

**Escolhas contábeis e as propriedades para
investimento: o caso brasileiro em empresas do
subsetor de exploração de imóveis listadas na B3**

**Accounting choices and properties for
investment: the Brazilian case of companies in
Real State subsector and listed on B3**

Yuri Leal Hassim

Aluno do curso de graduação em Ciências Contábeis – FECAP
yur-trex@outlook.com

Caio Caprucho Paulucci

Aluno do curso de graduação em Ciências Contábeis – FECAP
caio_caprucho@hotmail.com

Davi Navarro Ciasca

Professor orientador - FECAP
davi.ciasca@edu.fecap.br

RESUMO

Este estudo teve como principal objetivo analisar as escolhas contábeis (método de custo histórico ou valor justo) adotadas pelas empresas do subsetor de exploração de imóveis, listadas na B3, quanto à adoção do CPC 28 – Propriedades para Investimento, além de demonstrar informações complementares. Com essas duas opções de mensuração, empresas semelhantes podem ter demonstrações contábeis diferenciadas com reflexo nos resultados. Por meio de pesquisa qualitativa, os dados foram por meio de análise documental. Das 12 empresas analisadas, cerca de 58% optaram pelo método de valor justo como mensuração. Resultado significativo que permite concluir, embasado com estudos anteriores, que entre as 6 empresas com maiores valores de propriedades para investimento, 4 adotaram valor justo. Assim como o índice de endividamento foi um dos fatores que justificam novamente a escolha do método, considerando o índice acima de 65% como elevado, as empresas que estavam inclusas nesse parâmetro também optam por valor justo. Dado que o mercado de capitais no Brasil é concentrado, composto principalmente por investidores qualificados, sendo que o início de convergência das normas contábeis brasileiras para as internacionais, ainda é um campo que precisa ser muito explorado, incentivando-se e sugerindo futuras pesquisas para testes de outras variáveis a fim de determinar os incentivos econômicos que influenciam as organizações a adotarem práticas contábeis dentro desse cenário e talvez solidificar os motivos para tais escolhas empresariais.

Palavras-chave: Contabilidade. Propriedades para investimentos. Mensuração. Valor justo. Custo histórico.

ABSTRACT

The purpose of this study was to analyze the accounting choices (historical cost or fair value method) adopted by the companies of the real estate subsector listed on B3 regarding the adoption of CPC 28 - Properties for Investment, in addition to providing complementary information. With these two measurement options, similar companies can have differentiated financial statements that reflect results. Through qualitative research, the data were by means of documentary analysis. Of the 12 companies analyzed, about 58% opted for the fair value method as a measurement. Significant result, based on previous studies, that among the 6

companies with the highest values of investment properties, 4 adopted fair value. Just as the indebtedness index was one of the factors that justify the choice of the method again, considering the index above 65% as high, the companies that were included in this parameter also opted for fair value. Given that the capital market in Brazil is concentrated, composed mainly of qualified investors, and the beginning of convergence of Brazilian accounting standards to international ones, is still a field that needs to be explored, encouraging and suggesting future research for tests of other variables in order to determine the economic incentives that influence organizations to adopt accounting practices within this scenario and perhaps solidify the reasons for such business choices.

Keywords: Accounting. Properties for investments. Measurement. Fair value. Historical cost.

1 INTRODUÇÃO

No Brasil a contabilidade teve início logo no período Colonial, com a formação da sociedade e sua necessidade do controle mercantil, as alfandegas pioneiras que surgiram em 1530, com eles vindo os armazéns e assim a exigência de controle. Gaspar Lamego foi nomeado por Portugal como o primeiro Contador nas terras brasileiras, e eis que em 1679, através da Carta Régia, foi fundada a Casa dos Contos, uma espécie de órgão público que fiscalizava as despesas e receitas do Estado, de início apesar do incentivo público, o ensino comercial demorou para evoluir devido desinteresse da população, principalmente. (REIS; SILVA, 2008).

O atual cenário da contabilidade pode ser embasado pela visão de Franco (1999), ao fazer uma avaliação dos efeitos da globalização, por consequência da crescente competição, as organizações são forçadas a ficar mais inovadoras, pensar mais no custo-benefício, em produzir mais, utilizando menos, causando maior complexidade na gerencial dos negócios.

A grande falta de padronização na evidenciação e elaboração das demonstrações contábeis é vista como um dos principais obstáculos, sendo abordada na pesquisa de Souza et al. (2016), ocorrendo uma dificuldade na interpretação dos registros contábeis e na avaliação do patrimônio. Tal dificuldade foi evidenciada na pesquisa elaborada por Sales e Resende (2002), onde foi constatado que as empresas estudadas do setor aéreo não evidenciavam suas informações de maneira padronizada, muitas vezes dificultando a interpretação dos usuários da contabilidade.

Pela grande rotatividade de empresas, surgimento de novos mercados, entre outros motivos, apenas tornou mais complexo o mundo corporativo, exigindo assim rapidamente uma padronização na elaboração de registros contábeis. Tal necessidade de padronização resultou na criação da *Financial Accounting Standards Boards* (FASB) em 1973, que deu início à consolidação das normas contábeis, de acordo com pesquisas de Galdi e Guerra (2009).

Com a chegada da FASB, implementou-se um dos principais pronunciamentos (SFAC nº2), impondo que as informações contábeis necessitam ser qualitativas, ou seja, possuir compreensibilidade, relevância, confiabilidade e comparabilidade. Sendo importante tanto para os gestores da organização como os usuários da informação para tomadas de decisão (FASB, 1980).

