

NÍVEL DE CONFORMIDADE DO PRONUNCIAMENTO CPC 28: UMA ANÁLISE NAS COMPANHIAS ABERTAS BRASILEIRAS*

COMPLIANCE LEVEL OF CPC 28: AN ANALYSIS IN BRAZILIAN OPEN COMPANIES

JOSILAINI DA SILVA

Graduanda em Ciências Contábeis na Universidade Estadual de Londrina (UEL). **Endereço:** Takeo Teshima, 467 | Jardim: Santa Monica | 86605-194 | Rolândia/PR | Brasil.
E-mail: josi_lain@hotmail.com

LARISSA DE MATOS FONSECA

Graduanda em Ciências Contábeis na Universidade Estadual de Londrina (UEL). **Endereço:** Rodovia Celso Garcia Cid, Km 380 - Campus Universitário | Londrina/PR | Brasil | 86057-970.
E-mail: larihmf@hotmail.com

DANIEL RAMOS NOGUEIRA

Doutorando em Controladoria e Contabilidade pela Universidade de São Paulo (USP). Professor Assistente da Universidade Estadual de Londrina (UEL). **Endereço:** Rodovia Celso Garcia Cid | Pr 445 Km 380 | Campus Universitário Cx. Postal 10.011 | 86.057-970 | Londrina/PR | Brasil.
E-mail: danielrnog@hotmail.com

RESUMO

A pesquisa teve por objetivo analisar a conformidade das empresas, de acordo com o CPC28 – Propriedades para Investimentos (PPI), para verificar se elas estão divulgando as informações exigidas pelo referido pronunciamento. Para atingir o objetivo proposto, foram coletadas e analisadas as demonstrações contábeis e as notas explicativas de dezembro de 2012. Foram analisadas as informações publicadas pelas empresas baseando-se nos itens de divulgação do CPC28. Os itens foram divididos em blocos: o bloco 1 apresenta os itens obrigatórios para todas as empresas, o bloco 2 somente para as que optaram mensurar pelo método de custo e o bloco 3 para empresas que fizeram a opção de mensuração pelo valor justo. Foram analisados de forma descritiva os níveis de divulgação para cada item. Realizou-se, ainda, um teste estatístico, para verificar a correlação entre a representatividade das PPI sobre o ativo total e o nível de divulgação, obtendo-se uma correlação positiva média. Foi possível verificar que o nível de divulgação para empresas que optaram pelo método de custo foi mais satisfatório do que para aquelas que optaram pelo valor justo. Aquelas que obtiveram maior percentual de divulgação são as empresas do ramo de exploração de imóveis, que possuem em seus balanços valores significativos de Propriedades para Investimentos, de onde auferem suas rendas. Outro ponto encontrado é que existe uma dificuldade de evidencição nas demonstrações e nas notas explicativas, uma vez que algumas empresas colocam a mesma informação em tópicos diferentes no balanço, além de se observar que a maioria das empresas ainda está com nível de divulgação baixa. A pesquisa demonstra que há omissão de itens importantes para a análise dos usuários, dificultando a comparabilidade entre as empresas.

Palavras-chave: Propriedades para investimento. Divulgação. Valor justo. Custo. Contabilidade.

Submissão em 11/07/2014. Revisão em 23/09/2014. Aceito em 09/10/2014.

*Artigo apresentado no 5º Congresso UFSC de Controladoria e Finanças (iniciação científica), realizado em Florianópolis/SC, de 19 a 21 de maio de 2014.

ABSTRACT

This research aimed at analyzing the compliance of companies with the CPC28 - Investment Property, in order to check if they are disclosing the information required by standard pronouncement. To achieve the proposed objective, financial statements and accompanying notes from December 2012 were collected and analyzed. The information published by the companies based on the CPC28 disclosure items were analyzed. The items were divided into blocks, block 1 mandatory items for all companies, block 2 only for those who have chosen to measure the cost method, and block 3 for companies who have chosen fair value method. Levels of disclosure for each item were descriptively analyzed. Besides that, a statistical test was carried out to see the correlation between the relevance of PPI over total assets and the level of disclosure, showing an average positive correlation between both. It was possible to verify that the level of disclosure for companies that have opted for cost method was more satisfactory than those that opted for fair value. Those companies that obtained the highest percentage of dissemination are the real state ones, because they have on their balance sheets significant amounts of properties for investment, which is from where they get their income. Another point found out in this research was that there is a difficulty of disclosing the financial statements and notes, once some companies put the same information in different topics through out the balance sheet, and it was noticed that most companies are still in a low level of disclosure. The research shows that there is lack of important information items for users' analysis, making it difficult to compare companies.

Keywords: *Investment properties. Disclosure. Fair value. Cost. Accounting.*

1 INTRODUÇÃO

A contabilidade vem desenvolvendo-se, a necessidade de medir e controlar o patrimônio é algo cada vez mais importante, os *stakeholders* precisam captar informações para a tomada de decisão. Ao longo dos anos, a informação contábil passou a ter maior relevância, sobretudo no que diz respeito à orientação para a tomada de decisão dos usuários externos, bem como para operações de créditos (PEREIRA, 2013). É necessária uma demonstração contábil clara para qualquer usuário.

Com essa necessidade de padronização e uniformização foi introduzida a convergência das normas internacionais das demonstrações contábeis, no Brasil realizada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que visa a facilitar a comparação entre empresas do mesmo ramo que estejam no Brasil ou em outros países que adotem as normas internacionais da Contabilidade (IFRS).

A partir de 2005 foi criado o CPC, que traduziu, elaborou e preparou a emissão dos Pronunciamentos Técnicos, contendo regras e procedimentos voltados às normas internacionais (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). Em 2010, passaram a vigorar novas adoções e critérios de mensuração para entidades brasileiras. Antes da padronização mencionada, a contabilidade era regulamentada de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC) e outras leis nacionais. A contabilidade se baseava quase que exclusivamente em normas fiscais para a elaboração de seus demonstrativos.

