

Contabilidade Geral



CPC 28 – Propriedades para Investimentos



Definições

Valor contábil é o montante pelo qual um ativo é reconhecido no balanço patrimonial.

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, por exemplo, Pronunciamento Técnico CPC 10 – Pagamento Baseado em Ações

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. (Ver Pronunciamento Técnico CPC 46 – Mensuração do Valor Justo).



Definições

Propriedade para investimento é a propriedade (terreno ou edifício – ou parte de edifício – ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário como ativo de direito de uso) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas e, não, para: (Alterado pela Revisão CPC 13)

- (a) uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas; ou
- (b) venda no curso ordinário do negócio.

*As propriedades para investimento são mantidas para obter rendas ou para valorização do capital ou para ambas, e por isso classificadas no subgrupo Investimentos, dentro do Ativo Não Circulante.



Exemplos de propriedades para investimento:

- (a) terrenos mantidos para valorização de capital a longo prazo e não para venda a curto prazo no curso ordinário dos negócios;
- (b) terrenos mantidos para futuro uso correntemente indeterminado (se a entidade não tiver determinado que usará o terreno como propriedade ocupada pelo proprietário ou para venda a curto prazo no curso ordinário do negócio, o terreno é considerado como mantido para valorização do capital);
- (c) edifício que seja propriedade da entidade (ou ativo de direito de uso relativo a edifício mantido pela entidade) e que seja arrendado sob um ou mais arrendamentos operacionais;
(Alterada pela Revisão CPC 13)
- (d) edifício que esteja desocupado, mas mantido para ser arrendado sob um ou mais arrendamentos operacionais;
- (e) propriedade que esteja sendo construída ou desenvolvida para futura utilização como propriedade para investimento.



Exemplos de itens que **não são** propriedades para investimento

- propriedade destinada à venda no decurso ordinário das atividades ou em vias de construção ou desenvolvimento para tal venda (ver CPC 16 – Estoques), como, por exemplo, propriedade adquirida exclusivamente com vista à alienação subsequente no futuro próximo ou para desenvolvimento e revenda;
- propriedade ocupada pelo proprietário (ver CPC 27 e CPC 06), incluindo (entre outras coisas) propriedade mantida para uso futuro como propriedade ocupada pelo proprietário, propriedade mantida para desenvolvimento futuro e uso subsequente como propriedade ocupada pelo proprietário, propriedade ocupada por empregados (paguem ou não aluguéis a taxas de mercado) e propriedade ocupada pelo proprietário ao aguardo de alienação;
- propriedade que é arrendada a outra entidade sob arrendamento financeiro.



Contabilizar separadamente

Algumas propriedades compreendem uma parte que é mantida para obter rendimentos ou para valorização de capital e outra parte que é mantida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas. Se essas partes puderem ser vendidas separadamente (ou arrendadas separadamente sob arrendamento financeiro), a entidade contabiliza as partes separadamente.

Se as partes não puderem ser vendidas separadamente, a propriedade só é propriedade para investimento se uma parte insignificante for mantida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas.

Reconhecimento

A propriedade para investimento deve ser reconhecida como ativo quando, e apenas quando:

- (a) for provável que os benefícios econômicos futuros associados à propriedade para investimento fluirão para a entidade; e
- (b) o custo da propriedade para investimento possa ser mensurado confiavelmente



Mensuração no reconhecimento

Mensuração no reconhecimento

A propriedade para investimento deve ser inicialmente mensurada pelo seu **custo**. Os custos de transação devem ser incluídos na mensuração inicial.

O custo de uma propriedade para investimento comprada compreende o seu preço de compra e qualquer dispêndio diretamente atribuível. Os dispêndios diretamente atribuíveis incluem, por exemplo, as remunerações profissionais de serviços legais, impostos de transferência de propriedade e outros custos de transação.