O ponto de partida no Brasil quanto a internacionalização da contabilidade pode ser atribuída com a implementação da lei 11.638/07, com objetivo de alterar determinados aspectos da lei 6.404/76 (até o momento era a principal em nossa contabilidade societária), iniciando-se assim o processo de convergência às normas internacionais. Na visão de Yano (2008) com a chegada desta lei, visa a inserção de todas as organizações abertas no processo de convergência, com a ideia de aumentar a transparência nas demonstrações financeiras para os usuários.

Durante esse processo de convergências, vem crescendo a demanda por pesquisas que possam justificar esses diferentes conjuntos normativos reportados pelas empresas, pois acaba surgindo essa transição, uma insegurança natural em relação ao que significa os números contábeis vigentes e a vigorar com os novos balanços (YANO, 2008).

Com o objetivo de atender a necessidade de diversos usuários da informação contábil de maneira transparente e confiável, é necessário seguir normas emanadas por entidades que visam proporcionar linearidade na aplicação da contabilidade. Segundo Avelino et. al. (2012), a uniformização da informação contábil é necessária, podendo comprometer a comparabilidade das informações contábeis. O CPC 00 (2011) diz que as informações contábeis devem ser fidedignas, isto é, devem ser apresentadas de forma realista.

Presente em mais de 100 países, inclusive no Brasil, o IFRS (*International Financial Reporting Standards*), publicadas pela IASB (*International Accounting Standards Boards*), impõem o padrão contábil, ao mesmo tempo servindo para intensificar as escolhas contábeis e proporcionando um ambiente propício para pesquisas em relação a este tema, pois o IFRS proporciona mais julgamento dos gestores na aplicação das normas (HAIL; LEUZ; WYSOCKI, 2009).

Dessa forma, ocorre uma imposição com a padronização contábil, não conseguindo oferecer uma linguagem de divulgação que possa atender todos os tipos de empresas para suas necessidades variáveis. Nem sempre a uniformidade das políticas irá tratar com fidedignidade a realidade econômico-financeira, pois em determinados setores pode se diferenciar, por exemplo, o nível de proteção ao investidor ou ao credor, então para Fields, Lys e Vincent (2001), a escolha contábil existe justamente para a inflexibilidade que possa surgir. São práticas realizadas de maneira imparcial, pois são influenciadas por diversos estímulos econômicos.

Diante do contexto apresentado, o presente artigo tem o objetivo de verificar quais são as políticas contábeis adotadas para as propriedades para investimento aplicadas nas empresas brasileiras do subsetor de exploração de imóveis listadas na Bolsa de Valores e Mercadorias de São Paulo.

Uma vez que se definiu o objetivo dessa pesquisa, e como meio para que o objetivo geral seja atendido, serão objetivos específicos deste trabalho:

- a) identificar qual a política contábil mais adotada para a mensuração das propriedades para investimentos na amostra selecionada;
- b) identificar se há alguma relação entre o valor da propriedade para investimento com o método de mensuração adotado pela empresa;
- c) relacionar se há um padrão de seleção da política contábil adotada no subsetor de exploração de imóveis.

O CPC 28 (Comitê de Pronunciamentos Contábeis, 2009) traz que as empresas poderão adotar políticas contábeis que justifiquem a sua escolha contábil para mensuração das propriedades para investimento. O subsetor de exploração de imóveis da bolsa de valores possui empresas em que a atividade principal é adquirir imóveis para valorização do capital ou recebimento de aluguéis, ou seja, o negócio das empresas está diretamente ligado ao CPC 28. Dado que propriedade para investimento é uma rubrica importante na atividade das empresas, é importante entender as práticas contábeis adotadas por elas quanto à seleção do método de mensuração das propriedades para investimento.

O presente trabalho visa estudar as empresas do subsetor de exploração de imóveis e contribuir com futuras pesquisas que cerceiam o tema de propriedades para investimentos. Dadas as premissas para a construção do presente artigo, o problema de pesquisa é: **qual a política contábil mais adotada pelas empresas do subsetor de exploração de imóveis listadas na bolsa de valores do Brasil?**

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Este referencial teórico foi construído com objetivo de se atender os fins deste artigo. Para tanto foi elaborado um capítulo para descrever as premissas de contabilidade societária aplicadas no Brasil, tratando das escolhas contábeis. No segundo foram elencados os dados do Pronunciamento 28 – Propriedades para Investimento. No terceiro capítulo ocorre uma descrição e apresentação das escolhas contábeis e, em seguida, uma breve coleta de pesquisas anteriores.

2.1 ESCOLHA CONTÁBIL

A padronização na contabilidade internacional implica sobre aspectos da elaboração das demonstrações financeiras. As normas IFRS foram aprovadas em dezembro de 2007 pela lei nº 11.638, visando padronizar os procedimentos e políticas contábeis, promovendo a comparabilidade e clareza no momento de interpretação pelos seus usuários. Os critérios aplicados pelas normas internacionais no Brasil hoje são de 48 normas. Dantas et al. (2010) demonstra que os pronunciamentos não possuem força de lei, sendo obrigatórias apenas quando homologados pelos órgãos reguladores.

A elaboração e divulgação das demonstrações são envolvidas por um julgamento que decorre das escolhas contábeis, ou seja, gestores de empresas tem diversas opções quanto ao reconhecimento, divulgação e mensuração dos eventos econômicos. Escolha contábil se resume em qualquer decisão em que o objetivo é influenciar o resultado com algum objetivo específico (FIELDS; LYS; VICENT, 2001). A ideia é que o gerenciamento dos processos de normas decorra das escolhas contábeis.

