

Propriedades para Investimento nas empresas de construção civil

Lineker Moraes Campos
campos.lineker@gmail.com
UFU

Andressa Aparecida Cunha
andressaaparecidacunha@hotmail.com
UFU

Ariane Caruline Fernandes
ariane_161@hotmail.com
UFU

Lísia de Melo Queiroz
lisiaqueiroz@yahoo.com.br
UFU

Resumo: O presente estudo tem por objetivo verificar se as empresas atenderam as normas impostas pelo CPC 28 Propriedades para Investimentos, aplicando de forma correta os métodos propostos (Método de Custo e do Valor Justo), nos demonstrativos contábeis dos anos de 2009 e 2010. No estudo foram analisadas duas empresas do segmento de construção civil, importante segmento para a economia nacional atual, JHSF Participações S.A. e PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações listadas no site da BM&F Bovespa, escolhidas por possuírem nas suas demonstrações Propriedades para Investimento de valor significativo. A metodologia deste estudo é classificada como descritiva, qualitativa e com pesquisa bibliográfica. O trabalho mostra como as empresas contabilizaram suas propriedades para investimento com os respectivos métodos, através de informações contidas em Balanços Patrimoniais e Notas Explicativas que por sinal apresentaram resultados claros para o entendimento da estruturação desta pesquisa que apresenta a forma de contabilização da propriedade para investimento de cada uma das entidades com o intuito de facilitar a compreensão dos métodos de custo ou pelo valor justo utilizados nestas empresas.

Palavras Chave: Propriedade para Inv - Método de Custo - Método do Valor Just - -

1. INTRODUÇÃO

A busca pela padronização contábil tem provocado grandes modificações no mundo empresarial. No Brasil houve a criação do CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis em 2005, as Leis nº 11.638/2007 e 11.941/2009, provocando mudanças das normas contábeis brasileiras buscando harmonizar às normas internacionais.

Nesta linha, o Pronunciamento Técnico CPC 28 veio normatizar o tratamento contábil das propriedades para investimento e suas respectivas divulgações. As Propriedades para investimento, que fazem parte do subgrupo Investimentos, dentro do Ativo Não-Circulante, são direitos sobre imóveis para a obtenção de renda ou valorização comercial, ou ambos.

Sendo assim, de acordo com as normas impostas pelo Pronunciamento a pergunta direcionada desse estudo é: Empresas do segmento de construção civil, listadas na Bolsa de Valores de São Paulo (BM&FBOVESPA), contabilizam as Propriedades para Investimento corretamente conforme o CPC 28 nos anos de 2009 e 2010?

O objetivo geral é verificar se as empresas de construção civil atendem as normas impostas pelo CPC 28, aplicando de forma correta os métodos propostos, nos demonstrativos contábeis dos anos de 2009 e 2010.

Como complemento os objetivos específicos do estudo são: Identificar se as empresas analisadas estão adotando as mudanças introduzidas pelo CPC 28 a partir de junho de 2009. Verificar se os Métodos de mensuração e depreciação foram aplicados corretamente. Analisar os resultados com a aplicação do Pronunciamento CPC 28.

A justificativa do artigo consiste na escolha de um tema importante e atual, pouco trabalhado e que abrange todas as mudanças ocorridas na contabilidade brasileira para a padronização conforme normas internacionais.

Esse trabalho está dividido em cinco seções. A primeira sendo esta introdução. Na segunda seção delimitou-se o referencial teórico com os conceitos sobre a temática do estudo. A terceira seção apresenta a metodologia de pesquisa. Na quarta são apresentados os resultados. E por fim, na quinta seção têm-se as considerações finais.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

A Contabilidade é uma ciência social aplicada, ou seja, recebe influência do meio que está inserida, em cada país é contabilizada de forma diferente. Devido à globalização e as novas formas de pensar inseridas em todo o mundo, surge à necessidade da padronização, visando integrar as informações econômicas do mercado internacional, reduzindo custos para emitir os relatórios, dentre outros. Isto é considerado um grande desafio para os profissionais da área, principalmente na convergência das práticas mundiais para um padrão internacional.

