energia Elétrica
Renova Energia S.A.	Energia Elétrica
Eletropaulo S.A.	Energia Elétrica
AES Elpa S.A.	Energia Elétrica
Neoenergia	Energia Elétrica
Energisa S.A.	Energia Elétrica
Cia Estadual Ger Trans Ener Elet	Energia Elétrica
Sul América S.A.	Finanças e Seguros
Duratex S.A.	Madeira
Cia Melhoramentos de São Paulo	Papel e Celulose
Elekeiroz S.A.	Química
Amil	Saúde
Diagnósticos da América S.A. Dasa	Saúde
Estacio Participações S.A.	Serviços Educacionais

Fonte: O autor.

Feita a exclusão das empresas relacionadas acima, chegou-se a 36 (trinta e seis) na amostra final de empresas que foram objeto de estudo do presente trabalho, ver tabela 1.

Tabela 1: Quantidade de empresas pertencentes a amostra final

Composição da amostra final de empresas analisadas	
População inicial - empresas de capital aberto com propriedades para investimento no ano de 2010 de acordo com o banco de dados Economatica	59
Empresas excluídas por não possuírem propriedades para investimento	4
Empresas excluídas por não identificarem se os ativos tratavam-se de propriedades para investimento	19
Amostra Final	36

Fonte: O autor

A relação de empresas da amostra final que foram analisadas de acordo com os critérios estabelecidos pela norma, onde agrupou-se as mesmas de acordo com o método de mensuração utilizado para avaliar as propriedades para investimento, está exposta no quadro a seguir:

Quadro 2: Empresas que compõem a amostra por método de avaliação utilizado

Empresa	Setor de Atuação	Método
BR Malls Participações S.A.	Exploração de Imóveis	Valor Justo
BR Properties S.A.	Exploração de Imóveis	Valor Justo
Brazilian Finance e Real State S.A.	Financeiro	Valor Justo
Cia Habitasul de Participações	Financeiro	Valor Justo
Lojas Hering S.A.	Comércio	Valor Justo
Monteiro Aranha S.A.	Financeiro	Valor Justo
Metalúrgica Riosulense S.A.	Veículos e Peças	Valor Justo
Schulz S.A.	Veículos e Peças	Valor Justo
Sonae Sierra Brasil S.A.	Exploração de Imóveis	Valor Justo
Trevisa Investimentos S.A.	Transporte	Valor Justo
Wetzel S.A.	Veículos e Peças	Valor Justo
Wlm Indústria e Comércio S.A.	Comércio	Valor Justo
Vicunha Têxtil S.A.	Têxtil	Custo
Multiplan Empreend Imob S.A.	Exploração de Imóveis	Custo
Jereissati Participações S.A.	Telecomunicações	Custo
Aliansce Shopping Centers S.A.	Exploração de Imóveis	Custo
Sao Carlos Empreend Part S.A.	Exploração de Imóveis	Custo
Cyrella Comercial Propert S.A.	Exploração de Imóveis	Custo
JHSF Participações S.A.	Construção	Custo
General Shopping Brasil S.A.	Exploração de Imóveis	Custo
Guararapes Confeções S.A.	Têxtil	Custo
MRV Engenharia Part. S.A.	Construção	Custo
Vulcabras / Azaleia S.A.	Calçados	Custo
Wembley S.A.	Têxtil	Custo
Ecorodovias Infraest Logíst S.A.	Transporte Serviços	Custo
Kepler Weber S.A.	Máquinas Industriais	Custo
Elektro Eletric Serviços S.A.	Energia Elétrica	Custo
Bardella S.A. Ind Mecânicas	Máquinas Industriais	Custo
Cia Industrial Schlosser S.A.	Têxtil	Custo
Teka S.A.	Têxtil	Custo
Battistella Adm Participações S.A.	Comércio	Custo
BMFBovespa S.A.	Finanças e Seguros	Custo
Cia Part Aliança da Bahia	Financeiro	Custo
Cia Seguros Aliança da Bahia	Finanças e Seguros	Custo
Joao Fortes Engenharia S.A.	Construção	Custo
Porto Seguro S.A.	Finanças e Seguros	Custo

Fonte: O autor.

Os dados coletados para a realização do presente trabalho foram dos anos de 2010, 2011, 2012, 2013 e 2014 pelo fato de que o CPC 28/IAS 40 só foi emitido no ano de 2009, tornando-se vigente somente a partir do ano de 2010. Nos anos de 2008 e 2009, nenhuma empresa havia divulgado informações sobre suas propriedades para investimento em suas demonstrações financeiras, o que passou a ser divulgado a partir de 2010, em uma seção separada das demonstrações financeiras e notas explicativas.