Para os autores Fields, Lys e Vicent (2001), escolha contábil é apresentada como sendo uma decisão com objetivo de influenciar o output do sistema de contabilidade de maneira mais particular, incluindo as demonstrações financeiras de acordo com as Normas e documentos regulatórios. Com o mercado capitalista, os autores explicam o uso das escolhas contábeis ocorrem devido três imperfeições do mercado: assimetria de informação, custo de agência e externalidades que afetam as partes não contratantes.

A teoria positiva da contabilidade, afirma que contabilidade em si, é parte de um conjunto de contratos formais ou informais da organização, em que as partes interessadas

concordam voluntariamente com um amplo conjunto de escolhas contábeis passíveis de serem aplicadas. Sendo assim, a contabilidade tem objetivo de reduzir a assimetria informacional. E ainda segundo a visão de Fields, Lys e Vincent (2001) as influências causadas pelos *covenants* contábeis nos contratos de dívidas são inconclusivas.

Alguns pesquisadores optam por investigar hipóteses dos *convenants* contratuais para trazerem maiores contribuições em relação ao assunto do grau de endividamento em função do alto custo para conseguir detalhes concernentes.

Watts e Zimmerman (1986, p. 215, apud SILVA, 2008, p. 8) definem como uma violação técnica de um contrato de dívida é onerosa, assim os contratos que definem uma violação em termos de números contábeis fornecem aos administradores incentivos para a escolha de métodos contábeis que reduzem a probabilidade de uma violação. Tudo mais mantido constante, eles darão preferência a métodos contábeis que aumentam os ativos, reduzem o passivo, aumentam as receitas e diminuem as despesas, isto é, métodos não conservadores. Adicionalmente, na iminência de uma violação técnica sob um método contábil, pode-se esperar que os administradores alterem os procedimentos a fim de evitá-la.

As escolhas contábeis são influenciadas pelos incentivos econômicos que gestores e/ou controladores das organizações adotam são uma forma de gerenciamento de resultado, com decisões nunca parciais (SCHIPPER, 1989). É de suma importância mencionar com clareza as três etapas que compõem para tais escolhas de acordo com Murcia e Wuerges (2011, p. 4):

- a) Reconhecimento - escolha de como reconhecer determinado evento econômico ou ainda não o reconhecer. Por exemplo, reconhecer um instrumento financeiro como disponível para venda ou mantê-lo até o vencimento; reconhecer ou não um passivo ambiental;
- b) Mensuração - escolha de qual método de avaliação utilizar. Por exemplo, utilizar PEPS ou média ponderada para avaliação dos estoques; método linear ou exponencial para calcular a depreciação;
- c) Divulgação - escolha de se evidenciar ou não determinada informação de caráter voluntário. Por exemplo, projeção de lucros futuros, EBITDA.

Entretanto, escolhas contábeis não são exatamente sinônimo de gerenciamento de resultado pois, segundo Grossman e Stiglitz (1980), gerenciamento de resultado é uma prática maléfica, com intuito de mascarar a real situação econômica financeira da empresa, quanto maior a amplitude das interferências em um sistema de informações, menor a utilidade para os investidores. Sendo uma de suas principais dificuldades é a identificação das diferentes motivações e procedimentos que os gestores possuem.

Escolha contábil é definida diretamente como qual método será optado para mensuração contábil das propriedades para investimento após a implementação das normas de contabilidade, demonstrando quais incentivos são determinantes para as organizações escolherem suas práticas dentro desse novo cenário, ou seja, não são tomadas de maneira imparcial. Segundo Silva e Sancovski (2007) empresas buscam métodos contábeis que maximizem seu resultado quando se há planos de remuneração variáveis pela performance em altos níveis de endividamento, em contrapartida, outras buscam uma diminuição dos resultados afim de evitar maiores custos políticos pela grande exposição.

2.2 PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Conforme apresentado pelo CPC 28 (2009), a propriedade para investimento difere dos demais ativos da empresa por não possuir qualquer relação com as atividades operacionais da mesma. O objetivo do ativo mantido como propriedade para investimento é única e exclusivamente a geração de caixa e/ou valorização de capital através de investimentos.

Deverão ser reconhecidos como propriedade para investimento os ativos que tragam benefício econômico futuro para a empresa (isto é, geração de caixa e valorização do capital) e que este custo possa ser mensurado de forma confiável (CPC 28, 2009). Conforme definido no CPC 00 (2011, p.23), “benefício econômico futuro incorporado a um ativo é o seu potencial em contribuir, direta ou indiretamente, para o fluxo de caixa ou equivalentes de caixa para a entidade”.

Dando início por uma breve analogia sobre métodos de mensuração, deve-se partir como princípio um dos Pronunciamentos existentes, CPC 28 (Propriedades para Investimento), criado com o objetivo de permitir que as organizações escolham entre o método de valor justo e o de custo histórico. A fim de avaliar as propriedades ou arrendamento financeiro, para embolsar aluguel e/ou valorização do capital (como edifício próprio da empresa) (COMITÊ DE PRONUNCIAMENTO CONTÁBIL, 2009).

O CPC 28 (2009) determina que, em caso de alienação da propriedade para investimento, esta deverá ser eliminada do patrimônio da companhia. Este mesmo procedimento deverá ser efetuado no caso em que não se espere que esta propriedade gere benefício econômico futuro para a entidade.

2.2.1 MENSURAÇÃO PELO VALOR JUSTO

A escolha do método de mensuração está diretamente relacionada com a geração de informações úteis para a tomada de decisões dos *stakeholders*. Tais escolhas são muito influenciadas pelo princípio de fidedignidade, ou seja, passar transparência, livre de erros, demonstrar a situação econômica- financeira da empresa, neste quesito o melhor método será o Valor Justo. De acordo com pesquisas, como de Pinto, Martin e Alcoforado (2013), há impactos extremos no patrimônio líquido na alteração do critério de avaliação, em cerca de 400% quando se comparava aos valores mensurados a valor justo e a custo histórico.

