



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO  
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS  
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS E ATUARIAIS  
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**LEONARDO HENRIQUE COELHO DE OLIVEIRA**

**PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO: Uma análise do subsetor de  
exploração de imóveis da b3 no ano de 2021**

**Orientadora:** Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Christianne Calado Vieira de Melo Lopes

RECIFE-PE  
2023

LEONARDO HENRIQUE COELHO DE OLIVEIRA

**PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO: Uma análise do subsetor de  
exploração de imóveis da b3 no ano de 2021**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Pernambuco – UFPE, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

**Orientadora:** Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Christianne Calado Vieira de Melo Lopes

RECIFE-PE  
2023

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,  
através do programa de geração automática do SIB/UFPE

Oliveira, Leonardo Henrique Coelho de.

**PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO:** uma análise das empresas do segmento de exploração de imóveis listadas na b3 no ano de 2021 / Leonardo Henrique Coelho de Oliveira. - Recife, 2023.

39 : il., tab.

Orientador(a): Christianne Calado Vieira de Melo Lopes  
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Ciências Sociais Aplicadas, Ciências Contábeis - Bacharelado, 2023.

1. Método de mensuração. 2. Propriedade para investimento. 3. Segmento de Exploração de Imóveis. I. Lopes, Christianne Calado Vieira de Melo. (Orientação). II. Título.

300 CDD (22.ed.)

## FOLHA DE APROVAÇÃO

LEONARDO HENRIQUE COELHO DE OLIVEIRA

### **PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO: Uma análise do subsetor de exploração de imóveis da b3 no ano de 2021**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Pernambuco – UFPE, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Aprovado em 13 de maio de 2023.

#### **BANCA EXAMINADORA**

Documento assinado digitalmente  
 CHRISTIANNE CALADO VIEIRA DE MELO LC  
Data: 16/08/2023 08:25:33-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

---

Profª Drª Christianne Calado Vieira de Melo Lopes  
Universidade Federal de Pernambuco

---

Profª Drª Ilka Gislayne de Melo Souza  
Universidade Federal de Pernambuco

---

Prof. Me. Celio Beserra  
Centro Universitário Tabosa de Almeida – ASCES UNITA

## **AGRADECIMENTOS**

À minha mãe, Valéria Coelho, por todo amor e cuidado e por sempre estar ao meu lado independentemente da situação.

À Wellen Rodrigues, minha companheira de todas as horas e que sempre me apoia em todos os momentos me dando conselhos e motivação para superar as barreiras da vida. Minha digníssima.

À minha orientadora, Christianne Calado, pela competência, inteligência e suporte que me deu para que fosse possível a conclusão da minha pesquisa.

A Rafael Coelho, meu primo, que sempre foi minha referência em princípios da vida e profissional.

Aos componentes do meu quarteto, Daniel Alves, Rildo Magalhães e Carlos Sales, que passaram junto a mim pelas dificuldades e felicidades da graduação, fazendo com que fosse mais branda e proveitosa essa caminhada.

## RESUMO

O presente trabalho teve como objetivo identificar o método de mensuração das Propriedades Para Investimento adotado pelas empresas do segmento de exploração imobiliária listadas na B3 no ano de 2021, sendo elencados os dados relacionados ao método escolhido, conceituando-se e identificando-se aspectos gerais relacionados ao tema. O método de pesquisa escolhido foi o descritivo e realizada através do método documental, tendo como fontes os relatórios contábeis que foram divulgados pelas empresas da amostra e das informações obtidas por meio dos seus sites que envolvem o relacionamento com os investidores. A população da pesquisa é composta por 15 empresas listadas no segmento de exploração de imóveis na B3 S.A. Entretanto, foram retiradas da análise as companhias que não apresentaram saldo contábil na conta patrimonial de Propriedades Para Investimento, sendo elas: MENEZES CORT, COR RIBEIRO, IBG S/A e IGUATEMI – IGTA. Ademais, a IGUATEMI – IGTA, apesar de apresentar saldo contábil em Propriedades Para Investimento, foi considerado apenas os dados da sua controladora, IGUATEMI – IGTI, por apresentar as demonstrações contábeis de forma consolidada. Dessa forma, a amostra da pesquisa está composta por 11 empresas do setor financeiro, segmento de exploração de imóveis listadas na B3 que possuíam saldo na conta de Propriedades Para Investimento no ano de 2021. Os dados obtidos foram analisados de com (i) o método de mensuração das propriedades para investimento escolhido pelas entidades da amostra e (ii) pelo critério de avaliação das propriedades para investimento para obtenção do seu valor justo. Por meio dos documentos obtidos e analisados, a pesquisa conclui que 45% da amostra adotou o método do custo para mensuração das propriedades para investimento, enquanto 55% optaram pelo método do valor justo para a mensuração desses bens e, além disso, o critério de avaliação do fluxo de caixa descontado para obter o valor justo das propriedades para investimento foi o mais utilizado pelas empresas verificadas. Constatou-se ainda que todas as companhias da amostra divulgaram o método de mensuração das suas propriedades para investimento e, quando utilizado o método do custo, divulgaram o valor justo das propriedades para investimento, conforme disciplina a NBC TG 28.

**Palavras-chave:** Método de mensuração; Propriedade para investimento; Segmento de Exploração de Imóveis.

## ABSTRACT

The following work had the purpose to identify the method adopted by the companies of the subsector of real estate listed in B3 S.A exploration for their properties measurements for investment in the of 2021 and the data being listed in relation to the chosen method, conceptualizing and identifying general aspects related to the theme. The research chosen was a descriptive method and was carried out through the documentary methodology, the main sources were the accounting reports which were disclosed by the sample companies and the information obtained through their websites, those that involve the relationship with investors. The population of the research is composed of 15 companies listed in the segment of exploration of real estate in B3 S.A. However, were removed from the analysis the companies that did not present accounting balance in the patrimonial account of Properties For Investment: MENEZES CORT, COR RIBEIRO, IBG S/A and IGUATEMI - IGTA. In addition, IGUATEMI - IGTA, despite having an accounting balance in Investment Properties, was considered only the data of its parent, IGUATEMI - IGTI, for presenting the financial statements in a consolidated manner. That way, the sample of the research is composed by 11 companies of the financial sector, segment of exploration of real estate listed in B3 that had balance in the account of properties for investment in the year 2021. The data obtained was analyzed with (i) the method of measurement of the properties for investment chosen by the sample entities and (ii) by the criteria of valuation of the properties for investment to obtain their fair value. Therefore, through this analysis, the research concludes that 45% of the samples adopted the method of cost to measure the properties for investment, while 55% opted for the fair value method for the measurement of these goods and in addition, the criterion for assessing discounted cash flow to obtain the fair value of investment properties was the most used by the verified companies. It was also found that all companies in the sample disclosed the method of measuring their investment properties, being in compliance with NBC TG 28.

**Keywords:** Measurement method; Property for investment; Real Estate Exploration Segment.

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Classificação Setorial das Empresas Negociadas na B3.....	20
Quadro 2 - Existência de Saldo na Conta Contábil em PPI.....	20
Quadro 3 – Identificação de Existência de Saldo em PPI.....	21
Quadro 4 – Método de Mensuração Escolhido das Propriedades Para Investimento.....	22

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Base de Dados Para Análise.....	23
Tabela 2 – Frequência por Método de Mensuração.....	24
Tabela 3 – Frequência por Critério de Avaliação.....	25

**LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

PPI	Propriedade Para Investimento
CPC	Comitê de Pronunciamentos Contábeis
IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i>
IASB	<i>International Accounting Standards Board</i>
IASC	<i>International Accounting Standards Committee</i>
RI	Relações com o Investidor
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados
Financeiros e de Capitais	
CFC	Conselho Federal de Contabilidade
IAS	<i>International Accounting Standards</i>
CVM	Comissão de Valores Mobiliários