Um desses critérios é o Pronunciamento Técnico CPC 28 - Propriedade para Investimento que está em correlação às Normas Internacionais de Contabilidade (IAS 40 - *Investment Property*). Esse pronunciamento torna possível que as entidades que possuem em seus ativos propriedades classificadas como de Investimento façam sua avaliação não só pelo valor de custo, mas também a valor justo (*Fair value*), apesar do CPC-28 tornar facultativa a mensuração nos balanços das Propriedades para Investimento (PPI), o mesmo incentiva o método do Valor Justo. Segundo o Pronunciamento CPC 28 (2009, p. 3), Valor Justo é:

[...] o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração.

Os acontecimentos econômicos têm destacado a importância da mensuração pelo valor justo e têm enfatizado a necessidade de coerência nas demonstrações financeiras preparadas pela classe contábil. Quando a mensuração é feita de diferentes modos provoca um problema de comparabilidade nas demonstrações entre empresas do mesmo setor.

A pesquisa realizada teve como tema principal a análise comparativa quanto às mensurações a valor justo e a custo para empresas que possuam em seus balanços saldos de Propriedades para Investimento (PPI), listadas no mercado de capitais brasileiro. Com o advento do CPC – 28 Propriedade para Investimento, surge o seguinte questionamento: “Qual o nível de

conformidade do CPC 28 nas companhias abertas brasileiras?” O objetivo geral foi verificar o nível de conformidade do CPC 28 nas companhias de capital aberto. Assim foi observada a conformidade na divulgação dos itens listados pelo referido CPC tanto para aquelas que optem por valor justo ou custo na forma de mensuração. Para fundamentar o objetivo geral estabelecido aplicou-se como objetivos específicos:

- Encontrar quais empresas listadas na Bovespa possuem em seus balanços findos em dezembro de 2012, saldos no ativo em Propriedade para Investimento (PPI).
- Coletar as demonstrações contábeis dessas empresas (notas explicativas, balanços patrimoniais e D.R.E).
- Verificar quais empresas estão adotando a mensuração pelo custo e pelo valor justo das propriedades para investimento.
- Analisar a conformidade das demonstrações com os itens exigidos no pronunciamento técnico CPC28.

Esse trabalho torna-se relevante por se tratar de um tema recente e de importância no mercado brasileiro após a convergência das normas internacionais. A aplicação desse CPC passou a vigorar em 2010. Lustosa (2010, p. 12) versa sobre a constante utilização do valor justo em outros países:

Os trabalhos empíricos tendem a apresentar evidências de que a informação de valor é mais relevante, na perspectiva dos usuários, do que a informação de custo, e talvez isto explique porque o conceito e mensuração a valor justo tem sido cada vez mais pervasivo, em nível mundial, nos pronunciamentos contábeis.

O trabalho divide-se em mais quatro seções além da introdução. No próximo tópico é apresentado o referencial teórico, que abordou os temas: propriedades para investimento e um resumo com pesquisas recentes sobre propriedades para investimento. Na sequência apresenta-se a metodologia com a especificação do procedimento metodológico adotado para a resolução do problema. No capítulo de análise de dados estão demonstrados os resultados da pesquisa e, ao fim, as conclusões.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A fundamentação teórica foi estruturada de forma a explicitar inicialmente as características pertinentes as Propriedades para investimento, como

critérios de reconhecimento, mensuração e evidenciação de acordo com o Pronunciamento CPC 28. Na sequência, abordam-se as recentes pesquisas nacionais e internacionais sobre o tema.

2.1 Propriedades para Investimento

A avaliação patrimonial das empresas tem provocado enormes discussões acadêmicas e profissionais ao longo do tempo (séculos), confusões conceituais, críticas quanto à relevância e à utilidade da Contabilidade, conferências, artigos etc. (MARTINS, 2000). Sempre houve uma grande discussão quanto à utilização de uma base a valor de realização. Muitos têm discutido “[...] sobre a avaliação dos ativos e passivos pelos seus valores de mercado, mas de mercado de venda” (MARTINS, 2000 p. 32).

O CPC 28 – Propriedades para Investimento teve como base a regulamentação internacional IAS 40 – *Investment property*, que destaca a regulamentação desse ativo que se torna diferenciado pelo fato da entidade mantê-lo com objetivo de auferir renda ou valorar o capital, ou ambas. Essas propriedades geram fluxos de caixa significantes independentemente dos demais ativos mantidos pela entidade. O objetivo desse Pronunciamento CPC 28 prescrever o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação (CPC 28, 2009).

É necessário compreender a conceituação de Propriedades para investimento, que segundo o CPC, “é a propriedade (terreno ou edifício – ou parte de edifício – ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário em arrendamento financeiro) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas” (CPC, 2009, p. 3).

Conforme Ludicibus *et al.* (2010), nos casos em que a propriedade para investimento for avaliada pelo método de custo, a vida útil, as taxas de depreciação e a conciliação entre o saldo inicial e final devem ser divulgadas, assim como novas aquisições, baixas, perdas por redução ao valor recuperável (CPC – 01), entre outros.

Vale lembrar que após definir sua política contábil, envolvendo a escolha do valor justo e método de custo, o referido pronunciamento diz que sua aplicação deve ser uniforme para todas as propriedades para investimento mantidas pelas empresas, salvo exceções como, por exemplo, as propriedades para investimento que suportem passivos que paguem retorno diretamente associado ao valor justo de, ou aos retornos de ativos especificados incluindo essa PPI. Podem escolher o método do valor justo ou o método do custo para todas as PPI restantes (CPC 28, 2009).

Na mensuração a valor justo tem-se que os preços correntes em um mercado ativo de propriedades semelhantes ao mesmo local, condições, e sujeitas a arrendamentos, e outros contratos semelhantes seriam a melhor evidência (CPC 28, 2009). É possível também determinar o valor justo de propriedades de investimento, segundo IAS 40/CPC 28, por meio de projeções de fluxos de caixa descontados com base em estimativas confiáveis, fundamentadas por termos de arrendamento e outros contratos existentes.

A classificação desse ativo merece uma atenção especial. Por se tratar de um item que gera receitas para as empresas, não pode receber um tratamento idêntico ao de um ativo imobilizado, onde é destinado a sua utilização ao processo de produção ou ao fornecimento de bens e serviços.

A motivação principal do uso do CPC 28 foi pelo fato que anteriormente propriedades para investimento eram tratadas como imobilizado, ativo mantido para venda, ou ainda como investimento. Não havia uma norma específica. O que ocorre agora é uma nova maneira de reconhecimento e mensuração deste ativo.