3.3 - MÉTODO DE COLETA E ORGANIZAÇÃO DOS DADOS

Para que o objetivo da pesquisa fosse atingido, buscou-se nas notas explicativas das empresas que compõem a amostra, avaliar o nível de evidenciação segundo o CPC 28, afim de verificar se as empresas divulgaram todos os itens exigidos pelo pronunciamento. Ainda de acordo com a norma, existem itens de divulgação que devem ser aplicados a grupos específicos de empresas de acordo com o método de mensuração empregado. Os primeiros itens que foram avaliados representam o Bloco A e aplicam-se a todas as empresas que compõem a amostra, são eles:

Quadro 3: Bloco A - Itens de divulgação aplicados a todas as empresas da amostra

Item	Descrição dos itens de divulgação
1	Divulgar se aplica o método do valor justo ou o método do custo
2	Métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do valor justo
3	Mensuração do valor justo com base em avaliador independente
4	As quantias reconhecidas no resultado para:
4.1	Lucros de renda auferidas de propriedade para investimento
4.2	Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento que tenham gerado rendas durante o período
4.3	Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento que não tenham gerado rendas durante o período
4.4	Alteração cumulativa no valor justo reconhecido nos resultados com a venda de propriedade para investimento

Fonte: O autor

O segundo grupo de itens de divulgação exigidos pela norma, aplicam-se as empresas que optaram por mensurar as suas propriedades para investimento pelo método de custo, eles representam o Bloco B e estão expostos no quadro a seguir:

Quadro 4: Bloco B - Itens de divulgação aplicados as empresas que optaram pelo custo

Item	Descrição do itens de divulgação
5	O método de depreciação utilizado
6	As vidas úteis ou as taxas de depreciação utilizadas
7	O valor contábil bruto e a depreciação acumulada no início e no fim do período
8	Divulgar se houveram ou não perdas por <i>impairment</i>
9	Valor justo das propriedades para investimento
10	Conciliação entre os valores contábeis da propriedade para investimento no início e no fim do período, mostrando:

Fonte: O autor

Ainda de acordo com o CPC 28, existem os itens de divulgação que devem ser aplicados especificamente pelas empresas que adotara o método do valor justo, para avaliar as suas propriedades para investimento, esses itens representam o Bloco C e estão expostos a seguir:

Quadro 5: Bloco C - Itens de divulgação aplicados as empresas que optaram pelo valor justo

Item	Descrição dos itens de divulgação
10.1	Adições, divulgando separadamente as adições resultantes de aquisições e as resultantes de dispêndio subsequente reconhecido no valor contábil do ativo
10.2	Adições que resultem de aquisições por intermédio de combinação de negócios
10.3	Ativos classificados como detidos para venda ou inclusos em grupo para alienação classificados como detidos para venda e outras alienações
10.4	Ganhos ou perdas líquidos provenientes de ajustes de valor justo
10.5	Transferências para e de estoque e propriedade ocupada pelo proprietário

Fonte: O autor

Para a análise de cada item de divulgação obrigatória, foi adotada uma escala de 0 a 2, onde 0 representa que a empresa não divulgou o item, 1 que o item foi parcialmente atendido, e 2 que o item de divulgação foi atendido totalmente. Nos casos em que o item de divulgação não for aplicável, o que não o torna obrigatório para a empresa, será utilizado N.A. No fim da análise, somou-se a pontuação de todos os itens e dividiu-se pelo total máximo de pontos que a empresa analisada poderia atingir (excluindo-se os itens N.A) para assim, obter-se o nível de divulgação.

O mesmo critério de pontuação foi adotado por Silva, Fonseca e Nogueira (2013) para avaliar o nível de divulgação das empresas brasileiras de capital aberto quanto ao CPC 28, porém, somente para o ano de 2012, e por Freri e Salotti (2013), que também realizaram um trabalho acerca do nível de divulgação das propriedades para investimento, mas que focaram somente nas empresas administradores de shopping centers, no período de 2010 a 2011.