Não são todos os países que adotaram a convergência das normas internacionais. No Brasil, a partir de 2005, com o surgimento do CPC e também com a criação da lei 11.638/07 começaram as mudanças seguindo os padrões internacionais. Essa proposta busca nortear a contabilidade, para facilitar cada vez a troca de informações.

A contabilidade, embora se utilize de métodos quantitativos (matemática e estatística), é uma ciência social aplicada que, por sua própria definição, sofre larga influência do ambiente e que atua. Aspectos culturais, políticos, históricos, econômicos e sociais influenciam fortemente as práticas contábeis adotadas em cada país. (GRUENFELD, 2007).

Os padrões internacionais de contabilidade do IASB- *International Accounting Standards Board* (Conselho de Normas Internacionais de Contabilidade) um de seus

Pronunciamentos é o IFRS 40 - *Investment Property* (Propriedade para Investimento); este foi a base para a emissão do CPC 28- Propriedade para Investimento, pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Assim, o objeto deste estudo é o CPC 28 - Propriedade para Investimento, que para Iudícibus *et al* (2010, pág. 162) “trata-se de um imóvel no qual se investiu como uma forma de investimento, e não para ser destinado ao uso da empresa nas suas atividades operacionais.”

2.1. ATIVO INVESTIMENTO

São considerados Investimentos as aplicações que não interferem na atividade operacional da empresa. Investimentos de caráter permanente, ou seja, destinados a produzir renda ou benefícios com sua permanência na empresa.

No Balanço Patrimonial o subgrupo Investimentos é classificado no Ativo não circulante, que incluiu também os subgrupos: Realizável a Longo Prazo, Imobilizado e o Intangível.

O subgrupo Investimentos pode ser dividido em três grupos:

A) Participações Permanentes em Outras Sociedades: Tais participações são investimentos em outras sociedades por meio de ações ou quotas. A participação com característica permanente tem-se o grupo de Investimentos Voluntários e Investimentos com Incentivos Fiscais.

B) Outros Investimentos Permanentes: De acordo com Iudícibus *et al* (2010, p. 154):

Fazem parte dos investimentos os imóveis mantidos sem produção de renda e destinados a uso futuro, como no caso de terrenos adquiridos para futuras instalações, que na forma de expansão das atividades atuais, que na transferência de localização, da fábrica, dos escritórios.

C) Propriedades para Investimento: Imóveis ou terrenos mantidos pela entidade para fim de auferir aluguel, arrendamento com o objetivo de se ter renda e não para o uso na produção ou fornecimento de bens e serviços.

2.1.1. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO - PPI

Propriedade para investimento engloba apenas uma situação que é gerar renda, os demais ativos no caso aqueles que são utilizados no processo de produção da empresa para fornecer bens e serviços não pode ser enquadrado em Propriedade para Investimento. Não se trata Propriedade para Investimento também ativo que é comprado ou construído para venda no curso ordinário ou por ex-empresa que tenha por objetivo compra e venda de imóveis.

“Propriedade para investimento tem que ser obrigatoriamente imóvel (terreno ou edifício ou parte de um edifício ou ambos, e tem que ser mantido para dele se obter receita de aluguel ou valorização de capital ou ambas” (IUDÍCIBUS *et al*, 2010, p.163).

Nota-se também que um mesmo ativo pode ser parte de Propriedade para Investimento e parte no Imobilizado. O exemplo é de um imóvel que a empresa adquiriu parte dele para ser usada no uso de serviços da empresa e outra parte deixou como forma de investimentos. Neste caso cada parte deve ser contabilizada em seu próprio grupo de forma separada parte em Investimento e parte em Imobilizado.