2.2 Pesquisas Recentes

Em âmbito internacional, as pesquisas são mais avançadas. Segundo Batista (2012), as problemáticas giram em torno dos prós e contras da mensuração pelo valor justo, fatores que motivam a decisão, relação com confiabilidade, volatilidade dos resultados e efeito sobre assimetria da informação.

Batista *et al.* (2013) fizeram uma pesquisa com o objetivo de verificar como as empresas de exploração de imóveis estão mensurando suas propriedades para investimento diante das mudanças ocorridas com a convergência às normas internacionais, e, secundariamente, o nível de adequação em relação às exigências da IFRS 13. Para chegar a uma conclusão eles analisaram as notas explicativas das empresas listadas na BM&FBovespa que atuam no setor de Exploração de Imóveis, no ano de 2010. Foi concluído que das empresas analisadas, apenas três utilizam a mensuração pelo Valor Justo. As empresas o utilizam apenas para divulgação, para atender as exigências do CPC28. Concluiu-se, ainda, que a falta de regulamentação do valor justo na época acarretou a omissão de itens importantes relacionados à metodologia utilizada na avaliação das propriedades para investimento. Em comparação com resultados internacionais a realidade brasileira se mostrou divergente, pois pesquisa realizada por Aronsson e Högberg (2009) apontou que empresas na Suíça e Inglaterra adotaram de imediato o Valor Justo assim que

permitido, quando da adoção das normas Internacionais em 2005 na União Europeia.

Pereira (2013) realizou uma pesquisa com o objetivo de identificar quais são os determinantes para a escolha da mensuração a valor justo, de acordo com o CPC 28. Foi utilizada uma amostra de 36 empresas abertas que possuíam propriedades para investimento, cujos métodos de avaliação foram divulgados no ano de 2010. Foram analisadas algumas variáveis para chegar à conclusão sobre os determinantes para a mensuração pelo valor justo: Tamanho; Endividamento; Proporção de Propriedades para Investimento em relação ao Ativo Total; ROE (*Return on Equity*) e Lucro Líquido. Das 36 empresas analisadas apenas 9 adotaram o valor justo para mensuração das propriedades para investimento. Segundo o autor, isso pode ser explicado pelo baixo desenvolvimento do mercado de capitais do país. A análise dos resultados é baseada em observação de empresas em diversos setores e motivações. O estudo trabalhou com 5 variáveis independentes, mas existem outras variáveis que podem ser determinantes para a escolha do método de mensuração, segundo o autor.

Costa, Silva e Laurencel (2012) realizaram uma pesquisa com o objetivo de verificar o impacto do CPC 28 nas empresas não financeiras de capital aberto, analisando qual método contábil foi escolhido para mensuração das propriedades para investimento e os incentivos econômicos que as empresas têm para adotar determinado método para mensurá-las. Foram avaliadas 36 empresas do ano de 2010, das quais somente 14 utilizam o valor justo como método de mensuração. Deve-se destacar que os resultados da pesquisa mostram que empresas pertencentes ao mesmo setor, ainda adotam práticas contábeis distintas para mensurar suas propriedades para investimento, o que prejudica a comparabilidade de suas demonstrações. Outro ponto em destaque é que foi constatado com a pesquisa que o nível de conformidade das notas explicativas sobre as Propriedades para Investimentos, em alguns casos, mostrou-se fora do padrão do Pronunciamento Técnico 28, principalmente em relação à divulgação, quando a empresa adota o método de Custo, e informações sobre o processo de mensuração do valor justo.

Batista, Prado e Bonoli (2012) fizeram uma análise com o objetivo de verificar as possíveis variáveis que influenciam na escolha da mensuração do Valor Justo ou Valor de Custo para propriedades para investimento. Os autores consideraram todas as empresas disponíveis no Economática que mantém propriedades para investimento. Analisaram as variáveis: Propriedade para Investimento/Ativo Total; Receitas com Aluguéis/Receita Total; Alavancagem;

ROA e ROE. Chegaram à conclusão que somente a variável Propriedade para Investimento/Ativo Total apresentou diferenças significativas, ou seja, as empresas que optaram pelo método de mensuração pelo Valor Justo têm uma maior proporção de propriedades para investimento em relação ao Ativo, o que reflete a necessidade de divulgar um valor que reflita as condições de mercado e as perspectivas futuras. Também chegaram à conclusão que as empresas não estão cumprindo as exigências do CPC 28 na divulgação do método. Portanto, a flexibilidade do método de avaliação, junto à omissão de itens importantes, e ainda a existência de empresas que não seguem as normas que tratam do tema, faz com que as demonstrações percam a comparabilidade.

Andrade, Silva e Malaquias (2013) fizeram uma análise das empresas listadas na BM&FBOVESPA com o objetivo de verificar as escolhas contábeis quando da adoção do CPC 28 – Propriedades para Investimento, que possibilita a seleção de métodos alternativos para mensuração da propriedade para investimento (pelo valor justo ou pelo método de custo) e ainda verificar quais fatores podem explicar a escolha. Foram utilizadas as demonstrações contábeis de 2009 e 2010 das empresas e foram selecionadas as seguintes variáveis: Tamanho da empresa; Endividamento; Níveis de Governança Corporativa na BM&FBOVESPA; Rentabilidade sobre Patrimônio Líquido e Patrimônio Líquido, para chegarem à conclusão. Utilizaram a técnica de estatística multivariada da regressão logística. Concluíram que nenhuma das variáveis utilizadas influenciaram na escolha. Os autores reforçam que deve ser levado em consideração que a utilização do CPC 28 foi iniciada nos anos de 2009 e 2010, o que pode ter influenciado nos resultados.

3 METODOLOGIA

A pesquisa é classificada como descritiva. Segundo Prodanov e Freitas (2013, p. 52), “é quando o pesquisador apenas registra e descreve os fatos observados sem interferir neles”. Apresenta-se ainda de forma qualitativa e quantitativa. Quanto à abordagem, trata-se de uma pesquisa documental, representada pelas demonstrações contábeis e notas explicativas das companhias listadas na BM&FBovespa. Para alcançar o objetivo proposto, inicialmente retirou-se da base de dados disponível na Economatica todas as empresas de capital aberto brasileiras com saldo na Conta de Propriedades para Investimento nas demonstrações contábeis de Dezembro/2012. Em seguida, coletou-se as demonstrações contábeis dessas empresas.