4 - ANÁLISE DOS RESULTADOS

4.1 - Análise do nível de divulgação do bloco a para todas as empresas da amostra

Tabela 2: Média de divulgação por item do Bloco A

Bloco A - Média de divulgação por item									
Ano	Método	1	2	3	4.1	4.2	4.3	4.4	Média
2010	Valor justo	100,00%	38,46%	61,54%	61,54%	3,85%	3,85%	15,38%	40,66%
	Custo	95,65%	30,43%	43,48%	73,91%	8,70%	4,35%	10,87%	38,20%
2011	Valor justo	100,00%	38,46%	69,23%	57,69%	3,85%	3,85%	26,92%	42,86%
	Custo	95,65%	41,30%	43,48%	78,26%	8,70%	4,35%	6,52%	39,75%
2012	Valor justo	100,00%	50,00%	76,92%	57,69%	7,69%	7,69%	38,46%	48,35%
	Custo	100,00%	38,64%	36,36%	81,82%	9,09%	4,55%	6,82%	39,61%
2013	Valor justo	100,00%	50,00%	69,23%	54,17%	8,33%	8,33%	38,46%	46,93%
	Custo	95,24%	35,71%	38,10%	76,19%	4,76%	4,76%	9,52%	37,76%
2014	Valor justo	100,00%	58,33%	75,00%	54,55%	4,55%	4,55%	41,67%	48,38%
	Custo	95,24%	35,71%	38,10%	71,43%	4,76%	4,76%	9,52%	37,07%
Média	Valor justo	100,00%	47,05%	70,38%	57,13%	5,65%	5,65%	32,18%	45,44%
	Custo	96,36%	36,36%	39,90%	76,32%	7,20%	4,55%	8,65%	38,48%

Fonte: O autor

A partir da análise dos itens do Bloco A para todas as empresas que compõem a amostra, tanto as que optaram pelo método do valor justo quanto as que adotaram o método de custo, de modo geral, pode-se observar que, para os itens avaliados no Bloco A, o nível de divulgação das empresas encontra-se abaixo da média de 50% para todos os anos. Da lista de empresas analisadas, apenas quatro possuíram um nível de divulgação superior a 50%, são elas: BR Properties, Sona Sierra Brasil, JHSF Participações e a General Shopping Brasil. Com relação a essas duas últimas, a JHSF Participações optou pelo método do valor justo a partir de 2013 e a General Shopping, a partir de 2014.

Observando-se as médias anuais, percebe-se que para os itens analisados no Bloco A, o nível da divulgação das empresas que optaram pelo método do valor justo vem crescendo, e finalizou o ano de 2014 com uma pontuação de 11,31% acima da média das empresas que optaram pelo método de custo, com exceção de 2012 para 2013, onde houve uma queda de 1,42% na média de pontuação total. Essa queda deve-se a empresa Brazilian Finance e Real State, que a partir de 2013, por não possuir mais propriedades para investimento, não divulgou nenhuma informação sobre as mesmas via nota explicativa. Quanto as empresas que adotaram

o método de custo, apesar de haver um aumento na pontuação total entre 2010 e 2011, fato devido principalmente ao período de adaptação que as empresas tiveram a partir de 2010 para que apresentassem informações mais detalhadas em suas demonstrações financeiras, a partir de 2011, observa-se uma queda contínua até o ano de 2014, isso aconteceu porque algumas empresas que possuíam uma pontuação acima da média passaram a adotar o método do valor justo para avaliar as suas propriedades para investimento. Dentre essas empresas estão a Wetzel, que adotou o valor justo a partir de 2012, a JHSF Participações, Bardella, Cia Ind. Schlosser, João Fortes Engenharia, as três adotaram o valor justo a partir de 2012, e a General Shopping Brasil, que adotou a partir de 2013.

Nos tópicos a seguir, apresenta-se de forma detalhada uma análise sobre cada item de divulgação que compõe o Bloco A, a partir dos dados que foram obtidos.

4.1.1 - Método de mensuração das propriedades para investimento

Dentre as empresas analisadas, todas as que optaram pelo método do valor justo divulgaram esse item de acordo com a norma nos anos analisados. Com relação as empresas que adotaram o método de custo, nos anos de 2010 e 2011, a CIA Industrial Schlosser, apesar de possuir propriedades para investimento identificadas nas suas demonstrações financeiras, não divulgou qual método empregado na avaliação das mesmas. Em 2013, a MRV não divulgou informações relativas as propriedades para investimento porque ela deixou de consolidar proporcionalmente o segmento de locação, assim, as demonstrações apresentam apenas o segmento de incorporação imobiliária. A MRV julgou que nesse segmento não existem empreendimentos que atendam a todos os critérios de relevância do CPC 28, e por isso, não evidenciou nenhuma informação sobre as propriedades para investimento. Em 2014, a Porto Seguro, por motivos desconhecidos, não apresentou nenhuma informação relativa a essas propriedades.

4.1.2 - Divulgação dos métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do valor justo

Para esse item, obteve-se uma pontuação superior das empresas que optaram pelo valor justo sobre as que adotaram o custo. A média de divulgação cresceu 22,62% de 2010 para 2014, o que evidencia que as empresas que optaram pelo valor justo, vem apresentando informações mais detalhadas com o passar dos anos. Por outro lado, quando se tem as empresas do método

de custo, observa-se que elas possuem uma média de pontuação abaixo de 50% para esse item, e pela análise temporal do mesmo, apesar de existir um aumento de 10,87% de 2010 para 2011, a pontuação média vem diminuindo, ou seja, de modo geral, as empresas que adotaram o método de custo ainda não fornecem informações detalhadas acerca do valor justo das propriedades para investimento.