Mensuração após reconhecimento

Com as exceções indicadas no item 32A, a **entidade deve escolher como sua política contábil o método do valor justo**, descrito nos itens 33 a 55, ou o **método do custo**, descrito no item 56, e **deve aplicar essa política a todas as suas propriedades para investimento**.



Método do valor justo

Após o reconhecimento inicial, a entidade que escolhe o método do valor justo deve mensurar todas as suas propriedades para investimento pelo valor justo, exceto nos casos descritos no item 53.

Método do custo

Após o reconhecimento inicial, a entidade que escolher o **modelo do custo** deve mensurar a propriedade para investimento:

- (a) de acordo com o CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, se atender aos critérios para ser classificado como mantido para venda (ou está incluído em grupo para alienação que seja classificado como mantido para venda);
- (b) de acordo com o CPC 06, se é mantido por arrendatário como ativo de direito de uso e não é mantido para venda, de acordo com o CPC 31; e
- (c) de acordo com os requisitos do CPC 27 para o modelo do custo em todos os outros casos.
(Alterado pela Revisão CPC 13)



Divulgação

A entidade deve divulgar:

- se aplica o método do valor justo ou o método do custo;
- quando a classificação for difícil (ver item 14), os critérios que usa para distinguir propriedades para investimento de propriedades ocupadas pelo proprietário e de propriedades mantidas para venda no curso ordinário dos negócios;



Questões

**CPC 28 – Propriedade
de Investimentos**

1. CONSULPLAN - CFC/2º Exame de Suficiência/2019) A empresa A adquiriu um terreno com a finalidade de mantê-lo em seu patrimônio para fins de valorização de capital a longo prazo, não pretendendo vendê-lo a curto prazo no curso ordinário dos negócios da entidade. A empresa A sabe que no longo prazo é provável que os benefícios econômicos futuros associados a esse terreno fluirão para a entidade e o seu custo pode ser mensurado confiavelmente. Ainda, a empresa A não almeja utilizá-lo na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas. Com base nas informações apresentadas e considerando a Norma Brasileira de Contabilidade NBC TG 28 (R4), este terreno deverá ser reconhecido no patrimônio da empresa A como:

- a) Imobilizado.
- b) Propriedade para Investimento.
- c) Investimento Temporário a Longo Prazo.
- d) Ativo Não Circulante Mantido para Venda.

2. VUNESP - VALIPREV/2020) Assinale a alternativa que afeta o resultado contábil de uma entidade.

- a) Valorização de propriedades para investimento.
- b) Integralização de capital em dinheiro.
- c) Integralização de capital com reservas de lucros.
- d) Aquisição de seguros antecipados.
- e) Aquisição de estoques à vista.

GABARITO: A



3. CEBRASPE (CESPE) - TJ AM/2019 Com relação à propriedade para investimento, julgue o item que se segue.

Um edifício de propriedade de uma empresa industrial que o mantém com o objetivo único de auferir aluguel não se enquadra no conceito de propriedade para investimento.

Certo

Errado

GABARITO: ERRADO



4. CEBRASPE (CESPE) - TJ AM/2019 Com relação à propriedade para investimento, julgue o item que se segue.

O reconhecimento contábil de uma propriedade adquirida para investimento é feito pelo seu custo, que compreende o preço de aquisição acrescido de outros dispêndios atribuíveis diretamente à transação.

Certo

Errado

GABARITO: CERTO



5. FEPSE - CELESC/2018) Assinale a alternativa que apresenta um ativo que pode ser mensurado a valor justo.

- a) planta portadora
- b) edifício mantido para uso
- c) instrumento financeiro mantido até o vencimento
- d) veículo utilizado por mais de um período
- e) terreno mantido para futuro uso correntemente indeterminado