Foram encontradas 76 empresas de diversos ramos. Após essa seleção foram analisadas e

removidas da amostra 5 empresas: a Amil Participações S/A, a Costa Pinto S/A e a Vicunha Têxtil porque atualmente estão como canceladas conforme consulta na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Além delas, a companhia Cosan S/A Indústria e, Comércio também foi eliminada, uma vez que possui ano calendário com fechamento em 31/03, diferente das companhias utilizadas na presente pesquisa. Por último a Metalúrgica Duque S/A, pois não foi possível identificar qual o método utilizado (custo ou valor justo).

Após uma análise das 71 empresas restantes, pode-se constatar que 19 não apresentavam nota explicativa para Propriedades para Investimento e não havendo qualquer divulgação elas foram excluídas da amostra, restando 52 empresas. Reforça-se que a amostragem foi intencional, portanto os resultados dessa investigação aplicam-se exclusivamente às empresas da amostra. Não é possível fazer generalizações. A tabela 1 apresenta as 52 empresas que apresentavam notas para as PPI e seus ramos de atividades, compondo a amostra:

Tabela 1 – Empresas da amostra por segmento

SETOR	QUANTIDADE
ALIMENTOS E BEBIDAS	1
COMÉRCIO	4
CONSTRUÇÃO	3
ENERGIA ELÉTRICA	7
FINANÇAS E SEGUROS	3
MÁQUINAS E INDÚSTRIAS	3
MINERAÇÃO	1
QUÍMICA	1
SIDERURGIA E METALURGIA	2
TÊXTEL	7
VEÍCULOS E PEÇAS	4
OUTROS	16
TOTAL	52

Fonte: Elaborado pelos autores

Das 52 empresas, 32 optaram pelo método de custo e 20 pelo método do valor justo. Após definido o campo de estudo da amostra, procurou-se em notas explicativas avaliar o nível de evidenciação, segundo o CPC 28 – Propriedades para Investimento, se essas empresas divulgavam os itens apresentados no pronunciamento. Além disso, buscou-se, por fim, avaliar a representatividade dessas propriedades em relação ao ativo total e correlacionar essa variável com o nível de evidenciação da companhia. Os itens analisados de acordo com pronunciamento estão apresentados no Quadro 1 a seguir:

Quadro 1 – Itens de divulgação CPC-28 Propriedades para Investimento

BLOCO 1 - Itens de divulgação para todas as empresas
1 - Método de mensuração das propriedades para investimento
2 - Divulgação dos métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do valor justo
3 - Mensuração do valor justo com base em avaliação de avaliador independente
4 - Quantias reconhecidas no resultado para:
4-1 Lucros de rendas auferidas de propriedade para investimento
4-2 Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento com geração de 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
BLOCO 2 - Itens de divulgação para as empresas que optarem pelo método custo
5 - Método de depreciação
6 - Vida útil ou taxa de depreciação
7 - Valor contábil bruto e depreciação acumulada no início e no fim do período
8 - Observar se houve perda por impairment
9 - Valor justo das propriedades para investimento
BLOCO 3 - Itens de divulgação para as empresas que optarem pelo valor justo
10 - Conciliação entre os valores contábeis da propriedade para investimento no início e no fim do período, mostrando:
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 resultantes de aquisições por intermédio de combinação de negócios
10-3 Ativos classificados como detidos para venda ou incluso em grupo para alienação classificados como detidos para venda e outras alienações
10-4 Ganhos ou perdas líquidas provenientes de ajustes de valor justo

Fonte: Elaborado pelos autores

Cada item de divulgação foi analisado e foi adotado o seguinte critério de pontuação:

- 0 - não há divulgação.
- 1 - atende parcialmente o item de divulgação.
- 2 - atende totalmente o item de divulgação.

N.A. - Não se Aplica- A empresa não realizou determinada ação ou não era aplicável o item de divulgação. Nesse caso o item não era contado como obrigatório para a empresa, não influenciando, portanto, no nível de conformidade.

Esse mesmo critério de pontuação foi adotado por Freri e Salotti (2013), que também analisaram a divulgação em notas das Propriedades para Investimento, porém somente de empresas do ramo de exploração de imóveis.

Assim, o Bloco 1 dos itens (apresentados no Quadro 2) foram avaliados para todas as empresas da amostra (independente se utilizavam custo ou valor justo). Os itens do Bloco 2 foram analisados somente nas empresas que utilizavam o Método de Custo e o Bloco 3 foi analisado somente para as companhias que optaram pelo Método do Valor Justo. Para cada item analisado foi atribuído 0, 1, 2 ou N.A. Ao final da análise,

realizou-se a soma da pontuação de todos os itens e dividiu-se pelo total máximo de pontos que alcançaria aquela empresa (desconsiderando os itens que seriam N.A.), para apurar o nível de divulgação.

4 ANÁLISE DOS DADOS

Visando uma melhor apresentação dos resultados optou-se por segregar a seção de Análise dos Dados em cinco tópicos: no primeiro foi realizada a comparação entre custo e valor justo, demonstrando assim a relevância dos saldos *off-balance* das companhias que mensuram suas propriedades para investimento pelo método de custo. Os próximos três tópicos evidenciam os níveis de divulgação para os blocos 1, 2 e 3. Para o primeiro foram analisados todas as empresas, para o bloco 2 apenas as empresas que mensuram as propriedades pelo método de custo e para o bloco 3 apenas as empresas que utilizam o valor justo. Por fim, o último tópico demonstra o teste de correlação entre a representatividade das propriedades para investimento perante o ativo total da empresa e seu nível de divulgação.

4.1 Comparação entre Custo e Valor Justo

O resultado encontrado, descrito na Tabela 2, demonstra que algumas empresas apresentam um valor justo *off-balance* muitas vezes superior ao próprio valor do ativo. Isso, acarreta uma difícil comparabilidade nas demonstrações contábeis em empresas do mesmo setor que utilizam métodos de mensuração diferentes, confirmando os dados trazidos por Costa, Silva e Laurencel (2012). Uma vez que algumas empresas podem utilizar o método de custo para mensuração das suas propriedades para investimento e outras o valor justo, ocorre a distorção da comparabilidade entre essas empresas, alterando significativamente o valor do ativo, consequentemente influenciando em alguns indicadores.