Outro fator percebido nas empresas que pontuaram nesse item, é que, apesar delas divulgarem qual o método ou técnica utilizado para o cálculo do valor justo das propriedades para investimento, existe uma dificuldade em se comparar as premissas que foram empregadas, mesmo para empresas que pertencem ao mesmo setor. Como por exemplo, a BR Malls, que utilizou premissas como crescimento na perpetuidade, capex, taxa real de crescimento dos fluxos de caixa e taxas de desconto diferentes para shoppings administrados por ela ou não, enquanto a Multiplan traz premissas diferentes como prêmio de risco de mercado, beta ajustado, risco país, entre outros, ou seja, as empresas não utilizaram necessariamente a mesma metodologia para calcular o valor justo dessas propriedades para investimento. Outro problema que ocorre é a utilização de premissas iguais com valores diferentes, como é o caso da Multiplan, que em 2013, utilizou uma taxa de 6,02% de inflação anual, enquanto a BR Malls utilizou 4,50%, essa é a única premissa utilizada em comum pelas duas. Todos esses fatores, adicionando-se o fato de que muitas empresas sequer divulgam as premissas envolvidas no cálculo, dificultam a análise do investidor, já que existem tantas divergências quanto a divulgação desse item.

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

Observando a tabela, percebe-se que o número de empresas que contratam especialistas independentes para avaliação do valor justo das propriedades para investimento, é superior nas empresas que adotaram o valor justo, com exceção do ano de 2010. Em 2014 a pontuação do item para as empresas do grupo valor justo foi 36,90% superior ao grupo de empresas que adotaram o método de custo, e essa média de pontuação, desde 2010, apresenta-se crescente, exceto de 2012 para 2013, pois empresas como a MRV, Brazilian Finance e Real Estate e a Ecorodovias não apresentaram informações relativas as propriedades para investimento no ano de 2013. As empresas que optaram pelo método de custo apresentaram pontuações mais baixas, na média de 39,90% para os anos analisados, talvez devido ao alto custo envolvido na contratação de avaliadores externos. Essas baixas pontuações evidenciam uma deficiência das

empresas quanto a divulgação desse item, dada a importância da presença do avaliador independente para transmitir mais credibilidade aos usuários da informação.

4.1.4 - Quantias reconhecidas no resultado para:

4.1.4.1 - Lucros de renda auferidas de propriedade para investimento

Nesse item, a pontuação média das empresas que optaram pelo método de custo foi superior as do valor justo. Apesar de ser um item divulgado pela maior parte das empresas (21 de 36 empresas em 2014), não houve uma padronização na forma pelo qual ele é apresentado, pois várias empresas sequer divulgaram os valores em nota explicativa, apenas nos resultados, enquanto outras citam o reconhecimento dessas receitas em nota de política contábil, mas não divulgaram os valores na prática.

4.1.4.2 - Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento com geração de rendas durante o período, e gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento que não tenham gerado rendas durante o período

Esses dois itens possuem médias baixas tanto para as empresas que adotaram o método do valor justo, quanto as do método do custo, algumas empresas forneceram informações referentes a esses gastos, porém não classificaram os mesmos como sendo pré operacionais ou operacionais, e também não separaram os gastos referentes as propriedades para investimento que geraram renda ou não durante o período, por esses motivos, é difícil estabelecer um parâmetro de comparação, já que as notas explicativas não oferecem as informações necessárias. As únicas empresas que chegaram próximo de apresentar esses itens de forma ideal, foram 4 de um total de 36 empresas: BR Properties, Porto Seguro, Multiplan e a Sona Sierra Brasil.

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

Quanto a esse item, a maioria das empresas da amostra não o divulgou, principalmente pelo fato de não terem realizado esse tipo de negociação. Analisando a tabela percebe-se que há uma média de pontuação crescente para as empresas que adotaram o valor justo (houve uma variação de 26,29% entre 2010 e 2014), o que evidencia uma maior preocupação por parte das

empresas de tanto explicitar o impacto que esse tipo de negociação teria no resultado das mesmas (algumas citaram somente a possibilidade de ocorrência dessa negociação), quanto a aplicação na prática, afetando o resultado do período em questão.