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>11</b>
<b>1.1 Contextualização do problema</b> .....	<b>12</b>
<b>1.2 Objetivos</b> .....	<b>14</b>
1.2.1 Objetivo geral .....	14
1.2.2 Objetivos específicos.....	14
<b>1.3 Justificativa</b> .....	<b>14</b>
<b>2 REFERENCIAL TEÓRICO</b> .....	<b>15</b>
<b>2.1 Conceito de Ativo</b> .....	<b>15</b>
<b>2.2 Ativo Investimento</b> .....	<b>16</b>
<b>2.3 Propriedades Para Investimento</b> .....	<b>17</b>
2.3.1 Reconhecimento da Propriedade Para Investimento .....	17
2.3.2 Mensuração da Propriedade Para Investimento .....	18
2.3.3 Técnicas de Avaliação Para Obtenção do Valor Justo.....	20
<b>3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS</b> .....	<b>24</b>
<b>3.1 Tipo de Pesquisa</b> .....	<b>24</b>
<b>3.2 Método da Pesquisa</b> .....	<b>25</b>
<b>3.3 Delimitações da Pesquisa</b> .....	<b>25</b>
<b>3.4 Coleta de Dados</b> .....	<b>28</b>
<b>3.5 Análise dos Dados</b> .....	<b>28</b>
<b>4. RESULTADO DA PESQUISA</b> .....	<b>29</b>
<b>4.1 Apresentação dos Dados</b> .....	<b>29</b>
<b>4.2 Análise dos dados por método de mensuração escolhido</b> .....	<b>30</b>
<b>4.3 Análise dos dados relacionados ao valor justo das Propriedades Para Investimento</b> .....	<b>31</b>
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	<b>34</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O processo de globalização que se intensificou no final do século XX alterou as diretrizes vigentes de mercado, tornando-o muito mais flexível e com diversas nuances no que diz respeito às práticas contábeis. Além disso, a explosão na criação de empresas multinacionais e, também, o crescimento do mercado financeiro fizeram com que os métodos contábeis até então praticados não suprissem de forma plena a necessidade de dados do usuário da informação. Desse modo, o processo de convergência internacional das práticas contábeis buscou a unificação dos procedimentos adotados para melhor elaborar as demonstrações contábeis de acordo com a realidade do mercado, com mais transparência e mais eficiência. (CPC 00 (R2), 2019).

Diante desse contexto, após a Segunda Guerra Mundial, conforme pontua ZEFF (2014), cada país possuía seus próprios princípios de contabilidade, ou seja, por exemplo, práticas contábeis que eram geralmente aceitas no Reino Unido não eram compatíveis nos EUA. Entretanto, ainda de acordo com o autor, em 1973 foi criado o IASC (International Accounting Standards Committee), no qual seu principal objetivo era o de fomentar a harmonização dos normativos contábeis com o intuito de mitigar as divergências nas práticas contábeis entre os países, sendo, dessa forma, a primeira tentativa de coalizão normativa contábil internacional.

O IASC possuía o objetivo de gerar normas basilares, que foram denominadas de International Accounting Standards (IAS), no qual corroboravam com o objetivo primeiro do órgão no sentido de contribuir com a padronização dos normativos contábeis por todos os países (ZEFF, 2014). Apesar de ter a meta de atingir a harmonização dos normativos contábeis em diretrizes internacionais, o IASC teve que construir um histórico repleto de amplas discussões relacionadas aos processos contábeis e uma produção de normas competentes e de qualidade.

Após um processo de reestruturação no ano de 2001, o IASC passou a ser denominado de *International Accounting Standards Board – IASB*, que tem por finalidade emitir no âmbito normativo e regulatório as normas internacionais de contabilidade. O Brasil adotou como base de normas as *IAS – International Accounting Standards*, ou Normas Internacionais de Contabilidade.

A partir de todo esse movimento de convergência e padronização das normas contábeis, foi criado no Brasil a partir da resolução CFC nº 1.055/05, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis com o objetivo de executar o estudo, a preparação e a geração de documentos técnicos acerca dos procedimentos contábeis com a intenção de convergir a contabilidade brasileira com os padrões internacionais.

A partir da IAS 40 que trata das propriedades para investimento de uma entidade, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em sua deliberação nº 584/09 e que, posteriormente, foi revogada pela deliberação nº 107/2022, aprova a consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 28 que aborda o tema da Propriedade para Investimento e, também, torna obrigatório para as companhias de capital aberto a aplicação do reconhecimento, mensuração e a divulgação de suas propriedades para investimento de acordo com esse CPC.

### **1.1 Contextualização do problema**

A contabilidade possui o papel fundamental de auxiliar e contribuir no processo decisório por parte dos gestores, como pontua IUDÍCIBUS (p. 7, 2010) ao colocar que o objetivo principal da contabilidade é o de gerar e fornecer informações de caráter econômico, mas que também envolva aspectos de produtividade e de caráter social para os diversos usuários da informação, de tal modo que esse fluxo informacional propicie aos administradores da entidade decisões racionais.

Desse modo, o processo de convergência às normas contábeis internacionais emitidas pelo IASB visa justamente que se tenha um padrão de processamento, mensuração e divulgação das informações contábeis. Assim, foi criado no Brasil o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) com o intuito de estabelecer esse procedimento de convergência e emitir normas a partir dessa natureza.

Dentre os 50 pronunciamentos técnicos emitidos pelo CPC até os dias de hoje, podemos destacar o Pronunciamento Técnico nº 28 – Propriedade para Investimento, no qual tem como objetivo o estabelecimento do tratamento contábil das propriedades para investimento de uma entidade e dos respectivos requisitos para divulgação de informações relacionadas a esse ativo (CPC 28, 2009).

Dessa forma o referido CPC nos traz que a Propriedade para Investimento é um terreno ou edifício, ou a parte deste, ou ambos, que é mantida pelo proprietário

ou pelo arrendatário como seu ativo de direito de uso para obter rendimentos de seu aluguel ou com intuito de valorização do capital ou para ambas e que não seja utilizado no processo de produção ou no fornecimento de bens ou serviços ou para a destinação no âmbito administrativo ou, ainda, que este terreno ou edifício, ou parte dele, esteja a venda no curso ordinário do negócio (CPC 28, p. 3, 2009). Portanto, ainda em conformidade com o CPC 28, pode-se afirmar que a propriedade para investimento é um tipo de ativo que gera fluxos de caixa de forma independente de outros ativos que pertencem à entidade.

Outro ponto que cabe destaque no CPC 28 é a questão da permissão de escolha pelas empresas entre dois métodos de mensuração após o reconhecimento das propriedades para investimento com intuito de obter renda, sendo o método de custo e o método do valor justo. Assim, mesmo que o CPC 28 (p. 08, 2009), com base na IAS 40, incentive a adoção do método do valor justo na mensuração da propriedade para investimento, a entidade tem livre escolha entre os dois métodos citados.

Em consonância a isso, pode-se citar que a prática de investimento em imóveis faz parte da tradição brasileira por se tratar de um ativo apregoado como seguro e que possui valorização no longo prazo. Com o aumento e desenvolvimento do mercado financeiro no Brasil, o número de investidores na Bolsa de Valores brasileira, a B3, vem crescendo significativamente nos últimos anos. De acordo com o site da B3 (2022), a quantidade de investidores pessoa física que aportam em ativos da renda variável teve um crescimento de 35% entre o 3º trimestre de 2021 e o 3º trimestre de 2022, indo de 3,3 milhões para 4,6 milhões de pessoas.

Em relação ao mercado financeiro do setor imobiliário, de acordo com a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA (2022), o crescimento de 10,1% no número de contas em fundos foi impulsionado devido ao aumento de mais de 2,3 milhões novas contas em fundos imobiliários. Portanto, é notório inferir que o mercado imobiliário e financeiro vem crescendo de forma exponencial no Brasil e possui grande significância.

Dessa forma, escolheu-se para o estudo as empresas do setor financeiro no segmento de exploração de imóveis que estão listadas na B3 S.A devido ao fato de que elas devem atender a requisitos mínimos que são exigidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e, além disso, devido à grande responsabilidade que têm

com seus acionistas e da relevância que possuem para o desenvolvimento econômico do país.