A propriedade para investimento também é definida como “refere-se ao imóvel no qual se investiu como uma forma de investimento, e não para ser destinado ao uso da empresa nas suas atividades operacionais” (IUDÍCIBUS et. al., 2010, p. 200). Também afirmam que mesmo se a entidade escolher o custo como método, ela deve divulgar o valor justo de investimento em cada balanço patrimonial (podendo ser em nota explicativa).

Os motivos para se manter a existência de dois métodos de mensuração para proprietários investidores, segundo a IAS 40 (2009), são dois: (a) dar a possibilidade para os usuários e elaboradores das demonstrações contábeis, obtenham experiência com o método de valor justo; e (b) proporcionar aos mercados imobiliários e avaliadores de propriedades para investimento, tempo o bastante para amadurecimento.

Especificamente, o valor justo é o valor pelo qual o Ativo pode ser negociado entre as partes interessadas, ocorrendo em condições normais de mercado, fatores que pressionem a liquidação não interfiram na definição do preço do ativo. O CPC 46 (2010) impõe que as organizações que escolherem por este método devem seguir três níveis de hierarquia para mensurá-los, mas mantendo sempre com preferência nos preços dos ativos cotados no mercado, a fim de manter comparabilidade para os usuários da informação:

a) preços dos ativos através da cotação no mercado para ativos ou passivos idênticos, recebe alta prioridade, que devem ser informados pela organização no momento de mensuração;

b) a mensuração do ativo ou passivo se sucede da comparabilidade de preços de ativo/passivo similares no mercado que não seja ativo; informações que sejam notáveis;

c) cotação é obtida de mercados que não possuem informações notáveis. Sendo o nível mais evitado pelas empresas pelo alto risco da falta de informação.

O limbo conceitual de valor justo é proporcionar uma interpretação quando o valor de mercado não existe, podendo haver contestação da confiabilidade das informações (BRITO, 2010). Mesmo com tentativas falhas de usar modelos matemáticos e matriciais para calcular esse valor, segundo a IASB, existe referências de saldos contábeis para mensuração do custo histórico (que será abordado posteriormente). Mas como exemplo quanto ao valor justo, tem-se a apropriação de Ativos Biológicos, que devem ser mensurados pelo valor justo menos os custos para vendê-lo.

Atualmente com tantas leis, burocracias, um mercado com infinitas organizações para comércio e tantos Pronunciamentos com intuito de manter uma ordem. Existem pouquíssimas pesquisas conceituais sobre o que seria Valor Justo, então deixa-se este reforço para incentivar futuras pesquisas. Tem sido cada vez mais empregado na divulgação de instrumentos contábeis, não restrito apenas à ativos, assim como passivos, registrados ou não (MARTINS, 2001).

2.2.2 MENSURAÇÃO PELO CUSTO HISTÓRICO

Como abordado anteriormente, existem dois métodos de mensuração, agora em se tratando do custo histórico, também conhecido como Princípio do Valor Original. Este método de mensuração parte do princípio que os ativos são registrados pelo valor original de entrada das transações, expressos em moeda nacional.

Outro aspecto importante é que na Contabilidade só o utiliza para registro de fatos referentes a gastos efetivos da entidade, por meio de pagamentos ou promessas pelos bens e serviços obtidos (MARTINS, 2000). O Conselho de Normas Internacionais de Contabilidade (IASB) o define como uma base de medição segundo a qual os ativos são registrados pelo valor de caixa ou equivalentes de caixa pagos ou o valor justo da contraprestação dada para adquiri-los no momento da sua aquisição. Os passivos são registrados pelo valor do produto recebido em troca da obrigação, ou em algumas circunstâncias, nos montantes de caixa ou equivalentes de caixa que se espera que sejam pagos para satisfazer o passivo no curso normal dos negócios.

O custo histórico está diretamente ligado com o fluxo de caixa das transações ocorridas. Partindo do princípio que lucro é caixa, criando uma ligação com o fluxo financeiro acaba sendo útil para se avaliar o desempenho de uma gestão de transações, porém não inclui receitas e despesas, por promessas e transações esperadas, por exemplo. Então acaba sendo um ponto negativo por não estarem vinculadas (MARTINS, 2000).

Em casos de inflações, esse método deixa muito a desejar, pois quando somamos todos custos de produção de tal ativo, o estocando e lançando no balanço, se tornando o preço de quanto foi para produzi-lo. Preço que não seria para justificar reposição de estoque, valor histórico inflacionado ou até seu valor de venda (MARTINS, 2000). Onde os relatórios contábeis geralmente são feitos por esse método, assim não atribuindo o valor corrente para os ativos.

Com a existência de tais problemas, o custo histórico pode ser corrigido, medindo com mais certeza o lucro mesmo com taxas de inflação muito baixas. Segundo Martins at. al (2000), praticamente todas as empresas perdem com mensuração de lucro excessivo, com tributações acima da nominalmente legislada, por exemplo. Assim surgiu o Custo Histórico Corrigido, contudo a partir de 1996, a correção monetária deixou de ser obrigatória no Brasil.

Muitos pesquisadores, como Mac Neal, que publicou um livro em 1939, sendo um dos precursores da Contabilidade a Valores de Saída. O autor afirma que os ativos negociáveis deveriam ser avaliados pelo valor de saída, em contrapartida os ativos permanentes deveriam ser avaliados a custo de reposição, e somente os ativos ocasionais não negociáveis e não reproduzíveis pelo custo histórico (TINOCO, 1992).