4.2 - ANÁLISE DO NÍVEL DE DIVULGAÇÃO DO BLOCO B PARA AS EMPRESAS QUE OPTARAM PELO MÉTODO DE CUSTO

As empresas que adotaram o método de custo foram avaliadas de acordo com os itens expostos no Bloco B, analisou-se um total de 24 empresas perante 5 itens de divulgação. Observando-se as médias anuais, obteve-se uma evolução no nível de divulgação até o ano de 2012, já a partir de 2013 houve uma queda na pontuação geral, pelo fato de que 3 empresas que compunham o grupo passaram a avaliar suas propriedades para investimento pelo método do valor justo (Bardella, Cia Industrial Schlosser e a JHSF Participação). Além disso, a empresa Ecorodovias, que até 2012 possuía uma alta pontuação (80% em média para os 3 primeiros anos), a partir desse ano já não possuía mais nenhuma propriedade para investimento, deixando de divulgar informações relativas as mesmas, esse fato também contribuiu para o declínio da pontuação média das empresas para esse item. Em 2014, a empresa Vicunha Têxtil fechou capital e a General Shopping Brasil passou a adotar o método do valor justo.

Apenas 3 empresas obtiveram nota máxima nos referidos itens de divulgação nos cinco anos analisados, foram elas: Multiplan, Alliansce Shopping Centers e a Cyrella, todas as 3 pertencentes ao ramo de exploração de imóveis.

Tabela 3: Média de divulgação por item do Bloco B

Bloco B - Média de divulgação por item						
Ano	5	6	7	8	9	Média
2010	81,25%	66,67%	50,00%	37,50%	47,92%	56,67%
2011	80,43%	69,57%	56,52%	43,48%	56,52%	61,30%
2012	85,71%	80,95%	69,05%	47,62%	59,52%	68,57%
2013	82,35%	82,35%	67,65%	38,24%	58,82%	65,88%
2014	80,00%	80,00%	60,00%	36,67%	46,67%	60,67%
Média	81,95%	75,91%	60,64%	40,70%	53,89%	62,62%

Fonte: O autor

4.2.1 - Método de depreciação

Para as 24 empresas avaliadas a partir do Bloco B de divulgação, obteve-se uma pontuação média de 81,94% para esse item durante os cinco anos analisados. Apesar de a grande maioria das empresas terem divulgado esse item, houve uma falta de padronização quanto a divulgação do mesmo, pois enquanto algumas empresas divulgaram em nota de política contábil, outras optaram por divulgar nas contas específicas que são parte das demonstrações. Houveram também aquelas que não chegaram a especificar qual o método de depreciação utilizado em nenhum dos anos analisados, foram elas: Vicunha Têxtil, Wetzel, Teka e a Cia Industrial Schlosser. Há uma preocupação quanto a não divulgação desse item, já que o mesmo era obrigatório de acordo com a norma para ativo imobilizado (CPC 27).

4.2.1 - Vida útil ou taxa de depreciação

Dentro dos itens analisados no Bloco B, esse foi o único que apresentou uma evolução razoável de 2010 a 2014, onde houve um crescimento de 13,33% na média do mesmo, do último ano avaliado com relação ao primeiro. Em 2014, houveram ainda 3 empresas que não divulgaram o item em suas notas explicativas, foram elas: Teka, MRV e a Vulcabras.

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

Para esse item, obteve-se uma média de divulgação total de 60,64%, com a pontuação mais alta no ano de 2012 (69,05%), assim como para outros itens pertencentes a esse mesmo bloco de divulgação. Com relação ao item anterior, nem todas as empresas que divulgaram a variação do valor contábil bruto e da depreciação acumulada, também divulgaram a vida útil da propriedade ou a taxa de depreciação e vice-versa. Também houveram empresas que divulgaram somente a variação do valor contábil bruto, e aquelas que divulgaram apenas a variação da depreciação acumulada, essas obtiveram 1 ponto cada para esse item. Em 2014, essas empresas foram: Cia Seguros Aliança da Bahia, Cia Part. Aliança da Bahia, BMF Bovespa e a Kepler Weber.

4.2.4 - Observar se houve perda por *impairment*

Esse foi o item que obteve a pontuação mais baixa em meio aos itens analisados no Bloco B. Dentre as 24 empresas analisadas, em média menos da metade divulgaram satisfatoriamente esse item, e um número ainda menor especificou se foram realizados os testes de *impairment* para as propriedades para investimento em si, pois a maioria das empresas afirmaram apenas que revisam o valor contábil líquido dos ativos em geral, sem especificar as propriedades para investimento, também não informam se houve a ocorrência ou não dessas perdas. Em 2014, apenas 4 empresas divulgaram satisfatoriamente esse item, foram elas: Multiplan, Alliansce Shopping Centers, Cyrella e a Cia Seguros Aliança da Bahia.