Perante o exposto e tomando como prerrogativa, segundo Ribeiro (2013), que a contabilidade tem por finalidade o fornecimento de informações sobre o patrimônio e informações de natureza econômica e financeira que são facilitadores para as tomadas de decisão, nos leva ao seguinte questionamento que motiva esta pesquisa: **qual método de mensuração das Propriedades Para Investimento foi adotado pelas empresas do segmento de exploração de imóveis listadas na B3 S.A (Brasil, Bolsa, Balcão) no ano de 2021?**

## **1.2 Objetivos**

### **1.2.1 Objetivo geral**

O objetivo geral deste trabalho é identificar o método de mensuração das Propriedades Para Investimento adotado pelas empresas do segmento de exploração imobiliária listadas na B3 no ano de 2021.

### **1.2.2 Objetivos específicos**

Com a finalidade de atingir o objetivo geral proposto, serão considerados os seguintes objetivos específicos:

- a) Analisar e identificar as demonstrações contábeis e as suas notas explicativas do ano de 2021.
- b) Conceituar e identificar aspectos gerais que estão relacionados com a Propriedade para Investimento.
- c) Identificar o critério de avaliação para obter o Valor Justo das Propriedades Para Investimento.

## **1.3 Justificativa**

Este estudo se justifica devido que as empresas do segmento de exploração imobiliária possuem grande relevância no mercado financeiro como um todo e,

portanto, as propriedades para investimento possuem importância significativa na composição dos ativos dessas empresas e, desse modo, na geração de receitas para essas entidades. Ademais, conforme aponta Batista e Paulo (2020), nesse setor existe a predominância de ativos que são reconhecidos como Propriedades Para Investimento com montantes contábeis muito elevados e que as práticas contábeis realizadas por essas companhias são consideravelmente determinadas pelo que determina a NBC TG 28 – Propriedade Para Investimento. Outro ponto que corrobora para a justificativa da execução deste estudo está na verificação das escolhas adotadas pelas empresas desse setor entre o método do custo ou o método do valor justo para mensuração das suas propriedades para investimento bem como as técnicas para obtenção do seu valor justo, com o intuito de tornar as informações contábeis relativas a esse ativo mais fidedignas e confiáveis. A partir desse trabalho, a pesquisa possui o caráter contributivo no sentido de apresentar dados para análise das propriedades para investimento das empresas listadas no segmento de exploração imobiliária da Bolsa de Valores brasileira (B3).

## **2 REFERENCIAL TEÓRICO**

### **2.1 Conceito de Ativo**

Os ativos são recursos que estão em poder da entidade e que se aspira a geração de benefícios econômicos no futuro (LOPES; PEIXOTO; CARVALHO, 2021). Nesse sentido, IUDÍCIBUS (p. 123, 2010), pontua que o conceito de ativo poderia ser considerado o núcleo da teoria da contabilidade, mostrando, assim, a importância deste grupamento para o desenvolvimento da entidade e a continuidade de suas atividades econômicas.

De acordo com o CPC 00 (p. 19, 2019): “Ativo é um recurso econômico presente controlado pela entidade como resultado de eventos passados”. Ou seja, o ativo é um tipo de recurso econômico que foi adquirido anteriormente e que está controlado pela entidade e que possui a capacidade de gerar benefício econômico para ela. Assim, conforme IUDÍCIBUS (p.137, 2010), “a característica fundamental do ativo é sua capacidade de prestar serviços futuros à entidade que os controla,

capazes de se transformar, direta ou indiretamente, em fluxo líquido de entradas de caixa”.

O ativo é dividido como Ativo Circulante e Ativo não Circulante. Conforme pontuam MARTINS, MIRANDA e DINIZ (p. 23, 2022), no Ativo Circulante estão classificados os bens e direitos que possuem maior liquidez, ou seja, aquelas que são realizáveis no curto prazo, dentro de um prazo de 12 meses. Além disso, os autores classificam que no Ativo Não Circulante estão inseridos os ativos que possuem menor liquidez, ou seja, serão realizados com prazo maior que um ano, no longo prazo.

## **2.2 Ativo Investimento**

De acordo com o inciso III do art. 179 da Lei 6.404/76, Investimentos são: “as participações permanentes em outras sociedades e os direitos de qualquer natureza, não classificáveis no ativo circulante, e que não se destinem à manutenção da atividade da companhia ou da empresa”. Ou seja, os Investimentos possuem a característica de serem permanentes, não interferirem na atividade operacional da entidade e, além disso, estão destinados a gerar renda ou benefícios econômicos com sua existência na empresa.

Conforme o Inciso II do art. 178 da Lei 6.404/76, na estrutura do Balanço Patrimonial, o subgrupo dos Investimentos está classificado no Ativo Não Circulante juntamente com o Ativo Realizável a Longo Prazo, Imobilizado e Intangível. Desse modo e em consonância com o exposto anteriormente, são ativos que serão realizados no longo prazo.

Desse modo, estão classificados no subgrupo dos Investimentos dois tipos de ativos: as participações permanentes em outras sociedades por quota ou ações e outros investimentos permanentes. Conforme GELBCKE et al. (p. 162, 2018), as Propriedades Para Investimento, quando existirem, deverão estar classificadas como outros investimentos permanentes, mas separadas deste e das participações permanentes em outras sociedades.

## **2.3 Propriedades Para Investimento**

A propriedade para investimento é um imóvel que está sendo mantido como forma de investimento, ou seja, não está sendo mantido com o intuito de ser usados de modo corrente ou com a pretensão de ser utilizado na manutenção das atividades operacionais da empresa (GELBECK et al, 2018, p.172). Assim, a propriedade para investimento poderá ser um imóvel, como um terreno ou edifício – ou parte de um edifício, ou ambos, que esteja mantida para se auferir renda mediante aluguel ou, também para valorização do capital (CPC 28, p.3).

Desse modo, são propriedades para investimento os terrenos mantidos com o objetivo de se valorizar o capital e que não estejam a venda no curto prazo da entidade no decorrer ordinário das transações desta, bem como os terrenos nos quais o seu uso futuro é incerto pela administração, um edifício no qual a propriedade esteja em nome da empresa, ou ainda, uma propriedade em construção, mas que já se tenha o intuito de utilizá-la como propriedade para investimento (CPC 28, p. 4).

Conforme mencionado anteriormente, as propriedades para investimento estão classificadas no Ativo Não Circulante, no subgrupo Investimentos no Balanço Patrimonial. Desta maneira, algumas propriedades podem ter uma parcela destinada ao investimento, ou seja, para valorização de capital ou para auferir renda de aluguel ou ambos, e outra parcela para o imobilizado, no sentido de que está destinada para uso na produção ou para fornecer bens ou serviço, ou seja, para a atividade fim da empresa (GELBECK et al, 2018, p. 172).

Entretanto, nem todos os imóveis como dito anteriormente são considerados como propriedades para investimento. Pode-se citar as propriedades que possuem o objetivo de serem vendidas no desenvolver normal das atividades da empresa ou em construção com esse intuito, as propriedades que estão sendo ocupadas pelo proprietário e as que estão sendo arrendadas a outra empresa sob contratos de arrendamento financeiro (CPC 28, p. 4).

### **2.3.1 Reconhecimento da Propriedade Para Investimento**

Para que a Propriedade Para Investimento (PPI) seja reconhecida no Ativo Não Circulante, deve ser atestado que prováveis benefícios econômicos no futuro que estejam associados à PPI se direcionem para a entidade e, além disso, o custo deste ativo seja mensurado em bases confiáveis conforme salienta a Norma Brasileira de Contabilidade número 28 (R4).

De acordo com GELBECK et al (p. 173, 2018), no momento da aquisição da PPI, nos casos de compra de imóveis já construídos, a entidade pode reconhecer, além do preço da compra, os custos da transação desse ativo, como os tributos incidentes, encargos relativos à própria escrituração do imóvel em cartório entre outros. Além disso, os gastos com manutenções e consertos não devem ser levados em consideração como elementos do valor contábil desse ativo e, por isso, devem ser reconhecidos na DRE (Demonstração do Resultado do Exercício). (NBC TG 28 (R4), 2017).