Se a operação de aluguel for uma operação ordinária da empresa, ou seja, o objetivo ao ter imóveis alugados é o de obter renda dessa natureza, ou pelo menos uma renda complementar dessa forma, deverá classificá-los como Propriedade para



Investimento, no subgrupo Investimentos, e não no Imobilizado. (IUDÍCIBUS *et al*, 2010, p. 164).

As propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando Propriedade para Investimento deixa de ser permanente utilizada e não se esperar nenhum benefício econômico futuro. A diferença entre o valor líquido obtido na venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

2.2. ATIVO IMOBILIZADO E PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Existe situação que Ativo Imobilizado e Propriedade para Investimento tenha semelhança como é o caso do aluguel. Iudícibus *et al* (2010, p. 162) diz que “A diferença entre estes dois ativos consiste na intenção com que faz o aluguel em cada um deles”.

Será classificado como Propriedade para Investimento se o imóvel for alugado e a atividade de aluguel sendo uma operação ordinária da empresa, ou seja, o objetivo é obter renda para a entidade. Por outro lado, o imóvel pode ser considerado Ativo Imobilizado, se é usado como manutenção nas atividades.

Determinado imóvel é alugado a empregados por causa da localização da empresa, não sendo a atividade de aluguel a operação ordinária da entidade, tem se que este imóvel é um ativo Imobilizado, pois está sendo utilizado nas atividades de manutenção dessa empresa. (IUDÍCIBUS *et al*, 2010, p. 162).

2.3. VALOR CONTABIL

Conforme preconiza o CPC 28 (2009) o “valor contábil é o montante pelo qual o ativo é reconhecido no balanço patrimonial”. Assim sendo, é deduzido do Valor contábil do bem a depreciação, amortização ou exaustão acumulada. Para se chegar ao saldo contábil, deve se multiplicar os percentuais acumulados de tais encargos pelo valor do bem constante contabilizado no ultimo balanço.

2.4. MÉTODO DE CUSTO

O método do custo é um método de contabilização de um investimento em que o próprio é reconhecido pelo custo. O valor de aquisição de uma propriedade e o valor efetivamente paga para o aumento de capital, ou seja, é o custo aquisição do imóvel. São inclusos no custo todos os gastos incrementados necessários à alocação do ativo em uso.

Custo é o montante de caixa ou equivalentes de caixa pago ou o valor justo de outra contraprestação dada para adquirir um ativo no momento da sua aquisição ou construção ou, quando aplicável, o montante atribuído àquele ativo quando inicialmente reconhecido em consonância com requerimentos específicos de outros Pronunciamentos [...] (CPC 28, 2009, p.3).

2.5. MÉTODO DO VALOR JUSTO

Valor justo é o valor que o ativo irá ser negociado, deve ser obtido por um avaliador independente tento comprado como o vendedor estão informados das características da propriedade para investimento Todas as propriedades classificadas como PPI devem ser contabilizadas usando o método do valor justo.

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. (CPC 28, 2009, p.3).



2.6. PROPRIEDADE OCUPADA PELO PROPRIETÁRIO

É quando uma propriedade é usada nas atividades para fornecer bens e serviços, e também para as atividades administrativas. De acordo com o CPC 28 (2009) “É a propriedade mantida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas”.

2.7. DIVULGAÇÃO

A entidade deve divulgar, conforme CPC 28 (2009, p.3):

- a) O método de avaliação da Propriedade para Investimento;
- b) Os critérios que levam a classificação como esse tipo de propriedade;
- c) Os métodos e pressupostos utilizados na determinação do valor justo;
- d) No caso de propriedades avaliadas pelo valor justo, devem ser divulgadas as adições ocorridas no período, ganhos e perdas, propriedades transferidas, variações cambiais, dentre outros;
- e) As propriedades avaliadas pelo método de custo deverão divulgar os métodos, as vidas úteis e as taxas de depreciação, valores líquidos e contábeis e a conciliação entre os saldos iniciais e finais do período, assim como todas as movimentações por novas aquisições, baixas, perdas, valor recuperável, depreciações, diferenças cambiais e o valor justo das propriedades e outros;
- f) 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). 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 encargos calculados com base no valor justo.