4.2.5 - Valor justo das propriedades para investimento

Por mais que as empresas avaliadas perante os itens do Bloco B tenham optado pelo método de custo para avaliar as suas propriedades para investimento, o CPC 28 as orienta a informar também o valor justo dessas propriedades. Para esse item, as empresas pontuaram numa média de 53,98% para os cinco anos analisados, uma possível explicação para esse número baixo de empresas que divulgaram o valor justo, seria o custo elevado para se avaliar essas propriedades por uma empresa especializada. As empresas Batistella Adm Participações e a Kepler Weber, receberam 1 de pontuação nesse item para todos os anos, pois, apesar de mensuraram o valor justo, não informaram o valor em nota explicativa, por considerarem que não houve uma diferença relevante do valor justo com relação ao custo.

4.3 - ANÁLISE DO NÍVEL DE DIVULGAÇÃO DO BLOCO C PARA AS EMPRESAS QUE OPTARAM PELO MÉTODO DO VALOR JUSTO

O Bloco C apresentou os resultados mais baixos em termos de pontuação, considerando uma média geral dos itens para cada ano analisado. Dentre as médias específicas de cada item, pode-se observar a existência de várias inconsistências ao se comparar os dados referentes a cada ano. Isso acontece porque este bloco apresenta alguns itens específicos a tipos de negociações ou transferências, que não ocorrem necessariamente todos os anos, como é o caso

do item 10.3 - Ativos classificados como detidos para venda ou inclusos em grupo para alienação classificados como detidos para venda e outras alienações. As empresas não divulgaram de forma clara se houve ou não negociações ou transferências que caracterizem esse tipo de item, o que dificulta o processo de análise dessas informações.

Nos tópicos a seguir, apresenta-se de forma detalhada uma análise sobre cada item de divulgação que compõe o Bloco C, a partir dos dados que foram obtidos.

Tabela 4: Média de divulgação por item do Bloco C

Bloco C - Média de divulgação por item						
Ano	10.1	10.2	10.3	10.4	10.5	Média
2010	33,33%	16,67%	8,33%	50,00%	33,33%	28,33%
2011	34,62%	7,69%	7,69%	61,54%	26,92%	27,69%
2012	32,14%	7,14%	14,29%	71,43%	25,00%	30,00%
2013	28,13%	12,50%	6,25%	62,50%	31,25%	28,13%
2014	26,47%	0,00%	23,53%	64,71%	14,71%	25,88%
Média	30,94%	8,80%	12,02%	62,03%	26,24%	28,01%

Fonte: O autor

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

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

Esse item exigido pela norma possibilitou duas interpretações diferentes com relação as empresas avaliadas, a primeira situação que ocorreu foi acerca das empresas que obtiveram pontuação máxima para todos os anos, essas empresas divulgaram as adições e especificaram se essas adições foram resultantes de aquisições ou de dispêndio subsequente, essas empresas foram: BR Malls Participações, BR Properties e a Sona Sierra Brasil, com exceção de 2014 para essa última, onde ela obteve pontuação 1. A segunda situação foi com as empresas que citaram as adições, mas não especificaram a origem das mesmas, por isso, receberam metade da pontuação máxima.

Observando-se a tabela, nota-se que há uma queda na pontuação média para esse item a partir de 2011, tal fato ocorreu porque algumas empresas nos três anos seguintes a 2011, decidiram optar pelo método do valor justo ao invés do método de custo que adotavam anteriormente, contudo, essas empresas não atenderam esse item de divulgação.

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

Esse item de divulgação obteve as menores médias para os anos analisados como citado anteriormente no item 4.3, a pontuação de alguns itens desse bloco são marcadas pela inconsistência, pelo fato de que a divulgação desse item está atrelada a um tipo de negociação específica que é a aquisição resultante de combinação de negócios. Dentre os cinco anos analisados, apenas 2 empresas realizaram esse tipo de negociação e divulgaram o item de forma satisfatória, a BR Malls Participações S.A nos anos 2010, 2011 e 2013, e a Sona Sierra Brasil nos anos 2010, 2012 e 2013.

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

Da mesma forma que o item anterior, esse também apresentou inconsistências nas suas médias de pontuação por estar atrelado a negociações específicas que podem acontecer ou não. Para esse item, um total de 6 empresas pontuaram ao divulgar corretamente a operação de alienação de suas propriedades para investimento. Não foi observado nas notas explicativas a ocorrência de classificação de ativos como detidos para venda.