As propriedades para investimento devem ser reconhecidas inicialmente pelo método do custo histórico, mas para a mensuração subsequente a escolha entre esse método e o do valor justo para avaliação desses ativos fica a cargo da entidade que reporta a informação conforme indica a IAS (International Accounting Standard) número 40 – *Property, plant and equipment*, (IAS 40, item 16).

### **2.3.2 Mensuração da Propriedade Para Investimento**

As Propriedades Para Investimento podem ser mensuradas tanto pelo Método do Custo quanto pelo Método do Valor Justo (NBC TG 28, 2017). Entende-se como o Método do Custo aquele no qual a contabilização de um investimento é reconhecida pelo custo da aquisição, ou seja, é o total dispendido de caixa ou seus equivalentes pela entidade para adquirir um imóvel seja acabado ou em construção. Dessa forma, o ativo é reconhecido pelo valor que foi efetivamente pago na transação.

Conforme salienta GELBECK et al (p. 174, 2018), nos casos em que a companhia mensurar as suas Propriedades Para Investimento pelo método do

custo, terá que ser feito o reconhecimento de forma periódica de sua depreciação, bem como se utiliza para os ativos do subgrupo do Imobilizado, considerando-se sua vida útil e valor residual. Entretanto, mesmo que a entidade, após o registro inicial, opte por mensurar a Propriedade Para Investimento através do método do custo, ela está obrigada a divulgar através de notas explicativas os valores justos desse ativo (BOTINHA, R.A.; LEMES, S., 2016).

Nas situações em que a entidade realizar alterações no uso desse ativo, o CPC 28 (p. 15, 2009) salienta que nos casos em que a companhia optar pelo uso do Método do Custo para reconhecimento das Propriedades Para Investimento, deverá mensurá-la de acordo com o CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, quando estiver designado como mantido para venda e, se permanecido como arrendatário relacionado como ativo de direito de uso, mas sem ser mantido para venda, utilizar o CPC 06 – Arrendamentos e, nos demais casos, utilizar o CPC 27 – Ativo imobilizado.

Em contrapartida, o Método do Valor Justo é um tipo de mensuração no qual o seu valor está baseado no mercado do setor, e não em algum tipo de mensuração da entidade (CPC 46, p. 1, 2012). Ou seja, o Método do Valor Justo traz para a entidade o valor (preço) de mercado que seria obtido pela venda de um determinado ativo ou o montante a ser pago por um passivo entre participantes do mercado na corrente data que for feita essa mensuração (CPC 46, p. 3, 2012). Além disso, esse CPC observa que a mensuração através desse método presume que a negociação da venda do ativo ou transferência do passivo acontece no mercado principal destes ativos ou passivos ou, quando não houver um mercado principal, o que for mais vantajoso.

Em consonância a isso, a NBC TG 28 (R4) frisa que os possíveis ganhos ou perdas que sejam provenientes de alteração no valor justo em relação à Propriedade Para Investimento deve ser reconhecido no grupo do Resultado no período do fato gerador. Além disso, a norma indica que, em conformidade com a NBC TG 46 – Mensuração do Valor Justo:

A entidade deve assegurar que o valor justo reflete, entre outras, receitas provenientes de arrendamentos correntes e outros pressupostos que participantes do mercado utilizariam na precificação de propriedade para investimento sob condições correntes de mercado” (NBC TG 28 (R4), 2017, p. 9)

Além disso, cabe salientar a criação da conta contábil Ajustes de Avaliação Patrimonial pertencente ao grupo do Patrimônio Líquido pela Lei nº 11.638/07, art. 182 parágrafo 3º (BRASIL, 2007) que define como sendo as contrapartidas relacionadas ao aumento ou diminuição de valores dados a itens do ativo e do passivo, em função da sua avaliação pelo método do valor justo, quando não computadas no resultado do exercício do período, obedecendo o Regime de Competência.

A partir disso, tomando-se como exemplo que uma entidade possua um terreno que esteja alugado e que este possua o valor contábil no seu balanço patrimonial de R\$ 100.000,00, e que após avaliação pelo método do valor justo é computado o valor de R\$ 110.000,00, a entidade deve realizar a contabilização debitando a conta contábil no ativo não circulante, subgrupo Investimentos, Propriedades Para Investimento, do terreno em R\$ 10.000,00 e creditando a conta contábil situada no Patrimônio Líquido Ajustes de Avaliação Patrimonial em R\$ 10.000,00, para que dessa forma o referido ativo esteja em conformidade com o seu valor de mercado e, assim, sendo demonstrado de forma fidedigna.

Desse modo, a entidade pode optar para mensurar as suas Propriedades Para Investimento entre o Método do Custo, no qual serão aplicados critérios de mensuração utilizados em outros tipos de ativo como o Imobilizado da companhia, e o Método do Valor Justo, no qual se trata de um tipo de mensuração pautada no preço de mercado e que, para que seja utilizado este método, o mesmo deve ser realizado através de bases confiáveis (PEREIRA, 2013).

Em consonância a isso, Batista et al. (2013) afirmam que quando é escolhido o método do valor justo, a organização deverá mensurar todas as propriedades para investimento através dessa metodologia, menos nos casos em que esse ativo não puder ser estimado através de bases confiáveis.

### **2.3.3 Técnicas de Avaliação Para Obtenção do Valor Justo**

As técnicas de avaliação para obtenção do valor justo de ativos e passivos pontuados no CPC 46 – Mensuração do Valor Justo, possuem o objetivo de obter “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” (GELBECK et al, p. 147, 2018). Desse modo, as técnicas de avaliação são meios para estimar o preço de mercado para determinada transação no mercado.

De acordo com o item 62 do CPC 46 (2012), são amplamente utilizados três tipos de técnicas para avaliação do valor justo dos ativos e passivos de uma entidade: (i) abordagem de mercado, (ii) abordagem de custo e (iii) abordagem de receita. O referido item do CPC 46 salienta ainda que a empresa deve utilizar técnicas de avaliação que sejam consistentes com uma ou mais dessas três abordagens para obtenção do valor justo.

Na abordagem de mercado a análise é realizada embasada em preços e outras informações consideradas relevantes geradas pelas transações do mercado e que envolvem elementos iguais ou semelhantes e que estejam na mesma unidade contábil, conforme pontua Bonifácio (p. 107, 2021). Desse modo, o uso de preços cotados no mercado podem ser usados e estão de acordo com a consistência exigida no CPC 46.

Quando não for possível utilizar o preço de cotação para ativos idênticos ou similares, pode-se usar outras técnicas de avaliação consistentes como as técnicas de múltiplos ou da matriz de preços (GELBECK et al, p. 148, 2018). Os múltiplos de mercado devem estar organizados em faixas com um múltiplo diferente para cada ponto de comparação (CPC 46, item B6). Outrossim, a precificação por matriz é uma técnica matemática usada como ferramenta de avaliação de alguns tipos de instrumentos financeiros, como por exemplo títulos de dívida (CPC 46, item B7).

Ademais, na abordagem de custo o valor justo é um reflexo do valor atual do montante necessário para substituir a capacidade de serviço que um ativo desempenha refletindo, portanto, o custo corrente para repor o ativo objeto da avaliação (Bonifácio, p. 108, 2021). Entretanto, Gelbeck et al (2018) pontuam que o montante do valor justo é resultado de uma mensuração que utiliza o valor de saída, de modo que o valor obtido pela abordagem do custo irá representar o preço que seria embolsado pelo ativo avaliado embasado no custo que um participante que está inserido no mercado para adquirir um outro ativo com a finalidade de substituí-

lo com função comparável e ajustado para demonstrar a obsolescência, compreendida como deterioração física, tecnológica ou econômica, do ativo mensurado.

Outrossim, na abordagem de receita, as técnicas de avaliação visam converter valores futuros em um único valor atual (CPC 46, item B10). Portanto, podemos considerar que montantes futuros como entradas e saídas de caixa ou ainda receitas e despesas serão convertidas em valores atuais, sendo o valor justo como um valor presente (descontado). O CPC 46 pontua três tipos de técnicas de avaliação inseridas na abordagem de receita, são elas: (i) técnicas de valor presente, (ii) modelos de precificação de opções e (iii) método de ganhos excedentes.