Foi possível verificar também que, corroborando os resultados trazidos por Costa, Silva e Laurencel (2012), as empresas ainda não estão em total conformidade com o CPC28 – Propriedades para investimento, tendo em vista que das 32 empresas que

utilizam o método de custos, apenas 20 divulgam o valor justo nas notas explicativas, o que acarreta um problema de comparabilidade ainda maior. Destaca-se que a empresa Battistella Administração e Participações S/A não divulgou o valor justo, mas comentou que realizou avaliação e que o valor justo aproximava-se do valor do custo, optando assim por manter a mensuração pelo valor de custo.

Quando a empresa opta por mensurar a propriedade para investimento pelo método de custo, ela acaba muitas vezes deixando fora do balanço (*off balance sheet*) uma informação importante, que é o verdadeiro valor daquele ativo. Em alguns casos, como das empresas Alliansce, Energias BR, Escelsa S.A., Iguatemi e Multiplan, o valor *off balance sheet* chega a ser maior que o valor do próprio ativo total da empresa, gerando assim uma informação que, se apresentada dentro do balanço, pode dar uma visão mais realista do valor atual do bem.

Tabela 2 – Custo x Valor Justo nas Empresas que optaram por mensurar pelo Método de Custo

EMPRESAS	CUSTO (R\$)	VALOR JUSTO (R\$)	<i>off balance sheet</i> ² (R\$)	ATIVO TOTAL (R\$)	% SOBRE ATIVO TOTAL ³
ALIANSCÉ	2.596.732	6.719.959	4.123.227	3.940.665	104,63%
BANDEIRANTES	3.053	18.078	15.025	2.511.611	0,60%
CEB	274.400	301.287	26.887	2.424.419	1,11%
CYRELLA	781.446	2.306.654	1.525.208	1.858.560	82,06%
ELEKEIROZ	1.506	18.300	16.794	678.008	2,48%
ENERGIAS BR	4.127.000	24.336.000	20.209.000	14.429.843	140,05%
ESCELSA	1.074.000	6.258.000	5.184.000	2.461.523	210,60%
GENERAL	1.277.774	2.527.488	1.249.714	1.883.041	66,37%
GUARARA PÉS	214.391	575.733	361.342	4.240.672	8,52%
IGUA TEMI	2.183.462	6.117.369	3.933.907	3.572.195	110,13%
INDS ROMI	16.103	141.700	125.597	1.614.560	7,78%
JEREISSATI	2.183.462	6.117.369	3.933.907	16.862.829	23,33%
JHSF PART.	852.574	2.585.403	1.732.829	3.266.354	53,05%
LLX LOG	274.065	357.187	83.122	3.658.738	2,27%
MRV	402.991	675.661	272.670	11.108.742	2,45%
MULTIPLAN	4.030.575	14.938.906	10.908.331	5.684.512	191,90%
SABESP	54.046	295.538	241.492	26.675.793	0,91%
SÃO CARLOS	1.595.173	3.662.317	2.067.144	2.074.121	99,66%
TUPY ¹	4.574	41.684	37.110	3.801.254	0,98%
VULCABRAS	5.166	75.000	69.834	1.375.440	5,08%

¹ A empresa Tupy forneceu valor justo mínimo e máximo esperado, a tabela reflete a média desses dois valores.

² Representa a diferença entre o valor de custo das propriedades e o valor justo fornecido nas notas explicativas.

³ % sobre ativo total = *off balance sheet* ÷ ativo total.

No trabalho de Andrade, Silva e Malaquias (2013) foram encontrados dados semelhantes quanto a essa diferença dos valores das PPI que ficam fora do

balanço (*off balance sheet*), revelando que apesar disso essas empresas continuam mensurando pelo método de custo.

4.2 Análise do nível de Divulgação do Bloco 1 para todas as empresas

Na análise dos itens em comum para todas as empresas (bloco 1), tanto as que adotaram a mensuração pelo método de custo quanto as que optaram pelo valor justo, é possível verificar que ainda faltam muitas informações úteis para a tomada de decisão, além de ressaltar a dificuldade para comparabilidade. Apesar da falta de informações de ambos os tipos de empresa, as que optaram pelo valor justo apresentaram uma média geral de divulgação para o bloco 1 superior às empresas que utilizaram o método

de custo. Enquanto estas apresentaram média de 43,97% aquela demonstrou nível de conformidade de 50%.

Um fato importante a ressaltar é que esse resultado não é porque algumas empresas não divulgam tudo, mas que a maioria das empresas, no método de custo (20 das 32 empresas), não divulgaram sequer a metade dos itens do bloco 1. Nenhuma empresa desse método atingiu 100% de divulgação. Por outro lado, duas empresas avaliadas pelo valor justo divulgaram todos os itens do bloco 1: Br Properties S.A. e Sonae Sierra Brasil S.A.

Tabela 3 – Nível de divulgação no bloco 1

ITEM	1	2	3	4.1	4.2	4.3	4.4	MÉDIA
CUSTO	100%	44%	44%	55%	47%	3%	16%	43,97%
VALOR JUSTO	100%	60%	70%	50%	25%	10%	35%	50,00%

Fonte: Elaborado pelos autores

Para as empresas que optaram pelo método de custo o item que obteve maior percentual de média foi o 4.1 “Lucros de rendas auferidas de propriedade para investimento” enquanto para aquelas empresas que optaram pelo valor justo foi o item 3 “Mensuração do valor justo com base em avaliação de avaliador independente”, tendo como justificativa que esse grupo, ao registrar suas propriedades a valor justo, necessita de uma informação mais confiável e sem interferências internas na avaliação. O item 4.3 “Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento que não tenham gerado rendas durante o período” obteve a menor média, uma vez que em suas demonstrações apenas 3 empresas (Sierra Brasil, Multiplan e Br Propert) distinguiram quais as propriedades que geraram rendas no período daquelas que não geraram, todas do ramo de exploração de imóveis.

A seguir apresenta-se um resumo das análises de cada item do Bloco 1, sendo demonstradas algumas informações quantitativas e qualitativas obtidas no processo de análise:

1 - Método de mensuração das propriedades para investimento

Das 52 empresas analisadas 20 informaram utilizar valor justo. 32 informaram utilizar o método de custo. Destaca-se, como informado na metodologia, que da amostra inicial, de 71 empresas, 19 delas não demonstraram essa informação. Foram, portanto, excluídas da análise.