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

Esse item obteve a maior pontuação dentre os itens do Bloco C, apesar de ser um item que também possui um caráter situacional, pois podem existir ganhos ou perdas líquidas referentes a reavaliação das propriedades para investimento ou não. Uma dificuldade

encontrada para a análise desse item, foi novamente a falta de padronização trazida nas notas explicativas das empresas. Observando-se as médias anuais de pontuação, tem-se uma evolução de 21,43% de 2010 até 2012, com uma queda de 6,72% até 2014. Isso aconteceu porque nesse intervalo de tempo, algumas empresas que optaram pelo valor justo a partir de 2013 não pontuaram para esse item de divulgação, e outras empresas que compõem o grupo simplesmente não reconheceram ganhos ou perdas líquidas provenientes da reavaliação desses ativos.

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

Por também se tratar de um item de divulgação situacional, não é possível estabelecer uma relação entre os anos analisados, dada a inconsistência das empresas na divulgação do mesmo. Houveram empresas que citaram as transferências, porém, não especificaram quais propriedades para investimento sofreram essa movimentação. As únicas empresas que atenderam satisfatoriamente a esse item de divulgação, foram: BR Malls Participações, BR Properties, Sona Sierra Brasil, Metalúrgica Rio Sulense e a WLM Indústria e Comércio.

5 - CONCLUSÃO

Esta pesquisa teve como objetivo analisar o nível de conformidade das demonstrações financeiras das empresas de capital aberto brasileiras, com relação aos itens de divulgação do CPC 28 no período de 2010 a 2014.

Os resultados obtidos mostram que as empresas de capital aberto brasileiras, que possuem propriedades para investimento evidenciadas em suas demonstrações financeiras, cinco anos após a adoção inicial do CPC 28 em 2010, ainda não atendem os critérios de divulgação dessa norma de forma adequada. A maioria das empresas mantém um padrão de divulgação semelhante desde o ano de 2010.

Dentre as empresas que adotaram o método de custo, observa-se que, para os períodos analisados, elas não melhoraram suas médias de pontuação quanto ao atendimento dos critérios de divulgação estabelecidos pela norma. Esperava-se que essas médias de pontuação (38,48% para o Bloco A e 62,62% para o Bloco B), principalmente as relativas ao Bloco B, fossem mais expressivas, tendo em vista que grande parte dos itens de divulgação exigidos para esse grupo de empresas, já faziam parte do que era exigido na norma de ativo imobilizado (CPC 27). Dentre as 24 empresas analisadas, que foram optantes pelo método do custo, apenas 3 delas atenderam todos os itens de forma satisfatória nos anos analisados, foram elas a Multiplan, Alliansce e a Cyrella, todas pertencentes ao ramo de exploração de imóveis.

As empresas que adotaram o valor justo como método de mensuração para as propriedades para investimento, no geral, foram as únicas que apresentaram uma evolução no nível de divulgação com o passar dos anos, contudo, ainda apresentam baixas médias de divulgação em comparação ao que é exigido pela norma (45,44% para o Bloco A e 28,01% para o Bloco C). Esse mesmo grupo de empresas também sofre com a falta de padronização das informações contábeis, o que dificulta a análise do investidor e prejudica a comparabilidade das empresas, pois, como exposto no item 4.1.2, que diz respeito a divulgação dos métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do valor justo, existem tanto inconsistências nas premissas utilizadas nas demonstrações de uma mesma empresa, quanto premissas diferentes para empresas que pertencem ao mesmo setor de atuação, o que acaba prejudicando também na confiabilidade das informações. As empresas que obtiveram as melhores médias de pontuação nos períodos analisados foram a BR Malls, BR Properties e a Sonae Sierra Brasil.

Dessa forma, a partir dos resultados obtidos com a pesquisa, conclui-se que as empresas de capital aberto brasileiras, salvo poucas exceções, ainda não possuem um nível de divulgação adequado aos critérios de divulgação exigidos pelo CPC 28 para as suas propriedades para investimento, mesmo cinco anos após a adoção inicial. As empresas que optaram pelo método do valor justo para avaliar esses ativos, apresentaram as médias crescentes nos anos analisados quando comparadas as que optaram pelo método de custo, o que evidencia uma preocupação com o nível de detalhamento das informações com o passar dos anos, enquanto as empresas que optaram pelo método de custo, de modo geral ainda utilizam os mesmos padrões de divulgação desde a adoção inicial da norma.

6 - REFERÊNCIAS

ANTUNES, Jerônimo; ANTUNES, Guilherme Marinovic Brscan; PENTEADO, Isis Malusá. **A convergência contábil brasileira e a adoção das normas internacionais de contabilidade.** In: SEMINÁRIOS EM ADMINISTRAÇÃO FEA-USP, 10, 2007, São Paulo. **Anais...** São Paulo: USP, 2007.