As técnicas de valor presente convertem montantes futuros (fluxo de caixas ou outros valores) a valor presente através de uma taxa de desconto calculada matematicamente (Bonifácio, p. 110, 2021). De acordo com o CPC 46, item B13, são considerados componentes para mensuração do valor presente as projeções de fluxos de caixa para o ativo ou passivo a ser mensurado, expectativas de incertezas relacionadas aos fluxos de caixa projetados e outros fatores que os integrantes do mercado levariam em consideração.

Além disso, conforme explana Gelbeck et al (p. 150, 2018), nos modelos de precificação de opções, temos como exemplo a fórmula de Black-Scholes-Merton ou o modelo binomial, que seria um tipo de modelo em árvore também utilizado na precificação de opções reais, quando incorporam técnicas de valor presente trazem tanto o valor temporal quanto o valor que está intrínseco da opção. Além disso, pontuam também que o método de ganhos excedentes em variados períodos é utilizado para mensurar e obter o valor justo de alguns ativos intangíveis.

Conforme Juliano (2006) pode-se citar alguns exemplos de metodologias de avaliação para obtenção do valor justo de imóveis mais utilizadas no mercado por avaliadores como o comparativo direto de dados de mercado, capitalização direta, fluxo de caixa descontado, valor de venda da propriedade para investimento e o involutivo.

O método comparativo direto de dados de mercado utiliza-se de comparações entre objetos semelhantes ou iguais ao item que está sendo avaliado para determinar o seu valor justo com o uso de tratamento às amostras coletadas (FRONZA, 2018). Em conformidade com Juliano (2006), para que esse método seja utilizado, é condição imprescindível que se possua um banco de dados com amostras de itens que tenham a mesma característica do imóvel que está sendo avaliado e, além disso, ele pontua ainda que as amostras devem passar por tratamentos científicos como a Inferência Estatística e a Homogeneização.

Outrossim, o método da capitalização direta de acordo com Pagourtzi et al (2003) e Baum et al (2011) é um tipo de metodologia que realiza a atualização de rendas futuras que são geradas pelos imóveis que estão sendo avaliados. Desse modo, o imóvel é tratado como um bem que possui capacidade de produzir renda (MARTINS, 2015). Assim, a metodologia pressupõe uma taxa de retorno por um investidor em um determinado imóvel, tomando-se como parâmetro a receita potencial no período de um ano que esse bem pode gerar.

Ademais, o método de avaliação do fluxo de caixa descontado com o objetivo de obter o valor justo de um imóvel está baseado no conceito de que o valor de um bem está correlacionado com os possíveis benefícios futuros que ele irá gerar, sendo descontados para um valor atual (presente), por meio de uma taxa de desconto compatível, no qual seja reflexo dos riscos que estão inerentes aos fluxos de caixa estimados (ENDLER, 2004).

De acordo com Endler (p. 3, 2004), o cálculo para avaliação através do fluxo de caixa descontado é definido pela seguinte fórmula:

$$VPFC = \sum_{t=1}^{t=n} FCt/(1+r)^t$$

Onde: VPFC = Valor Presente dos Fluxos de Caixa; n = Vida útil do ativo; r = Taxa de desconto; FCt = Fluxo de caixa no período t. Assim, ela pontua ainda que esse método captura a totalidade dos elementos que influenciam no valor do bem e, por ser constituída como uma técnica de natureza econômica, demonstra de modo mais consistente o valor justo do ativo analisado.

Em relação ao método de avaliação pautado no valor de venda da propriedade para investimento para obter-se o valor justo desse bem, esse modelo utiliza os preços correntes de venda firmados em contratos de compra e venda em mercados ativos relacionados às propriedades para investimento, baseando-se no *spread* entre esses valores (CPC 46, item 70).

Destarte, o método involutivo é classificado como o procedimento que busca, de acordo com a NBR 14.653-1 (2019), identificar o preço de mercado do bem avaliado, pautando-se no aproveitamento eficiente e em um modelo de estudo que alcance uma disponibilidade técnico-econômica, considerando-se os mais diversos cenários possíveis para que o bem possa ser comercializado no mercado que está inserido. Em função disso, de acordo com Souza e Neto (2019) o tempo possui grande influência na determinação do valor final do bem analisado.

### **3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

De acordo com Ribeiro (2003), pode-se entender o conceito de Metodologia como um estudo do método pelo caminho da busca de determinado conhecimento. Portanto, a pesquisa é um tipo de processo de descoberta intelectual que possui a capacidade de transformar o conhecimento e entendimento do mundo a nossa volta (RYAN; SCAPENS; THEOBALD, 2002).

#### **3.1 Tipo de Pesquisa**

O tipo de pesquisa a ser utilizado no presente trabalho será o descritivo. De acordo com GIL (1999), este tipo de pesquisa possui o objetivo de descrever as características de alguma população ou determinado fenômeno ou, também, definir relações entre variáveis. Desse modo, a pesquisa descritiva pode ser entendida como um estudo que está entre o exploratório e o explicativo, não sendo tão prólogo e nem tão aprofundado (RAUPP; BEUREN, 2004). Portanto, dessa forma, visa identificar, relatar, comparar entre outros aspectos. Além disso, de acordo com

Triviños (1987), este tipo de estudo demanda de quem pesquisa uma objetiva e precisa delimitação de técnicas, modelos, população e amostra.

### **3.2 Método da Pesquisa**

O método da pesquisa escolhido serve para orientar qual tipo de fonte de dados será utilizado para chegar aos objetivos do trabalho que está sendo executado. Portanto, Ribeiro (p. 61, 2003) conceitua que a pesquisa documental é diferente da pesquisa bibliográfica, no sentido que o material utilizado não recebeu, ainda, um tratamento analítico ou que possa ser reelaborado e suas fontes de dados mais diversificadas. De acordo com Ferrari (p. 224, 1982): “a pesquisa documental tem por finalidade reunir, classificar e distribuir os documentos de todo gênero dos diferentes domínios da atividade humana”.

Além disso, a pesquisa documental é feita através de documentos que estão guardados no interior de órgãos públicos e privados, em documentos conforme pontua Ribeiro (p. 61, 2003): “registros, anais, regulamentos, circulares, ofícios, memorandos, balancetes, comunicações informais, filmes, microfilmes, fotografias, videoteipe, informações em disquete, diários, cartas pessoais, folclore etc.”.

Portanto, a partir do exposto, a pesquisa será descritiva e realizada através do método documental, pois terá como fontes os relatórios contábeis que foram divulgados pelas empresas da amostra e das informações obtidas por meio dos seus sites que envolvem o relacionamento com os investidores.

### **3.3 Delimitações da Pesquisa**

Conforme pontua Ribeiro (p. 75, 2003): “o universo da pesquisa ou população é o conjunto de seres animados ou inanimados que apresentam, pelo menos, uma característica em comum...”. Além disso, a amostra, ainda de acordo com ele, é uma parcela da população, sendo, portanto, um subconjunto do universo.

Desse modo, a população da presente pesquisa está composta pelas empresas que atuam no subsetor de exploração imobiliária listadas na B3 S.A, a

bolsa de valores brasileira, e que tenham apresentado suas demonstrações contábeis referentes ao ano de 2021.

**Figura 1 – Segmento de Exploração de Imóveis da B3**

Setor

Financeiro

Subsetor	Segmento
Exploração de Imóveis	Exploração de Imóveis
	Intermediação Imobiliária

A figura 1 apresenta como está situado o segmento de Exploração de Imóveis, inserida no subsetor Financeiro de mesmo título para realização da pesquisa no site da B3.