2 - Divulgações dos métodos e pressupostos

significativos aplicados na determinação do valor justo

Todas as empresas que possuem PPI devem fornecer os métodos, as taxas e os pressupostos utilizados para obter o valor justo das suas propriedades. Das 52 empresas que divulgaram o método de mensuração utilizado, 26 (50%) não divulgaram essas informações. Isso prejudica o investidor, pois sem esses pressupostos ele não obtém uma informação confiável. Além disso, o que se percebe naquelas que divulgaram é que existe uma dificuldade para o usuário da informação comparar os dados fornecidos nos balanços. Elas não utilizam metodologias semelhantes na determinação do valor justo.

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

A utilização de um avaliador independente é de extrema importância, uma vez que pode trazer uma avaliação mais confiável e sem influências ou tendências para a empresa. 28 (53,85%) empresas divulgaram a utilização de avaliação independente.

4 Quantias reconhecidas no resultado para

4.1- Lucros de rendas auferidas de propriedade para investimento

Referente aos lucros auferidos das PPI há um problema quanto à forma de divulgação desse item. 29 empresas (55,77%) mencionaram essa informação, porém algumas delas não abriram valores ou subcontas com os valores provenientes das propriedades, algumas apenas mencionaram que os valores são reconhecidos no resultado do exercício.

4.2 - Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento com geração de rendas durante o período

Esse item é de difícil avaliação devido à falta de harmonização das empresas com seus balanços e notas explicativas. Algumas forneceram informações, porém sem classificar exatamente como gastos pré-operacionais ou operacionais. O que se obteve foram 20 (38,46%) empresas do total. A maioria mencionou-os como reforma ou gastos para colocar a propriedade em melhores condições de locação ou investimento.

4.3 - Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento que não tenham gerado rendas durante o período

Esse item não pode ser avaliado com confiabilidade devido à falta de padronização das demonstrações contábeis das empresas. Foram encontradas 3 empresas que divulgaram esse item: Br Properties, Multiplan e Sierra Brasil.

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

A maioria das empresas não realizaram esse tipo de negócio, ou não divulgaram essa informação. Apenas 13 (25%) empresas mencionaram que uma vez vendida uma propriedade para investimento, reconhecem no resultado alterações cumulativas quanto ao valor justo.

4.3 Divulgação dos itens do bloco 2 para empresas que optaram pelo Método de Custo

As empresas optantes pelo Método de custo, segundo o CPC 28, possuem itens obrigatórios e específicos para a divulgação de suas propriedades para investimento. Foram encontradas 32 empresas e a partir desse número analisou-se o nível de divulgação para os itens 5 a 9, conforme bloco 2. Os percentuais de divulgação foram encontrados analisando-se a pontuação total alcançada por cada empresa, a partir da somatória dos itens.

Das empresas, 21 obtiveram percentuais acima de 50% da divulgação dos itens. Dessas, 9 obtiveram pontuação máxima, ou seja, divulgam para os itens exclusivos ao método de custo todas as informações solicitadas pelo CPC. 6 são empresas do ramo de exploração de imóveis. As empresas que obtiveram percentuais máximo de divulgação foram Aliansce, Cyrella, Iguatemi, Jereissati, Multiplan, São Carlos, Vulcabras, JHSF Part. e General Shopping. Esperava-se que esse número fosse maior, uma vez que os itens do bloco 2 assemelham-se ao tratamento já utilizado para a mensuração de imobilizados antes mesmo desse pronunciamento. As demais não atingiram 50% de divulgação dos itens.

Tabela 4 – Nível de divulgação do bloco 2

ITEM	5	6	7	8	9	MÉDIA
CUSTO	63%	59%	59%	67%	64%	62,50%

Fonte: Elaborado pelos autores

Todos os itens obtiveram percentuais de divulgação aproximados. O item com maior percentual foi o 8 “Observar se houve perda por *impairment*”. Esse item já era aplicado pelas empresas com advento do CPC – 01 Redução ao Valor Recuperável de Ativos. Assim, as empresas já divulgam essa informação. Já os itens do bloco 2 com menor percentual de divulgação foram o 6 “Vida útil ou taxa de depreciação” e o 7 “Valor contábil bruto e depreciação acumulada no início e no fim do período”.

A seguir apresenta-se um resumo das análises de cada item do Bloco 2. São demonstradas algumas informações quantitativas e qualitativas obtidas no processo de análise.

5 - Método de depreciação

Das 32 empresas que adotaram o custo como

forma de mensuração de suas propriedades para investimento, 20 (63%) divulgaram o método de depreciação utilizado em seus balanços. Um divulgaram em práticas e políticas contábeis nas apresentações financeiras, outras em contas específicas detalhadas nas notas explicativas. Apesar de a maioria divulgar esse dado, há uma preocupação nas que não informaram, uma vez que esse tipo de informação já era obrigatório para imobilizados em geral.

6 - Vida útil ou taxa de depreciação

Da amostra, 19 (59%) empresas informaram vida útil ou taxa de depreciação.

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

Novamente 19 empresas (59%) divulgaram

valores contábil bruto e depreciação acumulada no início e no fim do período, não se tratando exatamente das mesmas do item anterior. Algumas, apesar de fornecerem quadros comparativos, não divulgaram qual a vida útil ou a taxa utilizada no período.

8 - Observar se houve perda por *impairment*

Das empresas analisadas, 22 informaram que avaliam periodicamente a perda do valor recuperável desses ativos, porém a divulgação não vem detalhada ou específica para propriedades para investimento. Apenas informam nas principais práticas contábeis ou nos campos de apresentações das notas explicativas.

9 - Valor justo das propriedades para investimento

As empresas que possuem propriedades para investimento e que optaram pela mensuração ao custo não se excluem da norma trazida pelo CPC-28 de informar o valor justo das PPI. Essa informação é importante para usuários externos que utilizam as informações contidas nos balanços para tomada de

decisão. 20 empresas divulgaram o valor justo de suas PPI.