6. FCC - SEFAZ GO/2018) Uma empresa adquiriu um imóvel de 20 andares e está utilizando apenas 3 andares para suas atividades administrativas. Por decisão da diretoria, os demais andares foram alugados para terceiros, por prazo determinado e sem possibilidade de venda, com o objetivo de gerar receita de aluguel, sendo que a empresa presta os serviços de manutenção, acesso e segurança para o edifício. Caso a empresa deseje, os andares podem ser comercializados separadamente e é possível identificar valor de mercado para cada andar. Com relação à contabilização do imóvel, é correto afirmar que:

- a) Deve ser registrado inteiramente como Ativo Imobilizado.
- b) Deve ser registrado inteiramente como Propriedade para investimentos (no grupo Investimentos).
- c) Todos os andares devem ser mensurados pelo valor justo na data de cada balanço patrimonial.
- d) O valor correspondente a três andares deve ser registrado como Ativo Imobilizado e os demais andares como Propriedade para investimentos (no grupo Investimentos).
- e) Os andares alugados devem ser tratados como arrendamento mercantil financeiro pela empresa.

7. CONSULPLAN - CFC/2018) A Sociedade Empresária Delta trabalha no segmento de material de transporte rodoviário e é líder no segmento de venda de peças para veículos de grande porte (caminhões, ônibus, carretas etc.). A partir de consultas aos relatórios internos dessa sociedade, as seguintes informações foram coletadas sobre o seu patrimônio; analise-as.

I. A Sociedade Empresária Delta é proprietária de um terreno mantido para valorização de capital a longo prazo e não pretende vendê-lo a curto prazo no curso ordinário dos negócios.

II. A Sociedade Empresária Delta é proprietária de um imóvel mantido para uso na produção de peças para ambos os seus segmentos operacionais. Uma parte insignificante desse imóvel se encontra sem uso e outra entidade tentou adquiri-la, mas a Sociedade Empresária Delta não poderia aliená-la separadamente.

III. A Sociedade Empresária Delta é proprietária de um imóvel que se encontra ocupado por seus empregados. Futuramente a empresa pretende ocupar o imóvel para alojar parte de seu setor administrativo.

Considerando-se apenas as informações apresentadas e a NBC TG 28 (R4) – Propriedade para investimento, pode(m) ser classificada(s) como propriedade(s) para investimento(s) apenas a(s) propriedade(s) descrita(s) em

- a) I.
- b) II.
- c) III.
- d) I e III.

8. FCC - SEF SC/2018) Considere as seguintes assertivas:

- I. As propriedades para investimento devem ser inicialmente mensuradas pelo seu custo. Os custos de transação devem ser incluídos na mensuração inicial.
- II. Para propriedades para investimento mensuradas ao valor justo, as alterações no seu valor justo devem ser reconhecidas no resultado do período se for perda e no patrimônio líquido se for ganho.
- III. As entidades devem mensurar o valor justo das propriedades para investimento, mesmo escolhendo o método de custo para fins de mensuração, uma vez que precisa divulgar esta informação para estas propriedades.

Está correto o que se afirma em

- a) I, apenas.
- b) I e II, apenas.
- c) III, apenas.
- d) I e III, apenas.
- e) I, II e III.

9. FADESP - UEPA/2020) Conforme a NBC TG 18 (R3), os investimentos em coligadas, empreendimentos controlados em conjuntos e em controladas, devem ser avaliados pelo método da equivalência patrimonial. Acerca do método da equivalência patrimonial, é correto afirmar que

- a) a participação do investidor no lucro ou prejuízo do período da investida deve ser reconhecida diretamente no patrimônio líquido do investidor.
- b) as distribuições recebidas da investida aumentam o valor contábil do investimento.
- c) ajustes no valor contábil do investimento não são necessários pelo reconhecimento da participação do investidor nas variações de saldo dos outros resultados abrangentes da investida.
- d) a entidade com o controle individual ou conjunto, ou com influência significativa sobre uma investida, deve contabilizar esse investimento utilizando o método da equivalência patrimonial.

