

# **EVIDENCIAÇÃO CONTÁBIL: UMA ANÁLISE DAS NOTAS EXPLICATIVAS DAS EMPRESAS LISTADAS NO NOVO MERCADO E NÍVEL 2 DA BM&F BOVESPA A LUZ DO CPC 28.<sup>1</sup>**

João Henrique Souza de Medeiros<sup>2</sup>  
Caroline de Oliveira Orth<sup>3</sup>

## **RESUMO**

A convergência às normas internacionais promoveu diversas mudanças na Contabilidade no Brasil. O Pronunciamento contábil CPC 28 foi editado no âmbito desta convergência e está em consonância com a IAS 40 que trata de propriedades para investimento. O presente artigo tem, como objetivo principal, analisar o cumprimento das normas de evidenciação relativas às Propriedades para Investimento. Para tanto, fundamenta-se na análise documental das notas explicativas publicadas pelas empresas listadas no novo mercado e nível 2 da BM&FBovespa no período compreendido entre os anos de 2013 até 2015. A principal constatação foi que, as empresas vêm aprimorando sua aderência em relação às exigências normativas, porém, mesmo que a referida norma já esteja em vigor há cinco anos, ainda há muitos itens sem a divulgação apropriada, tais como: justificativa da escolha da política contábil, evidenciação dos resultados das operações e em nota explicativa de propriedade para investimento.

**Palavras-Chave:** Propriedades para Investimento; Políticas Contábeis; Evidenciação; CPC 28.

## **ACCOUNTING DISCLOSURE: AN ANALYSIS OF THE EXPLANATORY NOTES OF THE COMPANIES LISTED ON THE NEW MARKET AND LEVEL 2 OF BM & F BOVESPA THE LIGHT OF CPC 28**

## **ABSTRACT**

The convergence to international standards promoted several changes in Brazilian Accounting. CPC 28 was published within the scope of this convergence and is in line with IAS 40, that deals with investment properties. The main objective of this article is to analyze compliance with the evidentiary standards related to Investment Properties. Therefore, it is based on the documentary analysis of the explanatory notes published by the companies listed in the new market and level 2 of BM&FBovespa in the period between 2013 to 2015. The main finding was that companies have been improving their adherence to the normative requirements. However, even with the said rule being in force for five years, there are still many items without proper disclosure, such as: justification of choice, disclosure of operations results and in investment property's explanatory note

**Keywords:** Investment Property; Accounting Policies; Disclosure; CPC 28.

---

<sup>1</sup> Trabalho de Conclusão de Curso apresentado, no segundo semestre de 2016, ao Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais da Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis.

<sup>2</sup> Graduando do curso de Ciências Contábeis da UFRGS. (j.h.enrique12@hotmail.com).

<sup>3</sup> Orientadora: Mestre em Ciências Contábeis pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS). Professora do Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais da UFRGS. (carolineorth@ig.com.br).

## 1 INTRODUÇÃO

A Contabilidade no Brasil sofreu grandes transformações com o processo de convergência as normas contábeis internacionais. A aprovação e promulgação da Lei 11.638/2007 marcou o processo de alteração dos Pronunciamentos Contábeis, com a gradual migração da contabilidade brasileira ao modelo contábil internacional, representado pelos “*International Financial Reporting Standards (IFRS)*” e “*International Accounting Standard, (IAS)*”. A tradução e aplicação destas normas foi realizada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) sendo ratificada pelos organismos reguladores Brasileiros, como a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Conselho Federal de Contabilidade (CFC), entre outros.

No contexto global, a adoção das IFRS e IAS “trouxe benefícios aos investidores, na medida em que, com mais dados (com qualidade) a seu dispor, podem-se tomar melhores decisões econômicas, levando a influências positivas e significativas no nível de investimento”, beneficiando principalmente a entidade (Ruberto e Alves, 2015), além de proporcionar um maior alcance dos dados contábeis da entidade para usuários fora do País.

Neste contexto, o Pronunciamento Contábil CPC 28, que trata de Propriedade para Investimento, passou a vigorar no Brasil incorporando os aspectos contábeis estabelecidos pela IAS 40. Entre outros aspectos, esta norma estabelece o tratamento contábil e os respectivos requisitos de divulgação para os bens imóveis que são mantidos para valorização ou geração de rendas ou ambos. Além disso, a norma oferece duas políticas contábeis igualmente válidas para a mensuração das propriedades para investimento: o método de custo ou de valor justo. Estas determinações foram aprovadas no Brasil em 26 de junho de 2009 para aplicação nas demonstrações contábeis a partir do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010. Sendo assim, 5 anos após a adoção da referida norma questiona-se:

“Qual o nível de aderência das notas explicativas das empresas listadas no novo mercado e nível 2da BM&F Bovespa em relação à evidenciação exigida pelo CPC 28, no período de 2013 a 2015?”