BATISTA, Fabiano Ferreira. Uma análise da mensuração e evidenciação de propriedades para investimento nas companhias brasileiras do setor de exploração de imóveis. **Revista Ambiente Contábil**, Natal, v.5, n.1, p. 281 299, jan./jun.2013.

BATISTA, Fabiano Ferreira; PRADO, Alexsandro Gonçalves da Silva; BONOLI, Emilio Luís. Avaliação das Propriedades para Investimento: Uma análise dos fatores que influenciam na decisão entre valor justo e modelo de custo. CONGRESSO USP DE CONTROLADORIA E CONTABILIDADE, 12., 2012, São Paulo.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS (CPC). **Pronunciamento técnico CPC 28:** Propriedade para Investimento. 2009.

_____. **Pronunciamento técnico CPC 46:** Mensuração do valor justo. 2009.

COSTA, Thiago de Abreu; SILVA, Adolfo Henrique Coutinho. Adoção do Valor Justo: Um estudo sobre a relevância do valor justo dos ativos biológicos e propriedades para investimento nas empresas não financeiras de capital aberto no Brasil nos anos de 2010 e 2011. In: CONGRESSO ANPCONT, 7., 2013, Fortaleza.

COSTA, Thiago de Abreu; SILVA, Adolfo Henrique Coutinho e; LAURENCEL, Luiz da Costa. Escolha de Práticas Contábeis: Um estudo sobre propriedades para investimento em empresas brasileiras não financeiras de capital aberto. CONGRESSO ANPCONT, 6., 2012, Santa Catarina.

FRERI, Matheus Rossito; SALOTTI, Bruno Meirelles. Comparabilidade de empresas administradoras de shoppings Centers do mercado de capitais Brasileiro. **Revista de Contabilidade do Mestrado em Ciências Contábeis da UERJ**, Rio de Janeiro, v.18, n.1, 2013.

GIL, A. C. (2002) **Como elaborar projetos de pesquisa.** 4ª. ed. São Paulo: Atlas S/A

INTERNACIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD (IASB). **IAS 40:** Investment Property , 2003.

_____. **IFRS 13:** Fair value measurement, 2011.

IUDÍCIBUS, Sérgio de. **Teoria da Contabilidade.** 7ª ed. São Paulo: Atlas, 2005.

IUDÍCIBUS, Sérgio de; MARTINS, Eliseu; GELBCKE, Ernesto Rubens; SANTOS, Ariovaldo dos. **Manual de contabilidade societária:** aplicável a todas as sociedades de acordo com as normas internacionais e do CPC. São Paulo: Atlas, 2010.

LUSTOSA, Paulo Roberto Barbosa. A (In) Justiça do Valor Justo: SFAS 157, Irving Fisher e GECON. **Congresso USP de Contabilidade e Controladoria**. São Paulo, 2010.

MARTINS, Eliseu. **Avaliação de Empresas: Da Mensuração Contábil à Econômica**. São Paulo: Atlas, 2001.

MARTORELLI, Roberto; MORAES, Wilson; MARTINS, Vinícius Aversari. IAS 40 – Propriedades para Investimento. In: FIPECAFI; Ernst & Young. **Manual de normas internacionais de contabilidade: IFRS versus normas brasileiras**. São Paulo: Atlas, 2010.

PINTO, Murilo José Torelli; MARTINS, Vinícius Aversari; ALCOFORADO, Eduardo. Escolhas contábeis, com foco em propriedade para investimento. In: Latin American Real Estate Society (LARES), 13., 2013, São Paulo. **978-85-66934-00-7** São Paulo: Latin American Real Estate Society, 2013.

PINTO, Murilo José Torelli. **Escolhas contábeis nas "genuínas" exploradoras de propriedades para investimento: uma nova abordagem de investigação**. 2013. 193 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Pós Graduação em Controladoria e Contabilidade, Universidade de São Paulo, Ribeirão Preto, 2013.

PONTE, Vera Maria Rodrigues; OLIVEIRA, Marcelle Colares. A prática da evidenciação de informações avançadas e não obrigatórias nas demonstrações contábeis das empresas brasileiras. **Revista Contabilidade & Finanças**, n. 36, p. 7-20, set./dez. 2004.

SILVA, Josilaini da; FONSECA, Larissa de Matos; NOGUEIRA, Daniel Ramos. Nível de Conformidade do Pronunciamento CPC 28: Uma análise nas companhias abertas brasileiras. In: CONGRESSO UFSC DE CONTROLADORIA E FINANÇAS & INICIAÇÃO CIENTÍFICA EM CONTABILIDADE, 5., 2014, Florianópolis. **Anais...** Florianópolis, 2014.