Quadro 1 - Classificação Setorial das Empresas Negociadas na B3			
Setor Econômico	Segmento	Nome de Pregão	Código
Financeiro	Exploração de Imóveis	ALIANSCSONAE	ALSO
		BR MALLS PAR	BRML
		BR PROPERT	BRPR
		HABITASUL	HBTS
		COR RIBEIRO	CORR
		GENERALSHOPP	GSHP
		HBR REALTY	HBRE
		IGB S/A	IGBR
		IGUATEMI	IGTA
		IGUATEMI S. A	IGTI
		LOG COM PROP	LOGG
		MULTIPLAN	MULT
		SAO CARLOS	SCAR
		SYN PROP TEC	SYNE
		MENEZES CORT	MNZC

Fonte: Elaborado pelo autor.

A partir do Quadro 1, observa-se que a população encontrada para realização da pesquisa que será realizada está composta de 15 empresas do segmento de atuação classificado como exploração de imóveis da B3.

<b>Quadro 2 - Existência de saldo na conta contábil em PPI</b>	
<b>Identificador</b>	<b>Descrição</b>
0	Possui saldo na conta contábil em PPI.
1	Não possui saldo na conta contábil em PPI.

Fonte: Elaborado pelo autor.

O Quadro 2 possui a finalidade de identificar se as empresas que serão analisadas possuem saldo contábil na conta patrimonial Propriedades Para Investimento (PPI) para que seja possível atingir o objetivo geral e específicos da presente pesquisa.

<b>Quadro 3 – Identificação de Existência de Saldo em PPI</b>	
<b>Empresa</b>	<b>Presença de saldo contábil em PPI</b>
BR MALLS PAR	0
BR PROPERT	0
ALIANSCSONAE	0
MULTIPLAN	0
LOG COM PROP	0
SYN PROP TEC	0
SAO CARLOS	0
HBR REALTY	0
GENERALSHOPP	0
HABITASUL	0
MENEZES CORT	1
COR RIBEIRO	1
IGB S/A	1
IGUATEMI - IGTA	0
IGUATEMI S.A - IGTI	0

Fonte: Elaborado pelo autor.

A partir do exposto no Quadro 3, serão retiradas da população de análise da pesquisa as empresas com nome de pregão: MENEZES CORT, COR RIBEIRO e IGB S/A, pois não apresentaram saldo contábil na conta patrimonial de propriedades

para investimento. Além disso, apesar de a empresa IGUATEMI – IGTA possua saldo contábil na conta PPI, conforme composição do seu capital social demonstrado no site [statusinvest.com.br](http://statusinvest.com.br) (2023) ela é controlada pela empresa IGUATEMI – IGTI (IGUATEMI S.A) e, portanto, serão consideradas apenas as demonstrações contábeis e notas explicativas da empresa IGUATEMI – IGTI (IGUATEMI S.A) por apresentar os dados contábeis de forma consolidada.

A partir disso, a amostra que será analisada está composta de 11 empresas situadas no segmento de Exploração de Imóveis da B3, sendo elas: BR MALLS PAR, BR PROPERT, ALIANSCSONAE, MULTIPLAN, LOG COM PROP, SYN PROP TEC, SÃO CARLOS, HBR REALTY, GENERALSHOPP, HABITASUL e IGUATEMI – IGTI.

### **3.4 Coleta de Dados**

O procedimento de coleta de dados para atingir os objetivos da pesquisa será realizado mediante plataformas online de informações financeiras relacionadas a investimentos, como a Status Invest, Fundsexplorer, o site da B3 e, também, através das páginas de Relacionamento com o Investidor (RI) das empresas anteriormente listadas, com o intuito de verificar as notas explicativas apresentadas relacionadas ao método escolhido pela companhia.

### **3.5 Análise dos Dados**

A análise dos dados obtidos será realizada com base em dois critérios de observação das notas explicativas e balanços patrimoniais apresentadas pelas empresas: menção sobre qual o método de mensuração e avaliação das propriedades para investimento foi escolhido pela empresa e o critério de avaliação para obtenção do valor justo dos referidos ativos. Adicionalmente, será observado e computado o valor total da conta de propriedades para investimento em 31/12/2021 das empresas da amostra para fins de classificação em ordem decrescente.

Em função disso, as informações serão organizadas conforme quadros abaixo:

<b>Quadro 4 – Método de mensuração escolhido das Propriedades Para Investimento</b>	
<b>Identificador</b>	<b>Descrição</b>
A	Método do Custo.
B	Método do Valor Justo.
N	Não foi mencionado nas notas explicativas.

Fonte: Elaborado pelo autor.

Por meio do Quadro 4 será indicado qual o método utilizado para mensuração das propriedades para investimento das empresas listadas na amostra.

#### **4. RESULTADO DA PESQUISA**

Os dados da pesquisa foram coletados em conformidade com a amostra que está composta pelas 11 empresas do segmento de exploração de imóveis listadas na bolsa de valores brasileira (B3) que apresentaram saldo contábil na conta de Propriedades Para Investimento e através da metodologia proposta. Os resultados serão apresentados neste capítulo.

##### **4.1 Apresentação dos Dados**

Em conformidade com os dois critérios definidos por meio da metodologia, foram analisados os documentos gerados pelas empresas da amostra em relação ao ano de 2021 e a base de dados para análise estão apresentados conforme tabela 1 a seguir.

<b>Tabela 1 – Base de dados para análise</b>				
<b>Empresa</b>	<b>Método de mensuração das PPIs</b>	<b>Saldo contábil PPI em 31/12/2021 (reais em mil)</b>	<b>Critério(s) utilizado(s) para obtenção do Valor Justo</b>	<b>Valor Justo PPIs (reais em mil)</b>
BR MALLS PAR	B	16.554.823	Fluxo de caixa descontado	16.554.823
BR PROPERT	B	9.040.541	Fluxo de caixa descontado; Comparativos diretos	9.040.541

			de dados de mercado; Capitalização direta; Valor de venda da PPI.	
ALIANSCSONAE	A	8.321.206	Fluxo de caixa descontado	13.127.134
MULTIPLAN	A	7.673.145	Fluxo de caixa descontado	22.895.557
IGUATEMI S.A - IGTI	A	4.319.121	Fluxo de caixa descontado	14.033.843
LOG COM PROP	B	3.772.706	Fluxo de caixa descontado; Comparativos diretos de dados de mercado	3.772.706
SYN PROP TEC	A	3.242.844	Fluxo de caixa descontado	6.370.007
SAO CARLOS	A	3.053.046	Fluxo de caixa descontado	5.600.000
HBR REALTY	B	2.732.448	Fluxo de caixa descontado; Comparativos diretos de dados de mercado	2.732.448
GENERALSHOPP	B	1.209.295	Fluxo de caixa descontado	1.209.295
HABITASUL	B	467.872	Comparativos diretos de dados de mercado; Involutivo	467.872

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

Os dados obtidos através da pesquisa apresentados na tabela 1 acima serão devidamente explicados nos tópicos seguintes visando demonstrar a frequência de ocorrência em função do método escolhido para mensuração das Propriedades Para Investimento das empresas da amostra e do critério de avaliação e mensuração para o valor justo conforme determina a NBC TG 28 (2017).

#### **4.2 Análise dos dados por método de mensuração escolhido**

A partir dos dados coletados, foi realizado o cálculo do percentual relacionado à frequência de escolha entre o método do custo e o método do valor justo conforme dados apresentados na tabela 1, e que será exibido na tabela 2 abaixo:

<b>Tabela 2 – Frequência por método de mensuração</b>	
<b>Método</b>	<b>Frequência</b>
A	45%
B	55%
N	0%

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

Em função dos dados expostos na tabela 2, é possível inferir que 45% da amostra coletada e analisada escolheu o método do custo para mensuração das suas Propriedades Para Investimento no ano de 2021. Sendo elas: ALIANSCSONAE, MULTIPLAN, IGUATEMI S.A – IGTI, SYN PROP TEC e SÃO CARLOS.

Além disso, é cabível concluir que 55% da amostra optou pelo método do valor justo para mensuração das suas Propriedades Para Investimento no ano de 2021. Sendo elas: BR MALLS PAR, BR PROPERT, LOG COM PROP, HBR REALTY, GENERALSHOPP e HABITASUL.

Ademais, pode-se depreender que todas as empresas mencionaram em suas notas explicativas o método de mensuração das suas Propriedades Para Investimento no ano de 2021.