Desta forma, o objetivo geral deste artigo é apresentar o nível de aderência das notas explicativas das empresas listadas no novo mercado e nível 2da BM&F Bovespa em relação à evidenciação exigida pelo CPC 28, no período de 2013 a 2015.

Além disso, pretende-se apresentar os resultados agrupados em duas categorias, sendo elas a) nível de aderência observado pelas empresas que adotam o custo de aquisição como política contábil para a mensuração das propriedades para investimento e b) nível de aderência observado pelas empresas que adotam o valor justo como política contábil para a

mensuração das propriedades para investimento. Isto por que a possibilidade de escolha de duas políticas válidas estabelece dilemas para a empresa, visto que a opção escolhida produz diferentes formas de mensuração das contas e impacta na demonstração como um todo.

Assim, os objetivos específicos são:

- Analisar qual é a opção de política mais adotada dentre as opções permitidas;
- Identificar o nível de aderência das notas explicativas relativas as propriedades para investimento em relação as exigências estabelecidas pelo CPC 28.
- Comparar o nível de aderência entre as empresas que adotam uma e outra política (valor justo e custo).

As políticas contábeis fornecem informações ao usuário das demonstrações contábeis que determinam como as empresas reconhecem, mensuram e evidenciam determinadas contas e valores de seu patrimônio. Por exemplo, quais são os critérios para o reconhecimento das provisões de diversas naturezas e quais são as justificativas. Todas as decisões que envolvem a escolha da entidade influencia no resultado, (LOPES, MARTINS 2007, p.160) e, por conta disso, poderá acarretar em consequências econômicas para a entidade. Os autores destacam que se não tivessem consequências, não haveria motivos para preocupações com essa política.

A questão da Evidenciação Contábil tem ganho espaço nas demonstrações contábeis, tanto pela pressão das normas internacionais, quanto pelos investidores estrangeiros e organismos globais de transparência internacional, incluindo autoridades governamentais. O que torna a construção das informações, nas demonstrações contábeis e nas notas explicativas, inclusive as políticas contábeis adotadas pelas organizações ainda mais importantes e tornando-se objeto de estudo.

Além disso, a escolha de determinada política é fundamental para os resultados que a empresa irá apurar futuramente, tanto para seus gestores quanto para seus acionistas. Antes do CPC 28, as propriedades para investimento, em geral, possuíam o mesmo tratamento de ativos imobilizados, ativo mantido para venda, ou ainda como investimento, não havendo uma norma específica que tratasse do assunto. O que ocorre agora é uma nova forma de reconhecimento e mensuração desse ativo. Por conta disso, já que o CPC 28 oferece duas alternativas válidas, a mensuração com base no custo ou com base no valor justo, o presente artigo visa trabalhar o nível de aderência das notas explicativas e qual é a política mais usada.

Sendo assim este estudo é composto por esta introdução e também pelo referencial teórico que aborda a evidenciação na contabilidade, a definição das políticas que regem os critérios de mensuração de ativos, e as escolhas contábeis nas propriedades para investimento.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

Esta seção compreende os estudos que embasaram a relevância da pesquisa, e estudos anteriores relacionados ao assunto em questão. Para o qual o problema se aplica, a conjuntura na qual está inserida a norma CPC 28, a evidenciação contábil e a definição da norma propriamente dita.

### 2.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As Políticas Contábeis começaram a ser objeto de estudo e normatização com a crise de 1929, nos Estados Unidos (EUA), na qual requisitou-se transparência nas demonstrações das empresas com políticas contábeis e os pareceres de auditoria, devido ao fato de que as informações divulgadas careciam de veracidade (LOPES, MARTINS, 2007). O grande marco para a evidenciação e normatização das políticas contábeis nos anos seguintes à crise foi a aprovação das Leis da Veracidade na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários e a criação da Comissão de Valores Mobiliários Americana (SEC), adotadas pelas entidades privadas e conseqüentemente incluídas nos processos de elaboração das Normas Internacionais de Contabilidade, pela IAS 8.

Desde a década de 1960, com a crescente adoção das normas internacionais de Contabilidade do IASB, por diversos países, existem pesquisas que abordam a questão de políticas e das escolhas contábeis, já que as IFRS proporcionam melhor julgamento, por parte dos gestores, na implementação das normas (HAIL; LEUZ; WYSOCKI, 2009).