3. METODOLOGIA

Foram utilizados para desenvolver esta pesquisa os procedimentos metodológicos, como estudo descritivo, coleta de dados através das demonstrações contábeis e pesquisa qualitativa.

A pesquisa é essencialmente qualitativa e as principais técnicas de pesquisa utilizadas foram bibliográficas e documentais para o estudo do pronunciamento técnico. Quanto aos métodos de procedimento foram analisados em forma de coleta de dados e de comparação. O principal objetivo foi o de verificar se as empresas estão cumprindo o que preconiza o CPC-28 Propriedades para Investimento, após a sua regulamentação em junho de 2009.

Foi usada como fonte o *web* site da BM&FBOVESPA que contém as demonstrações contábeis a serem analisadas. A realização deste artigo é classificada em pesquisa *ex post facto*, pois o estudo ocorreu após a elaboração das demonstrações financeiras. As amostras foram emitidas através do Balanço Patrimonial de cada empresa, sendo possível garantir elementos que demonstrem a realidade das mesmas. Empresas estas escolhidas para o estudo devido apresentarem valores significativos em suas propriedades para investimento.

A conotação descritiva segundo Beuren (2002) é dada aos estudos que se preocupam em observar os dados, registrá-los, analisá-los, classificá-los, interpretá-los, onde o autor não



deve interferir-nos mesmo. Por outro lado, ao se iniciar uma pesquisa, devem-se estudar os materiais já publicados sobre o mesmo tema, pois as experiências passadas contribuem de modo a fortalecer determinado assunto, favorecendo o desenvolvimento ou as conclusões da pesquisa. Esse processo no entendimento de Beuren (2002) é chamado de pesquisa bibliográfica.

Nessa perspectiva, foi possível realizar então uma análise inicial buscando verificar se as entidades contabilizaram corretamente as propriedades para investimento conforme o CPC 28. Por fim foi realizada a comparação entre tais empresas. Através das evidenciações foi possível compreender as exigências do CPC 28 dentro das empresas estudadas.

4. RESULTADO E ANÁLISE DE RESULTADOS

A seguir são apresentados os resultados referentes ao estudo das duas empresas de construção civil listadas na Bolsa de Valores (BM&FBOVESPA): JHSF Participações S.A e PDG Realty S.A. Estes resultados foram obtidos pela análise e interpretação das notas explicativas emitidas por estas empresas dos anos de 2009 e 2010. Constam nos seus Balanços Patrimoniais os seguintes saldos em 31 de dezembro de 2009 e 2010:

Tabela 1 – Propriedades para investimentos em 2009 e 2010

Saldos do subgrupo Propriedade para investimento das empresas JHSF e PDG (Em milhares de reais).		
ANO	JHSF Participações S.A	PDG Realty S.A
2009	295.316	17.418
2010	347.639	29.276

Fonte: Adaptado da BM&FBovespa

Observa-se, na tabela 1 acima, os elevados valores que tais empresas possuem em seu subgrupo Propriedade para Investimento, sustentando assim, a importância do estudo desse subgrupo para as empresas. A seguir é apresentada a composição de tal subgrupo, a contabilização, inclusive as críticas dessas empresas.

4.1. JHSF PARTICIPAÇÕES S.A

A JHSF possui participações em empresas de incorporação imobiliária, desenvolvimento e exploração de Shopping Centres, além de escritórios comerciais e atividade hoteleira.

As propriedades para investimento que estão destacadas no balanço consolidado são representadas por terrenos e edificações em Shopping Centers em operação ou desenvolvimento, destinadas a gerar rendas futuras e independentes. Ela atua como holding, administra e possui a maioria das ações ou quotas das empresas componentes de um determinado grupo. São mensurados inicialmente pelo custo incorrido, onde inclui o custo do terreno e as unidades vendidas são apropriadas ao resultado.