Na visão de Gonedes (1981, p.2, tradução nossa), “Geralmente, é argumentado que a falta de indexação (ou seja, o uso continuado de métodos de custo histórico) implica necessariamente que as taxas reais de imposto de renda variará diretamente com a taxa de inflação”, ou seja, muitas vezes os métodos de Contabilidade são previstos, mesmo que efeitos previstos sejam reconhecidos.

Também conhecida originalmente como "*Price-Level Accounting*" (Nível de preço – Contabilidade), se preocupava com a restauração desse método de mensuração. Ele abre oportunidade comparar valores de datas distintas. Sua simplicidade leva de imediato a uma avaliação do patrimônio líquido, evidenciando para mantê-lo afim de efeito de distribuição de lucros (TINOCO, 1992). Além de outras vantagens, como, ausência de viés no procedimento de reavaliação, a capacidade de medir as despesas associadas.

2.3 ESTUDOS ANTERIORES

Pode-se observar no quadro 1 que as pesquisas anteriores tentaram chegar em um consenso sobre o tema abordado nesse artigo ou mesmo relacionado no presente artigo. Na

pesquisa de Demaria e Dufour (2007) fizeram um estudo após a implementação das IFRS, englobando as empresas francesas que adotaram o valor justo e procurando saber quais foram os fatores primordiais para tais escolhas. Utilizaram uma amostra de 107 organizações do país, capital aberto no ano de 2005, chegando em uma conclusão de que que 38% das empresas adotaram o valor justo, com base em um teste estatístico, mostrando que o fator que influenciou a escolha foi por conta de as organizações pesquisadas fazerem parte ao segmento da indústria financeira.

QUADRO 1 – ESTUDOS ANTERIORES

Autores	Tema	Ano/ Detalhes	Conclusões
Demaria e Dufour (2007)	Investigar a escolha pelo valor justo e fatores influenciadores.	2007- Amostra de 107 empresas no ano de 2005.	A maioria das empresas escolhem custo histórico, tanto avaliando pelas IFRS como IAS.
Conceição (2009)	Investigou empresas portuguesas pela escolha do valor justo após implementação das normas internacionais.	2009 – Amostra de 50 empresas de capital aberto no ano de 2005.	Escolha pelo valor justo não teve um resultado relevante, apenas 40% das empresas optam pelo método.
Christensen e Nikolaev (2009)	Estudo sobre escolhas de práticas contábeis envolvendo propriedades para investimento.	2009 – Amostra de 124 empresas de capital aberto no Reino Unido e de 151 da Alemanha.	Concluíram que empresas com um nível maior de dívidas optam por valor justo. Alemanha, cerca de 23% adotam valor justo, enquanto Reino Unido, 77% das empresas não financeiras adotam esse método.
Andrade, Silva e Malaquias (2013)	Levantamento da escolha do critério de mensuração por empresas conservadoras.	2013 – Amostra de 39 companhias.	Cerca de 56% das empresas analisadas optaram por custo histórico. Não obtendo variáveis relevantes pela técnica multivariada e estatística.

Fonte: Elaborado pelos autores com base nos dados da pesquisa (2018).

Com a pesquisa de Conceição (2009) sobre a escolha do valor justo por organizações portuguesas, após a adoção das IFRS, em relação aos ativos fixos, intangíveis e propriedades para investimento, além de tentar identificar os possíveis influenciadores. Por meio de uma amostra de 50 empresas portuguesas de capital aberto no ano de 2005, concluiu uma escolha não significativa ao método de valor justo (representando 40% das empresas que possuíam propriedades para investimento). Encontrando evidências de que o tamanho da empresa e o endividamento influenciaram a escolha por tal método.

Destaca-se também o estudo elaborado por Christensen e Nikolaev (2009). Foram outros autores que agregaram conhecimento sobre as práticas contábeis, envolvendo o mesmo tema desse artigo, com uma amostra de 124 empresas de capital aberto do Reino Unido e 151

empresas de capital aberto da Alemanha, onde todas tinham propriedades para investimento para valer a pesquisa. Sendo encontrado evidências de que as empresas que possuíam maiores dívidas, tendiam a adotar o valor justo. Além de concluírem que 23% das empresas alemães optaram pelo mesmo para mensurar esses imóveis, em contrata partida, no Reino Unido 77% das organizações também escolheram o mesmo método.

3 METODOLOGIA

A pesquisa será descritiva, isto é, “descreverá determinada população ou fenômeno, estabelecendo relações entre as variáveis” (SILVA, 2003, p.65). O presente trabalho irá relacionar as escolhas contábeis das empresas estudadas buscando relacioná-las quanto aos métodos de mensuração utilizados para as propriedades para investimento através de pesquisa documental.

Com o intuito de atender ao objetivo do trabalho, optou-se pelo método de pesquisa documental. A pesquisa documental tem como base documentos emitidos e disponíveis para consulta em órgãos públicos ou privados. (SILVA, 2003). Para o presente trabalho, serão analisadas as demonstrações financeiras emitidas pelas empresas que serão estudadas.

As empresas estudadas neste trabalho atuam no subsetor de exploração de imóveis no Brasil, ramo do setor “Financeiro e outros”, e são listadas na Bolsa de Valores de São Paulo. Serão objetos de estudo as empresas do subsetor que possuam propriedades para investimento contabilizados no período entre 2013 e 2017. O instrumento de coleta de dados será a ferramenta “Economática”, onde serão selecionadas as empresas que possuam propriedades para investimento contabilizados entre 2012 e 2017, que sejam do subsetor de exploração de imóveis, e será feita a análise das notas explicativas para então entender a política contábil adotada pelas empresas para a contabilização das propriedades para investimento.