Segundo dados do IASB (2010), mais de 120 países estão em processo de adoção das normas internacionais. No Brasil, os norteadores do processo têm sido a Lei 11.638/2007 e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), normas que romperam com o antigo padrão brasileiro. Essas mudanças foram implementadas, segundo Carmo, Ribeiro, Carvalho (2011), “na pressão exercida pelo processo de globalização econômica, nas crescentes necessidades das empresas de financiamento externo, e no papel da contabilidade como redutor da assimetria informacional e do custo de capital”, principalmente se for considerado que inúmeras empresas possuem operações em diversos países, esse processo gera uniformidade da informação.

Conforme a definição de Ponte et., al (2007), as notas explicativas são partes fundamentais das demonstrações contábeis, provendo detalhes adicionais às informações prestadas, relevantes e políticas contábeis que podem não estar explícitas nas demonstrações.

As políticas contábeis da entidade devem ser divulgadas junto às demonstrações contábeis, conforme França (2005) “devem abranger todo o universo de relacionamento entre usuários da informação, prioridades, necessidades e respectivos momentos de atendimento”, ou seja, deve atender as necessidades dos usuários externos de modo geral e não específico, o entendimento da informação contábil por parte do usuário externo é o principal objetivo da evidenciação no âmbito da contabilidade.

## 2.2. EVIDENCIAÇÃO DO PROCESSO CONTÁBIL

A Evidenciação Contábil é considerada um dos pilares da Contabilidade, assim como a mensuração. Ela refere-se a todo o quadro das demonstrações contábeis, e vários são os métodos disponíveis para realização da evidenciação. Nesse sentido, Gonçalves e Ott (2002, p. 3) ressaltam que:

os métodos de divulgação não se resumem apenas às demonstrações contábeis, mas informações relevantes podem ser disseminadas através do Relatório da Administração, em Notas Explicativas, boletins, reuniões com analistas de mercado/acionistas, entre outros.

O nível de evidenciação difere de cada instituição, país ou legislação. No Brasil as companhias de capital aberto além de se adaptarem as Normas Internacionais de Contabilidade se adaptam à legislação local, que ainda está convergindo.

A evidenciação é a demonstração da situação econômico-financeira e patrimonial de uma empresa, realizada com base nas informações advindas dos registros contábeis, segundo Iudícibus (2000, p.121), a evidenciação é “um compromisso inalienável da Contabilidade com seus usuários e com os próprios objetivos, a essência é apresentar informação quantitativa e qualitativa de maneira ordenada, deixando o menos possível para ficar de fora dos demonstrativos formais”. A informação evidenciada tem como fim, propiciar uma base adequada de informação para o usuário.

Segundo Oliveira, Gomes e Costa (2004) “a partir da segunda metade do século XX muitos dos usuários da Contabilidade passaram a exigir das empresas a evidenciação de informações nas demonstrações contábeis diferentes das tradicionais.”, a evidenciação das informações contábeis das empresas dá-se por meio das demonstrações contábeis. São essas informações que serão fornecidas aos usuários externos para a sua tomada de decisão, desde que sejam úteis (CPC 00 – Estrutura Conceitual básica para elaboração e divulgação de relatório contábil-financeiro).

A importância dessas informações tem sido crucial num mercado diversificado e amplo, em que as operações ocorrem a cada minuto, ou seja, trazendo um enfoque essencial nas demonstrações contábeis, em seus dados e em sua elaboração. No mercado de capitais e seus profissionais, por exemplo, está cada vez mais presente a discussão relacionada a análise da evidenciação contábil das empresas listadas nesse mercado (PONTE et.,al.2007)

A definição das políticas contábeis de uma entidade é uma decisão estratégica, em que, devem ser consideradas as ameaças e as oportunidades que o conteúdo da informação, consideradas as condições ambientais, podem impactar. Assim, as políticas contábeis devem ser, conforme França (2005) “dinâmicas, atualizadas e contextualizadas com o cenário econômico e político, de forma que possibilite a adequada gestão da informação em benefício dos negócios.”, e como consta no item 30 do OCPC 07 “políticas contábeis devem ser específicas da entidade que reporta e que sejam relativas a itens relevantes. A menção a bases e políticas não específicas da entidade e referentes a itens não relevantes também pode desviar a atenção do usuário”.