Nos últimos anos obtive um crescimento nos negócios, com aumentos expressivos do EBITDA e lucro líquido, proporcionando uma boa rentabilidade sobre patrimônio líquido e pagamentos crescentes de dividendos, mantendo uma estrutura de capital conservadora, não inibindo o potencial de crescimento futuro. O objetivo da empresa para os próximos anos é continuar obtendo estes resultados. (JHSF, 2010, p.2).

O crescimento se deve a empreendimentos imobiliários e no aumento de desenvolvimento de novos shoppings. Em observância ao pronunciamento a empresa

registrou suas propriedades pelo valor de custo. De acordo com o CPC 28 (2009) “a entidade que escolher o método de custo deve divulgar o valor justo da sua propriedade de investimento em cada balanço patrimonial.”

A Companhia contratou avaliador independente para apurar o valor justo de seu Shopping Center em operação, e avaliando internamente também os em desenvolvimento, de acordo com o pronunciamento CPC 28. As avaliações foram feitas de acordo com o Fluxo de Caixa Descontado (DCF) tomando como referência os valores de 2010 e 2009. A administração da empresa observou os efeitos da depreciação decorrentes da vida útil da Propriedade para Investimento e concluiu que não havia a necessidade em alterar a taxa de depreciação, sendo assim, em 31 de dezembro de 2009 a 2010 a taxa de depreciação manteve constante, ou seja, não houve alteração.

De acordo com balanço foi possível visualizar os custos com o Shopping em operação e Shopping em desenvolvimento, as taxas de crescimento na perpetuidade real dos fluxos dos Shoppings em operações foi de 2,5% ao ano, e dos Shoppings em desenvolvimento foi de 2% ao ano.

4.2. PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Conforme análise a empresa PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações é atuante no Setor Imobiliário investindo em imóveis para construção ou em comercialização onde são registrados. Assim, são mensurados pelo custo incorrido da construção que não altera o valor líquido realizável, porém acrescidos de encargos que podem ser gerados e deduzidos pelas depreciações acumulados durante sua vida útil. Os seus referidos gastos com manutenção são contabilizados somente se forem prováveis e os valores mensurados confiavelmente.

A estratégia da Companhia objetiva o crescimento através de seus investimentos em empresas controladas e investimentos diretos em projetos. Atualmente a PDG Realty detém o controle da maior parte de seus investimentos consolidados. Seus projetos imobiliários incluem empreendimentos residenciais para diversas classes, desde o segmento econômico (foco principal) até a alta-renda, desenvolvimento de loteamentos residenciais e investimentos em empreendimentos comerciais com foco em geração de renda, por meio de locação destes imóveis.

Alguns de seus empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia são estruturados pelas sociedades *controladas* a sociedade cujo controle esteja em poder de outra, mediante ações ou quotas possuídas por sociedades ou sociedades por estas já controladas e coligadas.

A companhia mantém suas propriedades para investimento através do método de custo, conforme suas notas explicativas: “O investidor reconhece o rendimento do investimento apenas até ao ponto em que o investidor receber distribuições de lucros acumulados da investida que resultem após a data da aquisição” - conforme o CPC-27 Ativo Imobilizado. Porém, foi analisado através do valor justo, onde seus lucros sofreram um ajuste devido seu empreendimento assim ocorreu um aumento no saldo da empresa, sua divulgação foi no ano de 2010.

O valor justo, isto 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” (IUDÍCIBUS *et al*, 2010, 165) – é devido o fluxo do caixa da empresa descontado devido a depreciação linear do imóvel, sendo assim a taxa de depreciação sofre alterações com o passar da vida útil de sua Propriedade para Investimento.