#### **4.3 Análise dos dados relacionados ao valor justo das Propriedades Para Investimento**

A partir dos dados apresentados na tabela 1, a tabela 3 a seguir foi elaborada com o intuito de apresentar a frequência do tipo de critério de avaliação escolhido pelas empresas da amostra para obter o valor justo das suas propriedades para investimento.

**Tabela 3 – Frequência por critério de avaliação**

<b>Critério</b>	<b>Frequência</b>
Fluxo de caixa descontado	90%
Comparativo direto de dados de mercado	36%
Capitalização direta	9%
Valor de venda da PPI	9%
Involutivo	9%

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

A partir dos dados apresentados na tabela 3, pode-se inferir que 90% das empresas adotaram o método do fluxo de caixa descontado para avaliar, em consonância com outros métodos ou não, as suas propriedades para investimento e obter os seus valores justos, sendo elas: BR MALLS PAR, BR PROPERT, ALIANSCSONAE, MULTIPLAN, IGUATEMI S.A – IGTI, LOG COM PROP, SYN PROP TEC, SÃO CARLOS, HBR REALTY e GENERALSHOPP. Em função disso, é cabível afirmar que o método do fluxo de caixa descontado foi, em sua maioria, utilizado pelas empresas da amostra no ano de 2021 para obter o valor justo dos seus ativos classificados como propriedades para investimento.

Além disso, ainda conforme a tabela 3, pode-se observar que 36% das empresas adotaram o método comparativo direto de dados de mercado, seja em conjunto com outros métodos ou não, para avaliar e obter o valor justo das suas propriedades para investimento, sendo elas: BR PROPERT, LOG COM PROP, HBR REALTY e HABITASUL.

Ademais, nota-se ainda que 9% das empresas adotaram o método da capitalização direta para obter o valor justo das suas propriedades para investimento, sendo apenas a empresa BR PROPERT. Outrossim, percebe-se que 9% das empresas adotaram o método do valor de venda da PPI para obter o valor justo das suas propriedades para investimento, sendo apenas a empresa BR PROPERT e, por fim, constata-se que 9% das empresas adotaram o método involutivo para obter o valor justo das suas propriedades para investimento, sendo apenas a empresa HABITASUL.

Face aos dados expostos na tabela 1 e 3, todas as empresas que optaram seja pelo método do custo seja pelo método do valor justo para mensuração das suas propriedades para investimento, divulgaram os critérios de avaliação escolhidos para obtenção, com confiabilidade, do valor justo desses ativos, estando, portanto, todas elas em conformidade com o que se é exigido nos itens 74 a 79 da NBC TG 28 (2017) que disciplina a divulgação por parte das empresas do método aplicado para mensuração das propriedades para investimento e do valor justo referente a esses bens.

O estudo realizado por DA SILVA e MARTINS (2021), que tratou sobre a verificação das evidências das mensurações do valor justo das propriedades para investimento utilizadas pelas empresas listadas no subsetor Máquinas e Equipamentos da B3 no ano de 2020, no qual sua população estava composta por 14 empresas evidenciou que apenas 5 empresas que possuíam saldos na conta patrimonial de Propriedade Para Investimento 2 possuem PPI mensuradas pelo valor justo; 2 mensuram esse ativo pelo seu custo histórico e 1 pelo valor de mercado. As duas empresas que mensuraram as PPIs pelo custo histórico, divulgam o valor justo mediante laudos de profissionais capacitados, e as duas empresas que mensuraram o ativo pelo valor justo não indicam a técnica de mensuração utilizada para obter esse montante.

Assim, comparando-se o resultado da presente pesquisa com os de DA SILVA e MARTINS (2021), nota-se uma diferença em relação ao cumprimento com a NBC 28 e NBC 46, no que diz respeito a divulgação das técnicas utilizadas para obter o valor justo das propriedades para investimento. No segmento de exploração de imóveis da B3 S.A no ano de 2021 que apresentaram saldo contábil em PPI, todas as empresas da amostra, sejam as que mensuraram as PPIs pelo método do custo, sejam as que mensuraram as PPIs pelo método do valor justo, apresentaram as técnicas de avaliação desses ativos para obter o valor justo, estando em conformidade com os normativos contábeis. Já no subsetor Máquinas e Equipamentos da B3 no ano de 2020, as companhias que possuíam Propriedades Para Investimento, apenas 1 empresa divulgou as técnicas de mensuração para obter o valor justo desses ativos.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa teve como objetivo principal o de identificar o método de mensuração das Propriedades Para Investimento adotado pelas empresas do segmento de exploração imobiliária listadas na B3 S.A no ano de 2021, sendo elencados os dados relacionados ao método escolhido, conceituando-se e identificando-se aspectos gerais relacionados ao tema.

Com o intuito de responder à pergunta central da presente pesquisa, foi realizada a captação dos dados por meio das notas explicativas das demonstrações contábeis fornecidas pelas empresas nos sites de relacionamento com o investidor (RI), analisando-se em conjunto com os seus balanços patrimoniais e relatórios emitidos pela administração, com o objetivo de identificar o método de mensuração das propriedades para investimento optado pelas empresas e a frequência com que ocorreram.

Por meio dos dois critérios estabelecidos e postos para a coleta de dados, verifica-se que todas as empresas que possuíam propriedades para investimento registradas em seus balanços patrimoniais divulgaram o método para sua mensuração e os seus valores justos conforme disciplina a NBC TG 28.

Em relação ao método escolhido, verificou-se que 45% das empresas da amostra adotaram o método do custo enquanto 55% das empresas utilizaram o método do valor justo para mensuração das propriedades para investimento. No que diz respeito à frequência de ocorrência de escolha do critério de avaliação para obtenção do valor justo das propriedades para investimento, nota-se que 90% das empresas utilizaram o procedimento do Fluxo de Caixa, 36% utilizaram o método Comparativo Direto de Dados de Mercado, 9% adotaram a metodologia da Capitalização Direta, 9% optaram pelo critério do Valor de Venda da PPI e 9 % pelo método Involutivo.

Ademais, a presente pesquisa contribui com o processo de evidência da conformidade das práticas contábeis realizadas pelas grandes empresas do segmento de exploração imobiliária com o que dispõe a NBC 28 – Propriedades Para Investimento e, além disso, o trabalho colabora com o arcabouço teórico

relacionado ao tema ao evidenciar os pontos e resultados demonstrados anteriormente.

Outrossim, vale observar que considerando as delimitações da pesquisa, não se pode ser genérico com todas as entidades que compreendem o subsetor de exploração de imóveis ou os demais setores em relação às conclusões aqui apresentadas. É cabível sugerir que a análise feita no presente trabalho seja feita em uma amostra maior e, também, em um setor diferente para que se consiga aferir as informações divulgadas pelas entidades para obter-se uma perspectiva mais dilatada.

## REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1. **Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais**. 2ª edição, ABNT. Rio de Janeiro. 2019.

AÇÕES – Empresas listadas. **B3 – Brasil, Bolsa, Balcão**, 2023. Disponível em: [https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/empresas-listadas.htm](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/empresas-listadas.htm). Acesso em: 29 jan. 2023.

BAUM, A.; MACKMIN, D. e NUNNINGTON, N., 2011, the Income Approach to Property Valuation, EG Books, London, UK.

BATISTA, F. F., PRADO, A. G. S., MACHADO, M. R., & PAULO, E. (2013). Uma análise da mensuração e evidenciação de propriedades para investimento nas companhias brasileiras do setor de exploração de imóveis. **Revista Ambiente Contábil**, 5(1), 281-299.

BATISTA, F. F., & PAULO, E. (2020). Conservadorismo e mensuração das propriedades para investimento no setor de exploração de imóveis. *Sociedade, Contabilidade e Gestão*, 15(2), 1-19.

BOTINHA, R. A.; LEMES, S. Escolha do uso do valor justo para propriedades para investimentos: uma influência das características de empresas listadas na BM&FBOVESPA e na NYSE. **Advances in Scientific and Applied Accounting**, v. 9, n. 1, p. 022–040, 2016.