Um dos itens relevantes das demonstrações de empresas é a existência ou não de propriedades para investimentos. Um ativo que gera retornos financeiros a entidade e que, conseqüentemente, interessa ao usuário externo, seja acionista ou investidor. Sendo assim adiante apresenta-se os aspectos contábeis aplicáveis a estas propriedades.

### 2.3 PRONUNCIAMENTO CONTÁBIL CPC 28

O CPC 28 Propriedade para Investimento, aprovado em 26 de junho de 2009, correlaciona-se com a IAS 40 “*Investment Property*”, aprovada em 2003, que objetiva estabelecer o tratamento contábil de propriedades para investimentos e os requisitos de divulgação, sendo aplicado no reconhecimento, na mensuração e na divulgação de propriedades para investimento. O CPC 28 define propriedade para investimento como sendo a “propriedade (terreno ou edifício – ou parte de edifício – ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário em arrendamento financeiro) para auferir renda, como aluguel ou para valorização do capital ou para ambas”. Existem algumas propriedades para investimento em que a norma não se aplica, são os casos dos ativos biológicos da atividade agrícola e direitos sobre reservas minerais

O CPC 28 possibilita a adoção de uma ou outra opção de mensuração e evidenciação de suas propriedades para investimento, que são o método de custo ou método do valor justo. Contudo, o pronunciamento, de forma implícita, recomenda o uso do método do valor justo,

mesmo assim, caso a empresa opte pela utilização do método de custo, o CPC 28 determina, a menos que seja impossível a obtenção de tal valor, que seja divulgado, nas notas explicativas, o valor justo de suas propriedades para investimento. Além disso, caso a propriedade para investimento seja avaliada pelo método do custo, requisita-se outras informações nas notas explicativas, tais como: a vida útil, as taxas de depreciação aplicáveis e a conciliação entre o saldo inicial e final, assim como novas aquisições, baixas e perdas por redução ao valor recuperável (IUDÍCIBUS et al. 2010).

As propriedades para investimento objetivam gerar rendas, valorização do capital ou ambas, gerando fluxos de caixa independentes dos outros ativos que são mantidos pela entidade. A propriedade para investimento deve ser reconhecida como ativo quando, e apenas, for provável que os benefícios econômicos futuros que estão associados a essa propriedade fluirão para a entidade e também que o custo dessa propriedade possa ser mensurado confiavelmente. Em relação à mensuração, por mais que existam duas alternativas válidas para política contábil, a norma determina que, inicialmente a propriedade para investimento deve ser mensurada pelo seu custo, incluindo os de transação. No entanto, para mensurações futuras as alternativas são de livre escolha da entidade. Porém, o item 32 exige que todas as entidades mensurem o valor justo das propriedades para a mensuração (se usar o valor justo) ou divulgação (se usar o custo).

No caso da mensuração a valor justo, deve-se primeiramente se determinar o preço corrente para ser possível essa mensuração, eles são constituídos em um mercado ativo de propriedades semelhantes ao mesmo local, condições e sujeitas a arrendamentos e outros contratos semelhantes seria a melhor evidência de mensuração pelo valor justo. Segundo o IAS 40 e o CPC 28 é possível determinar o valor justo de propriedades de investimento por meio de projeções de fluxos de caixa descontados com base em estimativas confiáveis, fundamentadas por termos de arrendamento e de outros contratos existentes.

A classificação de ativos como Propriedade para Investimento ativo merece uma atenção especial. Se tratando de um item que gera receitas para a empresa e que não tem como objetivo o uso para as atividades da empresa, ele não pode receber um tratamento idêntico ao de um ativo imobilizado, já que o ativo imobilizado tem como objetivo a sua utilização no processo de produção ou fornecimento de bens e serviços. A evidenciação das propriedades para investimento dá-se pela escolha de uma alternativa, entre duas disponíveis, de avaliação pelo método do custo ou pelo método do valor justo, sendo requisitado que seja informado nas políticas contábeis a escolha da entidade para essa evidenciação, e o quê a

organização usou como base para essa escolha, estudos anteriores a seguir apresentaram diferentes métodos para justificar essa escolha, a importância e o impacto da mesma.

## 2.4 ESTUDOS RELACIONADOS

A mensuração e o reconhecimento das propriedades para investimento requer uma política contábil devidamente elaborada e que atenda as necessidades do usuário externo. Por conta disso, França (2005) colocou sob enfoque a definição de políticas contábeis, relacionando-as com o planejamento contábil, definição dos sistemas e forma de administração. A contribuição do trabalho à Ciência Contábil está sustentada a necessidade de produção e divulgação de informação justa, sem viés ou tendência. Na concepção do planejamento e das políticas contábeis observou-se a importância do conhecimento conexo ou multidisciplinar que auxiliará na definição de fluxos e metodologias. Ao evidenciar as informações nas notas explicativas é possível utilizar quadros e demonstrativos, como parte integrante dessas notas.