Para a divulgação a empresa utiliza o método de custo sendo assim o valor contábil da empresa junto à depreciação acumulada se agrega com as perdas por *impairment* acumuladas no início e no fim do período de acordo com o CPC-28.

4.3. COMPARAÇÕES ENTRE AS ENTIDADES

Abaixo segue o gráfico 1, elaborado para efeito de comparação entre as entidades. Observa-se que ambas as empresas tiveram aumento em suas propriedades para investimento entre os anos de 2009 e 2010. Tanto a PDG Realty quanto a JHSF Participações seguiram as normas do Pronunciamento Técnico CPC 28, porém a primeira investiu mais em propriedades para investimento enquanto a segunda desenvolveu mais terrenos de aluguel.

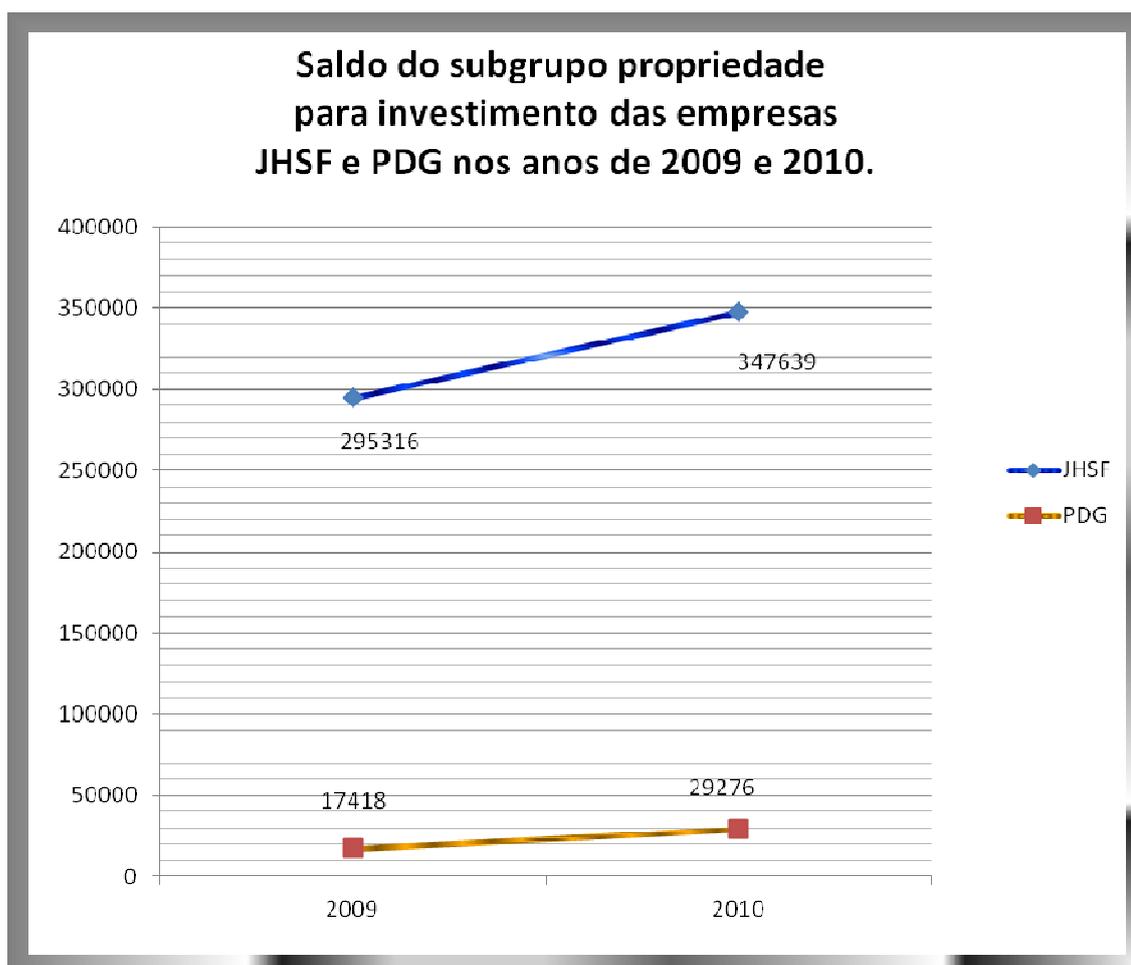


Gráfico 1: Comparação entre as empresas.