Questão 10: FGV - TSE (DPE RJ)/DPE RJ/Ciências Contábeis/2019

Há circunstâncias nas quais entidades do setor público podem manter ativos como propriedades para investimento e tais ativos são tratados pela NBC TSP 06.

Considerando as características de tais ativos, analise os exemplos a seguir.

- I. edifício de propriedade da entidade com contrato de arrendamento mercantil operacional com fins comerciais;
- II. imóvel arrendado a outra entidade sob arrendamento mercantil financeiro;
- III. terrenos mantidos para valorização do capital a longo prazo, e não para venda no curso normal das operações;
- IV. terrenos mantidos para uso futuro ainda não definido.

São exemplos de propriedades para investimento somente:

- a) I e II;
- b) II e III;
- c) III e IV;
- d) I, II e III;
- e) I, III e IV.

Questão 11: FAEPEPESUL - Cont (CRC SC)/CRC SC/2019

No que tange a NBC TSP 06 - Propriedade para Investimento. São exemplos de propriedades para investimento:

- a) Propriedade que é arrendada a outra entidade sob arrendamento mercantil financeiro.
- b) Propriedade em construção ou desenvolvimento por conta de terceiros. Por exemplo, uma secretaria pode celebrar contratos de construção com entidades externas ao Governo.
- c) Terrenos mantidos para valorização do capital a longo prazo e, não, para venda no curso normal das operações.
- d) Propriedade mantida para venda no curso normal das operações ou em processo de construção ou desenvolvimento para tal venda.
- e) Propriedade mantida para propósitos estratégicos.

Questão 12: FUNDEP - Con (CM Sta Bárbara)/CM Santa Bárbara/2018

Com relação à NBC TSP 06 – Propriedade para Investimento, assinale a alternativa **incorrecta**.

- a) O custo da propriedade para investimento adquirida compreende o seu preço de compra e qualquer gasto diretamente atribuível.
- b) Os custos de propriedade de investimento não são elevados por gastos de início das operações, a não ser que sejam necessários para trazer a propriedade à condição necessária, a fim de que seja capaz de funcionar da forma pretendida pela administração.
- c) Deverão ser reconhecidos no valor contábil da propriedade para investimento os gastos com manutenção usual da propriedade.
- d) Quando a propriedade para investimento é adquirida por meio de transação sem contraprestação, seu custo deve ser mensurado pelo seu valor justo na data da aquisição.

Questão 13: VUNESP - Cont (Cerquilho)/Pref Cerquilho/2019

Assinale a alternativa que apresenta um exemplo de transação econômica cujo ativo envolvido pode ser classificado como Investimento no grupo Propriedades para Investimento:

- a) ativo utilizado no processo de produção industrial de fábricas.
- b) ativo utilizado no fornecimento de serviços para clientes em entidades prestadoras de serviços de consultoria.
- c) ativo cujo uso futuro é certo e definido na atividade fim da entidade.
- d) ativo destinado à valorização e obtenção de receita de aluguel.
- e) ativo relacionados à utilização de *softwares* e obtenção de patentes.

14. VUNESP - Pref SJC/2018) Terrenos mantidos para futuro uso correntemente indeterminado (se a entidade não tiver determinado que usará o terreno como propriedade ocupada pelo proprietário ou para venda a curto prazo no curso ordinário do negócio, o terreno é considerado como mantido para valorização do capital), serão classificados, de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade, como:

- a) estoques, pois tais terrenos poderão ser analogicamente considerados como fruto de incorporação.
- b) imobilizados, classificados na subconta de terrenos.
- c) investimentos, como propriedade para investimentos.
- d) outros ativos de longo prazo, devido à indeterminação de seu uso.
- e) terrenos, no ativo realizável a longo prazo.

15. CRESCER - Pref SD Azeitão/2018) O imóvel comprado para aluguel por empresa industrial se refere a:

- a) Ativo circulante.
- b) Realizável a longo prazo.
- c) Investimento.
- d) Ativo imobilizado.