BONIFÁCIO, A. J. J. CPC 46-Mensuração do valor justo-técnicas de avaliação. **Revista Processus de Estudos de Gestão, jurídicos e Financeiros**, v. 12, n. 42, p. 106-112, 2021.

BRASIL. **Lei No 11.638**. Brasília, 28 DE DEZEMBRO DE 2007.

BRASIL. **Lei No 6.404**, Sociedades por Ações. Brasília, 15 DE DEZEMBRO DE 1976. [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6404compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6404compilada.htm).

BRASIL. Conselho Federal de Contabilidade. **Resolução CFC Nº 1.055/05**. Cria o COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS – (CPC), e dá outras providências. Ata CFC Nº 878. Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=101916>. Acesso: 17 dez 2022.

CPC – COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **Pronunciamento Técnico CPC 00(R2): ESTRUTURA CONCEITUAL PARA RELATÓRIO FINANCEIRO**. CPC: Brasília, DF, 2019. Disponível em: <http://www.cpc.org.br/CPC/DocumentosEmitidos/Pronunciamentos/Pronunciamento?Id=80>. Acesso em: 26 jan 2023.

CPC – COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **Pronunciamento Técnico CPC 28: propriedade para investimento**. CPC: Brasília, DF, 2009. Disponível em: <http://www.cpc.org.br/CPC/Documentos->

Emitidos/Pronunciamentos/Pronunciamento?Id=59. Acesso em: 15 dez 2022.  
Deliberação CVM nº 107, de 20 de maio de 2022.

CPC – COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. Pronunciamento Técnico CPC 46: mensuração do valor justo. CPC: Brasília, DF, 2012. Disponível em: <http://www.cpc.org.br/CPC/DocumentosEmitidos/Pronunciamentos/Pronunciamento?Id=78>. Acesso em: 28 jan 2023.

DA SILVA, L. H. A., & MARTINS, V. F. (2021). PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO PELO MÉTODO DO VALOR JUSTO: uma análise do subsetor Máquinas e Equipamentos da B3. *Revista Científica e-Locução*, 1(20), 21-21.

ENDLER, L. **Avaliação de empresas pelo método de fluxo de caixa descontado**. *ConTexto*, Porto Alegre, v. 4, n. 6, 1º semestre 2004.

FERRARI, A. T. **Metodologia da pesquisa científica**. São Paulo: McGraw-Hill do Brasil, 1982.

**Fundos de Investimento têm resgates líquidos de R\$ 17,1 bilhões entre janeiro e setembro de 2022.** Anbima.com.br. Disponível em: [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/noticias/fundos-de-investimento-tem-resgates-liquidos-de-r-17-1-bilhoes-entre-janeiro-e-setembro-de-2022.htm#:~:text=O%20n%C3%BAmero%20de%20contas%20de,multimercados%2C%20291%2C1%20mil](https://www.anbima.com.br/pt_br/noticias/fundos-de-investimento-tem-resgates-liquidos-de-r-17-1-bilhoes-entre-janeiro-e-setembro-de-2022.htm#:~:text=O%20n%C3%BAmero%20de%20contas%20de,multimercados%2C%20291%2C1%20mil). Acesso em: 12 dez 2022.

FUNDSEXPLORER, © 2016-2023 funds. Disponível em: <https://www.fundsexplorer.com.br/funds>. Acesso em 16 fev. 2023.

FRONZA, C. M. **Revista Técnico-Científica do CREA-PR** - ISSN 2358-5420 - 10ª edição – maio de 2018 - página 1 de 10.

GELBCKE, E. R., SANTOS, A., IUDÍCIBUS, S., MARTINS, E. **Manual de contabilidade societária: aplicável a todas as sociedades: de acordo com as normas internacionais e do CPC**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2018.

GIL, A. C. *Métodos e técnicas de pesquisa social*. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

IUDÍCIBUS, S. KANITZ, S., MARTINS, E. RAMOS, A., T., CASTILHO, E., BENATTI, L., WEBER, F. E., JUNIOR, D. R. **Contabilidade introdutória**. São Paulo: Atlas. 11.ed., São Paulo: 2010.

INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING FOUNDATION. (2013). International Accounting Standards Board: Property, plant and equipment, IAS 40.

JULIANO, R. **Manual de Perícias**. 2. ed. Rio Grande: 2006. 602 p.

LOPES, F. C.C.; PEIXOTO, F.M.; CARVALHO, L. (2021). Gerenciamento de resultados, ativos intangíveis e controle familiar: análise da qualidade da informação contábil brasileira. **Enforque: Reflexão Contábil**, 40(2), 153-170. Disponível em: <https://periodicos.uem.br/ojs/index.php/Enfoque/article/view/49073>. Acesso em: 15 de fev. de 2023.

MARTINS, A. M. V., **Revista Revisores e Auditores**, janeiro a março, 2015, página 29-43.

MARTINS, E. MIRANDA, G. DINIZ, J. **Análise Didática das Demonstrações Contábeis**. 3. ed. – São Paulo: Atlas, 2022.

**Número de investidores na B3 cresce mesmo em cenário de alta volatilidade.**

B3.com.br. Disponível em: [https://www.b3.com.br/pt\\_br/noticias/numero-de-investidores-na-b3-cresce-mesmo-em-cenario-de-alta-volatilidade.htm#:~:text=S%C3%A3o%20Paulo%2C%202021%20de%20novembro,milh%C3%B5es%20para%204%2C6%20milh%C3%B5es](https://www.b3.com.br/pt_br/noticias/numero-de-investidores-na-b3-cresce-mesmo-em-cenario-de-alta-volatilidade.htm#:~:text=S%C3%A3o%20Paulo%2C%202021%20de%20novembro,milh%C3%B5es%20para%204%2C6%20milh%C3%B5es). Acesso em: 12 dez 2022.

NBC – NORMAS BRASILEIRAS DE CONTABILIDADE. TG 28: Propriedade para Investimento. CFC: Brasília, DF, 2017. Disponível em: [https://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=2017/NBCTG28\(R4\)&arquivo=NBCTG28\(R4\).doc](https://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2017/NBCTG28(R4)&arquivo=NBCTG28(R4).doc). Acesso em: 28 jan 2023.

PAGOURTZI, E.; ASSIMAKOPOULOS, V.; HATZICHRISTOS, H. e FRENCH, N., 2003, “Real Estate Appraisal: A Review of Valuation Methods”, *Journal of Property Investment & Finance*, 21 (4): 383-401.

PEREIRA, A.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.

POSIÇÃO ACIONÁRIA DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS. <https://statusinvest.com.br/acoes/igta3>. Acesso em: 04 de mar de 2023.

RAUPP, F. M.; BEUREN, I. M. Metodologia da pesquisa aplicável às Ciências Sociais. In: BEUREN, I. M. **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática**. 2.ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 76-97.

RIBEIRO, O. **Contabilidade básica fácil**. 29.ed. - São Paulo: Saraiva, 2013.

RIBEIRO, A. **Metodologia da Pesquisa Aplicada à Contabilidade: Orientações de Estudos, Projetos, Artigos, Relatórios, Monografias, Dissertações, Teses**. 1.ed. São Paulo: Atlas, 2003.

RYAN, B.; SCAPENS, R.W.; THEOBALD, M. Research method and methodology in finance and accounting. London: Cengage Learning Emea, 2002.

SOUZA, M. S; NETO, J. N. A. S., **As Divergências de Resultados entre os Modelos Estático, Dinâmico com Equação Predefinida e Dinâmico com Fluxo de Caixa no Método Involutivo**. *Anais do XX Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias*, Salvador/BA. 2019.

STATUS INVEST, © 2023. Ações. Disponível em: <https://statusinvest.com.br/acoes>. Acesso em 11 mar. 2023.

TRIVIÑOS, A. N. S. **Introdução à pesquisa em ciências sociais**: a pesquisa qualitativa em educação. São Paulo: Atlas, 1987.

ZEFF, S. A. A Evolução do IASC para o IASB e os Desafios Enfrentados. **Revista Contabilidade & Finanças**, v. 25, p. 300-320, 2014.