Fonte: Elaborado pelos autores.

O gráfico 1, acima, mostra a comparação entre as empresas, nos anos de 2009 e 2010, buscando evidenciar os resultados obtidos após a regularização do CPC-28 Propriedade para Investimento. Após aprovação do CPC 28 em 2009 as empresas tiveram que se reorganizar conforme as novas normas notam-se um aumento do subgrupo Propriedade para Investimento nas duas empresas dentre o período analisado, conforme gráfico 1 acima.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

No presente trabalho, analisaram-se as propriedades para investimento de acordo com as normas contábeis brasileiras em consonância com as internacionais, destacando a evidenciação nos relatórios contábeis das empresas listadas na BM&FBovespa. Utilizou-se as

demonstrações financeiras disponibilizadas no *site* da BM&FBovespa, dando ênfase ao Balanço Patrimonial e as Notas explicativas.

Para isso, desenvolveu-se um estudo comparativo entre duas empresas listadas na BM&FBovespa no sentido de identificar se as formas de contabilização das propriedades para investimento estão de acordo com o CPC 28. O estudo respondeu os problemas de pesquisa e atingiu o objetivo geral de verificar as demonstrações contábeis das empresas JHSF Participações e PDG Realty, durante o período de 2009 a 2010

Quanto aos objetivos específicos do estudo foi possível identificar os Métodos de mensuração, depreciação assim como analisar os resultados com a aplicação do Pronunciamento CPC 28 a partir da data de sua aprovação em 26 de junho de 2009. Onde evidenciamos que ambas as empresas utilizam o método de custo na mensuração, porém a PDG analisou através do valor justo, onde seus lucros sofreram um ajuste devido seu empreendimento assim ocorreu um aumento no saldo da empresa.

Os resultados encontrados na análise dos balanços patrimoniais e notas explicativas do exercício de 2009 e 2010 revelaram que as duas empresas apresentaram seus relatórios em conformidade com as normas brasileiras.

As normas brasileiras, através do Comitê de Pronunciamento Contábil - CPC 28 apresentam a identificação, o reconhecimento, a mensuração e a divulgação das propriedades para investimento em conformidade com as normas internacionais. Visto que o CPC 28 é uma correlação ao IFRS 40. Através dessa pesquisa observou-se que as empresas já aderiram às mudanças das normas brasileiras, e atendem os requisitos que são exigidos pelo CPC.

Dada à limitação dessa pesquisa quanto à análise dos Balanços Patrimoniais do exercício de 2009 e 2010, e considerando que o Pronunciamento Contábil é datado de 26 de junho de 2009, sugerem-se como futuros trabalhos: analisar os futuros Balanços Patrimoniais e as notas explicativas das empresas, além de verificarem uma maior quantidade de empresas diversificando os vários setores.

6. REFERÊNCIAS

BEUREN, I. M. (Org.). Como Elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

BM&FBOVESPA. Disponível em: <<http://www.bmfbovespa.com.br>>. Acesso em: 19 nov. 2011.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. Pronunciamento Técnico CPC 28 - Propriedade para Investimento. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/pdf/CPC%2028.pdf>>. Acesso em: 24 fev. 2012.

GRUENFELD, L. C. As normas internacionais de contabilidade. 2007. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/noticias25.htm>>. Acesso em: 24 fev. 2012.

IUDÍCIBUS, S. et al. Manual de Contabilidade Societária: aplicáveis a todas as sociedades de acordo com as normas internacionais e do CPC. São Paulo: Atlas, 2010.