QUADRO 2 – RELAÇÃO DE EMPRESAS DO SUBSETOR DE EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS

Subsetor	Segmento	Empresa
Exploração de Imóveis	Intermediação Imobiliária	Brasil Brokers Participações SA
Exploração de Imóveis	Intermediação Imobiliária	LPS Brasil – Consultoria de Imóveis SA
Exploração de Imóveis	Exploração de Imóveis	Aliansce Shopping Centers SA
Exploração de Imóveis	Exploração de Imóveis	BR Malls Participações SA

Exploração de Imóveis	Exploração de Imóveis	BR Properties SA
Exploração de Imóveis	Exploração de Imóveis	CIA Habitasul de Participações
Exploração de Imóveis	Exploração de Imóveis	Correa Ribeiro S.A Comercio e Industria
Exploração de Imóveis	Exploração de Imóveis	Cyrela Commercial Propert AS Empr Part
Exploração de Imóveis	Exploração de Imóveis	General Shopping e Outlets do Brasil SA
Exploração de Imóveis	Exploração de Imóveis	IGB Eletrônica SA
Exploração de Imóveis	Exploração de Imóveis	Iguatemi Empresa de Shopping Centers SA
Exploração de Imóveis	Exploração de Imóveis	Jereissati Participações SA
Exploração de Imóveis	Exploração de Imóveis	Lojas Hering SA
Exploração de Imóveis	Exploração de Imóveis	Multiplan – Empreend Imobiliários SA
Exploração de Imóveis	Exploração de Imóveis	São Carlos Empreend e Participações SA
Exploração de Imóveis	Exploração de Imóveis	Sonae Sierra Brasil SA
Exploração de Imóveis	Exploração de Imóveis	Terminal Garagem Menezes Cortes SA

Fonte: Elaborado pelos autores com base nos dados da pesquisa (2018).

A pesquisa do presente trabalho será de caráter qualitativo, visto que não será empregado um modelo estatístico para análise das variáveis, e sim análise documental para estudo de políticas contábeis adotadas pelas empresas (OLIVEIRA, 2011). Segundo Oliveira (2011, p.82), “investigações tratadas com uma análise qualitativa têm como objeto situações complexas ou estritamente particulares que serão abordadas em profundidade, em seus aspectos multidimensionais”. A análise realizada na presente pesquisa será com base nas demonstrações financeiras emitidas pelas empresas selecionada e então descrever se há preferência pela escolha de uma política contábil pelas empresas.

4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

A primeira etapa antes do processo de análise de variáveis, que poderiam justificar as seleções das empresas por um método ou por outro na avaliação das propriedades para investimento, foi considerar aspectos classificatórios, como: quais empresas da amostra coletada estão sob o alvo do CPC 28; qual método escolhido por elas; e ainda confirmar se houve divulgação nas notas explicativas que apresentem o valor justo das propriedades para investimento pelas empresas que adotaram método de custo.

O foco de nossa análise foi no setor “Financeiro e outros”, mais especificamente no subsetor de exploração de imóveis. As empresas presentes no segmento “Intermediação

Imobiliária” foram excluídas da análise, pois as duas empresas do segmento não possuíam propriedade para investimento contabilizadas no período estudado (Brasil Brokers Participações S.A e LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A).

Em nossa análise sobre o assunto em questão deste presente trabalho, foi realizado especificamente no segmento “Exploração de Imóveis” (mesmo nome que o Subsetor), com a coleta de 15 empresas, sendo 3 automaticamente descartadas por não se enquadrarem no primeiro item classificatório para análise (Correa Ribeiro S.A, IGB Eletrônica S.A e Terminal Garagem Menezes Cortes S.A).

Antes de abordarmos os resultados atuais, consideramos importante explorar os anos anteriores de tais empresas para analisar se houve mudanças em suas escolhas contábeis. Sendo constatado que em 2013, a porcentagem de escolha pelos dois métodos foi de empate.

Com o passar dos anos, até chegada de 2017, a empresa General Shopping e Outlets do Brasil SA, foi a única que utilizava custo histórico como método de mensuração e alterou para o método de valor justo. Dessa forma, a escolha por valor justo passou a ser 58,33%. Sendo ressaltado que houve confirmação e os 41,67% que adotaram custo histórico publicaram, em nota explicativa, a mensuração de propriedade para investimento pelo valor justo, conforme normatizado pelo CPC 28.

Como não foi identificado uma justificativa devida pelas suas empresas por qual método ter sido escolhido, os dados foram sujeitos a vários testes para criar uma comparação. Primeiramente, identificou-se que, das 6 empresas com maiores valores de propriedade para investimento contabilizados em seus balanços patrimoniais, 4 optam por valor justo. Resultado que pode ser agregado com a pesquisa de Conceição (2009), obteve informações de que empresas de grande porte preferiam adotar valor justo. Também se obteve o resultado de que, dentre as 5 empresas com maiores valores de Patrimônio Líquido, 4 adotaram o método de valor justo para contabilizar suas propriedades para investimento.

QUADRO 3 – COMPARAÇÃO VALOR DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS X VALOR JUSTO

Empresa	Valor Justo	Valor de Propriedades para Investimento
BR Malls Participações AS	Sim	15.015.588
BR Properties AS	Sim	7.650.104
Sonae Sierra Brasil AS	Sim	4.645.310
Jereissati Participações AS	Sim	4.066.710

General Shopping e Outlets do Brasil AS	Sim	2.268.849
CIA Habitasul de Participações	Sim	551.102
Lojas Hering AS	Sim	49.752
Total		34.247.415

Fonte: Elaborado pelos autores com base nos dados da pesquisa (2018).