4.4 Divulgação dos itens do bloco 3 para empresas que optaram pelo Valor Justo

As empresas que optaram e divulgaram avaliação de suas propriedades para investimento ao valor justo somaram 20. Foram analisados o percentual de divulgação para cada empresa de acordo com os itens do bloco 3.

As empresas que obtiveram maior percentual de divulgação são as do ramo de exploração de imóveis. São elas: Br Malls, Br Properties e Sierra Brasil com 80%, 80% e 60% de média, respectivamente. O restante das empresas obtiveram um nível de evidenciação abaixo da metade dos itens, uma vez que empresas que avaliam suas propriedades a valor justo deveriam divulgar mais dados para a avaliação do investidor quanto ao valores atribuídos a esses ativos.

Tabela 5 – Nível de divulgação do bloco 3

ITEM	10.1	10.2	10.3	10.4	10.5	MÉDIA
VALOR JUSTO	20%	18%	10%	73%	20%	28,00%

Fonte: Elaborado pelos autores

O item com menor divulgação foi o 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 informam claramente se houve ou não fatos durante o exercício que necessitassem dessas classificações, dificultando a análise confiável das informações.

A seguir apresenta-se um resumo das análises de cada item do Bloco 3. São demonstradas algumas informações quantitativas e qualitativas obtidas no processo de análise

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

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

Apenas 5 empresas divulgaram essas adições com valores, especificando a sua origem.

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

Apenas 4 empresas divulgaram esse item, as

demais não divulgaram se realizaram esse tipo de negociação.

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

Com percentual mais baixo apenas 2 empresas realizaram esse tipo de alienação e/ou divulgaram esse item.

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

Do total das empresas optantes pelo valor justo, 15 divulgaram essa informação, porém o que se encontra é uma dificuldade para analisar esse item, uma vez que referida informação não é trazida de forma padronizada nas notas explicativas.

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

Apenas 4 empresas informaram ou realizaram esse procedimento, porém nenhuma delas divulgou especificamente nos campos de estoques e para estoques os valores e propriedades transferidas.

4.5 Relação entre a representatividade das propriedades para investimento e o nível de divulgação

Ao verificar que as empresas apresentavam índices diferentes de divulgação nos Blocos 1, 2 e 3, optou-se por verificar qual fator poderia explicar essa diferença. Segundo Pallant (2005, p. 286), "quando você tem amostras muito pequenas, e quando seus dados não atendem aos pressupostos rigorosos das técnicas paramétricas" os testes não paramétricos são os mais recomendados. Considerando o tamanho das amostras de empresas que optaram pelo custo (32) e pelo valor justo (20) esse tipo de teste demonstrou-se mais adequado de acordo, com a literatura consultada.

Inicialmente, tentou-se verificar se havia diferença nas médias de divulgação geral para as empresas que optaram pelo custo e aquelas que fizeram uso do valor justo. Para definição do nível geral de divulgação procedeu-se à utilização de dois blocos para cada tipo de empresa. Para as que optaram pelo custo foram utilizados os blocos 1 e 2 e para as empresas de valor justo os blocos 1 e 3. Visando a verificar se havia uma diferença estatisticamente significativa utilizou-se o teste *U Mann-Whitney*, que é a versão não paramétrica do *Independent t-test* (PALLANT, 2005). Os resultados do teste são apresentados a seguir na Tabela 6:

Tabela 6 – Teste de diferença de médias no nível geral de divulgação entre empresas de custo e valor justo

Nível Geral de Divulgação	
Mann-Whitney U	243,000
Wilcoxon W	453,000
Z	-1,455
Asymp. Sig. (2-tailed)	,146

a. *Grouping Variable: metodo*

Como se pode observar, o nível de significância ficou $>0,05$, não permitindo assim afirmar que há uma diferença estatisticamente significativa na média do nível geral de divulgação entre as empresas que optaram pelo custo e aquelas que optaram pelo valor justo.

Na sequência, optou-se por verificar se a representatividade das Propriedades para Investimento sobre o Ativo (PPI ÷ Ativo Total) tinha relação com o nível de divulgação. Não se objetivou com esse teste verificar causalidade, se uma variável tem efeito causal na outra,

mas verificar se estão correlacionadas. Para efetuar a análise de correlação utilizou-se o teste de Correlação de Spearman. Nesse teste busca-se verificar o coeficiente de correlação entre as variáveis: i) representatividade da PPI sobre o ativo e ii) nível de divulgação geral. Segundo os resultados pode-se constatar uma correlação positiva de força média (PALLANT, 2005, p. 126), pois o Coeficiente de Correlação obtido foi de 0,478 e o nível de significância ficou $<0,05$.

Tabela 7 – Correlação de Spearman entre Representatividade do PPI/Ativo e nível geral de divulgação

		Nível Geral de Divulgação	Representatividade do PPI/Ativo
Spearman's rho	Nível Geral de Divulgação	Correlation Coefficient	1,000
		Sig. (2-tailed)	,000
		N	52
	Representatividade do PPI/Ativo	Correlation Coefficient	,478**
		Sig. (2-tailed)	,000
		N	52

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Considerando os resultados, pode-se inferir que a representatividade do PPI/Ativo tem correlação positiva com o nível de divulgação em todos os blocos pesquisados.

5 CONCLUSÕES

O objetivo da pesquisa foi avaliar qual o nível de divulgação dos itens do CPC 28 em empresas que possuíam propriedades para investimento nos saldos dos balanços patrimoniais findos em 2012. Para alcançar tal objetivo dividiram-se os itens listados no

Pronunciamento em três blocos, para uma melhor comparação de divulgação. Os resultados encontrados revelaram que o nível de divulgação não está satisfatório nessas entidades, uma vez que após 3 anos da inserção do Pronunciamento as empresas não se adaptaram às normas ainda, apesar de classificarem esses ativos como PPI. Em empresas de exploração de imóveis, em que as rendas auferidas são representativas, há uma harmonização maior, e um detalhamento dos itens exigidos pelo CPC.

Após uma avaliação dividindo os itens por categorias, como inerentes a todas as empresas (bloco 1), somente para as que optaram por mensurar ao custo (bloco 2) e somente para as optantes pelo valor justo (bloco 3), pode-se constatar que o bloco 1 foi mais satisfatório pelas empresas que mensuram ao valor justo (50%), a média de divulgação para o bloco 2 foi de 62,50% e, para o bloco 3, 28%. As empresas que optaram pelo valor justo apresentaram poucas informações, dificultando a comparabilidade das demonstrações para a tomada de decisão do investidor.