Outro método aplicado na avaliação dos resultados foi o índice de Endividamento, onde se pode constatar que as três companhias com maiores índices (acima de 65%), considerados um endividamento elevado, optaram por método de valor justo, sendo comparado novamente com o resultado da pesquisa de Conceição (2009), em que o nível de endividamento era um fator influenciador para as empresas. O resultado encontrado também se encontra com a pesquisa feita por Christensen e Nikolaev (2009).

QUADRO 4 – COMPARAÇÃO RECEITA DE VENDAS X CUSTO HISTÓRICO

Empresa	Custo Histórico	Receita de Vendas
BR Malls Participações SA	Não	1.265.240,00
Multiplan – Empreend Imobiliários SA	Sim	1.156.379,00
Jereissati Participações SA	Não	693.235,00
Iguatemi Empresa de Shoppinh Centers SA	Sim	692.156,00
São Carlos Empreend e Participações SA	Sim	552.424,00
Aliansce Shopping Centers SA	Sim	507.691,00
Cyrela Commercial Propert SA Empr Part	Sim	446.272,00
Total (R\$)		5.313.397,00

Fonte: Elaborado pelos autores com base nos dados da pesquisa (2018).

Em sequência, aplicou-se um método teste que se procurou evidência de que a receita de vendas das empresas tem relação na escolha do método. Das 7 empresas com maiores receitas de vendas auferidas, 5 optam por método de custo, resultado que não pode ser confrontado com estudos anteriores, pois não foi encontrado pesquisas de autores que utilizaram tal aplicação de análise.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo do presente trabalho foi identificar qual a política contábil selecionada pelas empresas listadas no subsetor de Exploração de Imóveis da Bolsa de Valores de São Paulo no

questo de mensuração de propriedade para investimento, ou seja, o método adotado para tal de acordo com o CPC 28. Suplementarmente, buscou-se identificar se há relação entre o método adotado pelas empresas e o valor contabilizado na rubrica de propriedades para investimentos, além de identificar se há padrões entre empresas que selecionem determinado método.

No transcorrer do trabalho, pode-se notar que a maioria das empresas analisadas optaram por mensurar suas propriedades para investimentos pelo método de valor justo. No que tange às empresas que optaram por adotar a mensuração pelo custo histórico, todas demonstraram em notas explicativas o valor justo da propriedade para investimento. O resultado encontrado está relacionado com estudos anteriores sobre métodos de mensuração de propriedades para investimentos.

Além disso, observou-se padrões que justifiquem a adoção de um método ou outro para a mensuração. Constatou-se que empresas com maior valor de propriedade para investimento contabilizado tendem a optar pelo valor justo. Empresas que possuam maiores índices de endividamento e que possuam maior valor de patrimônio líquido também tendem a adotar o método de valor justo para mensuração de suas propriedades para investimentos. Em contrapartida, fora encontrado que empresas que possuem maiores receitas de vendas tendem a optar pelo método de custo para mensuração.

O artigo tomou como população para análise empresas que estão diretamente ligadas com o CPC 28, isto é, empresas que os seus negócios envolvem propriedades para investimento. Porém, será de suma importância que pesquisas futuras abranjam outros setores de atuação da Bolsa de Valores de São Paulo para identificar se há uma preferência geral pela escolha de um método de mensuração, e também se encontre um padrão que justifique a adoção de determinado método por todas as empresas que o adotaram.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, M. E. M. C.; SILVA, D. M.; MALAQUIAS, R. F.. Escolhas contábeis em propriedades para investimento. **Revista Universo Contábil**, Blumenau, v. 9, n. 3, p. 22-37, jul./set. 2013.

AVELINO, B. C. et al. Análise do perfil dos estudantes em ciências contábeis e sua relação com o processo de convergência das normas contábeis. **Revista Brasileira de Contabilidade**, Brasília, n. 182, p. 63-77, 2012.

BRITO, E. **Um estudo sobre a subjetividade na mensuração do valor justo na atividade da pecuária bovina**. 2010. 109 f. Tese (Doutorado em Controladoria e Contabilidade: Contabilidade). Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

CHRISTENSEN, H. B.; NIKOLAEV, V. **Who uses fair value accounting for non-financial assets after IFRS adoption**. Working Paper. Chicago Business School. p. 1-46, 2009.

COMITE DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS (CPC). **Pronunciamento conceitual básico (R1): estrutura conceitual para elaboração e divulgação de relatório contábil-financeiro**. Brasília, dez. 2011. Disponível em: <http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/147_CPC00_R1.pdf>. Acesso em: 18 maio 2018.

_____. **CPC 28: propriedades para investimento**. Brasília, jun. 2009. Disponível em: <http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/320_CPC_28_rev%2003.pdf>. Acesso em: 03 maio 2018.

_____. **CPC 46: mensuração do valor justo**. Brasília, dez. 2012. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/CPC/Documentos-Emitidos/Pronunciamentos/Pronunciamento?Id=78>>. Acesso em: 26 ago. 2017.

CONCEIÇÃO, L. C. P. **A opção pelo justo valor como método de avaliação de activos na adoção das IAS/IFRS em Portugal**. 2009. 73 f. Tese (Mestrado em Contabilidade)-Faculdade de Economia, Universidade do Porto, Porto, 2009. Disponível em: <<https://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/20608/2/AOpaop.pdf>>. Acesso em: 28 de fev. 2018.

DANTAS, J. A. et al Normatização contábil baseada em princípios ou em regras?: benefícios, custos, oportunidades e riscos. **Revista de Contabilidade e Organizações**, São Paulo, v. 4, n. 9, p. 3-29, ago. 2010.

DEMARIA, S.; DUFOUR, D. First time adoption of IFRS, Fair value option, conservatism: evidences from French listed companies. In: ÈME COLLOQUE DE L'EAA, 30., 2007, Lisboa. **Communication dans un congrès**. Lisboa: CCSD, 2007.

FIELDS, T.; LYS, T.; VINCENT, L. Empirical research on accounting choice. **Journal of Accounting and Economics**, Amsterdam, v. 31, n. 1-3, p.255-307, sep. 2001.

FINANCIAL ACCOUNT STANDARDS BOARD (FASB). **Statement of Financial Accounting Concepts n°2**: qualitative characteristics of accounting information. May 1980.

FRANCO, H. **A contabilidade na era da globalização**. São Paulo: Atlas, 1999.

GALDI, F. C.; GUERRA, L. F. G. Determinantes para utilização de Hedge Accounting: uma escolha contábil. **Revista de Educação e Pesquisa em Contabilidade**, Brasília, v. 3, n. 2, 2009.

GONEDES, N. J. Evidence on the " tax effects" of inflation under historical cost accounting methods. **Journal of Business**, Chicago, v. 54, n. 2, p. 227-270, abr. 1981.

GROSSMAN, S. J.; STIGLITZ, J. E. On the impossibility of informationally efficient markets. **American Economic Review**, Nashville, v. 70, n. 3, p. 393-408, 1980.

HAIL, L.; LEUZ, C.; WYSOCKI, P.D. Global accounting convergence and the potential adoption of IFRS by the United States: an analysis of economic and policy factors. **Accounting Horizons**, Sarasota, v. 24, n. 3, p. 355–394, 2009.

INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD (IASB). **IAS 40**: investment property. 2009. Disponível em: < <http://www.frascanada.ca/international-financial-reporting-standards/resources/unaccompanied-ifrss/item45651.pdf> >. Acesso em: 29 ago. 2017.

IUDÍCIBUS, S. et al. **Manual de contabilidade societária**: aplicável a todas as sociedades de acordo com as normas internacionais e do CPC. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

MARTINS, E. **Avaliação de empresas**: da mensuração contábil à econômica. São Paulo: Atlas, 2001.

MARTINS, E. Avaliação de empresas: da mensuração contábil à econômica. **Caderno de estudos**, São Paulo, v. 13, n. 24, p. 28-37, jul./dez. 2000.

MURCIA, F. D.; WUERGES, A. Escolhas contábeis no mercado brasileiro: divulgação voluntária de informações versus gerenciamento de resultados. **Revista Universo Contábil**, Blumenau, v. 7, n. 2, p. 28-44, 2011.

OLIVEIRA, A. B. S. **Métodos da pesquisa contábil**. São Paulo: Atlas, 2011.

PINTO, M.; MARTIN, V.; ALCOFORADO, E. Escolhas contábeis, com foco em propriedades para investimento. In: CONFERÊNCIA INTERNACIONAL DA LARES, 13., 2013, São Paulo. **Anais do evento**. São Paulo: LARES, 2013.

REIS, A. J.; SILVA, S. L. da. A história da contabilidade no Brasil. **Seminário Estudantil de Produção Acadêmica**, Rio de Janeiro, v. 11, n. 1, p. 1-13. 2008.

SALES, I. C. H.; RESENDE, A. L. Evidenciação das informações contábeis: uma análise de conteúdo aplicada ao setor de transporte aéreo brasileiro. In: CONGRESSO USP INICIAÇÃO CIENTÍFICA EM CONTABILIDADE, 2., 2002, São Paulo. **Anais do 2º Congresso USP**. São Paulo: USP, 2002.

SCHIPPER, K. Commentary: earnings management. **Accounting Horizons**, Sarasota, v. 13, n. 4, p. 91- 02, 1989.

SILVA, A.H.C.; SANCOVSCHI, M. Mudanças de práticas contábeis em empresas privatizadas: estudo de casos no segmento de serviços públicos de distribuição de gás. In: CONGRESSO ANPCONT, 1., 2007, Gramado. **Anais Congresso ANPCONT 2007**. Gramado: ANPCONT, 2007.

SILVA, A. C. H. **Escolha de práticas contábeis no Brasil**: uma análise sob a ótica da hipótese dos covenants contratuais. 2008. 151 f. Tese (Doutorado em Controladoria e Contabilidade: Contabilidade) - Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

SILVA, A. C. R. **Metodologia da pesquisa aplicada à contabilidade**: orientações de estudos, projetos, relatórios, monografias, dissertações, teses. São Paulo: Atlas, 2003.

SOUZA, A. G. et al. Disclosure em demonstrações financeiras: um estudo sobre o nível de evidenciação contábil de clubes de futebol brasileiros. **PODIUM Sport, Leisure and Tourism Review**, São Paulo, v. 5, n. 3, p. 01-19, set./dez. 2016.

TINOCO, J. E. P. Avaliação patrimonial em contabilidade a valores de entrada e saída. **Caderno de Estudos**, São Paulo, n. 6, p. 01-16, out. 1992.

YANO, C. **Lei 11.638/2007**: análise dos seus principais aspectos fiscais. 2008. Disponível em: <http://www.amcham.com.br/download/informativo2008-07-16c_arquivo> Acesso em: 28 ago. 2017.