Algumas informações como métodos e vida útil, taxas de depreciação e conciliação no início e fim do período já deveriam ser itens praticados por todas as empresas que mensuram ao custo, uma vez que isso já era uma prática de divulgação comum às empresas que possuem imobilizados, porém observou-se uma falta de informação para as PPI mensuradas ao custo.

Das 32 empresas que apresentaram PPI mensuradas ao custo, 20 informaram o valor justo desses ativos. Analisando a diferença entre o saldo no balanço patrimonial e o valor justo informado em notas explicativas encontra-se o *off balance sheet*, que

representa a quantia que a empresa deixa de fora em seus balanços ao avaliar suas propriedades. Dividindo pelo ativo total da empresa, foram encontrados quantias que passam de 100%, ou seja, em algumas empresas essa diferença do valor das PPI chega a ser maior que o ativo total, justificando uma possível troca na forma de mensuração dessas propriedades para uma melhor avaliação do usuário externo.

Para entender melhor o nível de divulgação das empresas foi realizado teste estatístico, a fim de verificar a correlação entre a representatividade das propriedades para investimento sobre ativo total e o nível de divulgação das empresas, resultando em uma correlação positiva.

A não padronização das demonstrações contábeis impede o investidor de coletar informações necessárias para a tomada de decisão. Essa foi uma dificuldade encontrada pelos autores desta pesquisa, limitando os dados trazidos. Alguns itens traziam informações em diferentes locais nas notas explicativas, informações incompletas, etc. Isso revela uma necessidade de melhoria nas divulgações realizadas pelas empresas. Outro ponto do trabalho a ser observado seriam as notas explicativas. Elas foram analisadas somente no ano de 2012, um limitador temporal para melhor avaliar os níveis de divulgação. Além disso, foram analisadas somente empresas que divulgavam o método de mensuração das propriedades para investimento em suas notas explicativas. Como futuras pesquisas para o tema, sugere-se uma análise temporal, como 2011, 2012 e 2013, para verificar se houve melhora no índice de divulgação com o passar dos anos.

REFERÊNCIAS

ALVES FILHO, Emilio Maltez. BRAGA, Robson. SOUZA, Edmilson Patrocínio de. Mensuração a fair value no Brasil: Os debates teóricos o favorecem?. In: CONGRESSO USP DE CONTROLADORIA E CONTABILIDADE, 13., 2013, São Paulo. **Anais...** São Paulo: USP, 2013.

ANDRADE, Maria E. M. Carvalho; SILVA, Denise Mendes da; MALAQUIAS, Rodrigo Fernandes. Escolhas Contábeis em Propriedades Para Investimento. **Revista Universo Contábil**, Blumenau, v.9, n.3 p.22-37, jul/set 2013.

ARONSSON, Robert; HÖGBERG, Martin. IAS 40: **The effects of the implementation of IAS 40 for listed investment property companies within the European Union**. Bachelor Thesis in International Accounting. Jönköping International Business School. Jönköping (Suécia), 2009. Disponível em: <<http://hj.diva-portal.org/smash/get/diva2:158938/FULLTEXT01>>. Acesso em 01/10/2014.

BATISTA, Fabiano Ferreira *et al.* 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. Disponível em: <<http://periodicos.ufrr.br/ambiente/article/view/3322/2699>> Acesso em: 18. Out. 2013.

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

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS (CPC). **Pronunciamento Técnico CPC 28:** propriedades para investimento. CPC, 2009.

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. In: CONGRESSO ANPCONT, 6., 2012, Florianópolis.

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. Disponível em: <<http://www.epublicacoes.uerj.br/index.php/rbcmccuerj/article/view/5885/4258>> Acesso em: 25. Out. 2013.

IFRS Foundation. **Exposure Draft – Fair Value Measurements**, 2009.

____. **IAS 40:** Investment Property, 2010.

IUDÍCIBUS, S. *et al.* **Manual de contabilidade societária:** aplicável a todas as sociedades de acordo com as normas internacionais e do CPC. São Paulo: Atlas, 2010.

IUDÍCIBUS, S.; MARTINS, E. Uma Investigação e Uma Proposição sobre o Conceito e o Uso de Valor Justo. **Revista Contabilidade & Finanças da USP**, n. 44, p. 9-18, 2007.

LUSTOSA, P. R. B. A (In) Justiça do valor justo: SFAS 157, Irving Fisher e GECON. In: CONGRESSO USP DE CONTABILIDADE E CONTROLADORIA, 10., 2010. **Anais Eletrônicos...** São Paulo: USP, 2010. Disponível em: <<http://www.congressosp.fipecafi.org/web/artigos102010/172.pdf>>. Acesso em: 27 ago. 2013.

MARTINS, E. Avaliação de Empresas: da Mensuração Contábil à Econômica. **Cadernos de Estudos**. São Paulo: FIECAFI, v.13, n. 24, p. 28-37, jul./dez., 2000. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/cest/n24/n24a02.pdf>>. Acesso em: 27 ago. 2013.

MELO, C. L. L. *et al.* Mensuração a Valor Justo: Um estudo sobre a opinião dos professores e profissionais contábeis. CONGRESSO USP DE CONTROLADORIA E CONTABILIDADE, 11., 2011. São Paulo. **Anais Eletrônicos...** São Paulo: USP, 2011. Disponível em: <<http://www.congressosp.fipecafi.org/artigos112011/474.pdf>>. Acesso em: 27 ago. 2013.

PALLANT, Julie. **SPSS Survival manual**. 2. ed. Chicago: Open University, 2005.

PEREIRA, Anderson F. **Determinantes na escolha do valor justo para propriedades para investimento**. 2013. 66fls. Dissertação para Mestrado em Ciências Contábeis na área de controladoria e contabilidade – Universidade São Paulo, São Paulo, 2013.

PRODANOV, C. C.; FREITAS, E. C. **Metodologia do Trabalho Científico:** métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico. Disponível em > <http://tconline.feevale.br/tc/files/06mqxzjogqh/E-book%20Metodologia%20do%20Trabalho%20Cientifico.pdf><. Acesso em: 02 nov. 2013.