Campos, L.M, et al (2012) abordaram as propriedades para investimento no âmbito das empresas da construção civil. O estudo verificou se as empresas atenderam as normas impostas pelo CPC 28, se aplicaram alternativas válidas de política contábil corretamente, nos seus demonstrativos contábeis dos anos de 2009 e 2010. No estudo analisou-se duas empresas do segmento de construção civil, consideradas pelos autores importantes no segmento para a economia nacional e por possuírem propriedades para investimento de valor significativo, JHSF Participações S.A. e PDG Realty S.A. Suas demonstrações estavam disponíveis no domínio da BM&FBovespa, consideraram também as Notas Explicativas das demonstrações que apresentaram resultados claros e a forma de contabilização da propriedade para investimento de cada uma das entidades com o intuito de facilitar a compreensão dos métodos de custo ou pelo valor justo utilizados nestas empresas.

Herrmann, Saudagaran e Thomas (2006) analisaram a possibilidade de adoção da IAS 40 nos Estados Unidos, e a opção escolhida, em relação aos chamados ativos fixos, como equipamentos, instalações e propriedades, adotando, como base, as características qualitativas da relevância, confiabilidade, comparabilidade e consistência, presentes no SFAC (*Statement of Financial Accounting Concepts – Estrutura Conceitual de Contabilidade Financeira*) n. 2 (2005) dos Estados Unidos. Por meio desse estudo, os autores concluíram que o valor justo é superior ao custo histórico, a sua base de argumentação baseia-se nas características de valor preditivo, valor de *feedback*, tempestividade, neutralidade, representação fidedigna, comparabilidade e



consistência. Apenas a característica de verificabilidade favorece a adoção do custo histórico. Os pesquisadores destacam que os EUA não adotam as IFRS e analisaram qual o impacto que resultaria a possível adoção, chegaram na conclusão de que deveriam manter o “*status quo*” por indicar que adotando as IFRS os valores dos ativos seriam prejudicados.

O órgão gestor da União Europeia, a Comissão Europeia (2007), analisou, em 25 países da União, a implementação das IFRS em 200 empresas. Especificamente quanto à IAS 40, verificou-se que 119 empresas (59,50%) não possuíam propriedade para investimento. Das demais 81 empresas (40,5%), apenas 23 (28,40%) avaliaram pelo método de valor justo e 58 (71,60%) pelo método de custo.

A pesquisa de Dietrich, Harris e Muller (2001) investigou a confiabilidade das estimativas anuais de valor justo das propriedades para investimento em 76 empresas do Reino Unido, durante os anos de 1988 a 1996. Nesse estudo evidenciou-se que o valor justo estimado é, em média, 6% menor que o preço de venda real, isso indica que, na época, era seguido um viés conservador nas estimativas dos avaliadores, e poderia se afirmar também que as estimativas de valor justo são, consideravelmente, menos tendenciosas e medidas mais precisas e confiáveis do preço de venda do que os respectivos valores de custo histórico. Nesse mesmo estudo foi abordada a discussão sobre a confiabilidade de se adotar o valor justo ou o custo histórico para avaliação das propriedades para investimento. Eles afirmam que com a possibilidade, permitida no IAS 40, de os gerentes escolherem um ou outro método de avaliação, permitiria que os relatórios contábeis evidenciassem lucros mais elevados, revelando indícios de uso de gerenciamento de resultados (*earnings management*), o que poderia distorcer e comprometer a confiabilidade das demonstrações contábeis como um todo.

Em relação ao CPC 28, Silva, Fonseca, Nogueira (2014) analisaram a conformidade das empresas com o pronunciamento. Se elas divulgavam as informações exigidas, sendo coletadas e analisadas as demonstrações e suas respectivas notas do exercício de 2012. A análise deu-se com cruzamento das informações publicadas com os itens de divulgação do CPC 28, sendo dividido em blocos, o “1” que são os itens obrigatórios para as empresas, “2” para quem escolheu método do custo e o “3” para quem escolheu valor justo. Realizaram um teste estatístico para comparar o saldo das Propriedades Para Investimento sobre o ativo total e o nível de divulgação. Esse teste obteve uma correlação média positiva. Conforme afirmação dos autores, o CPC 28 “destaca a regulamentação desse ativo que torna-se diferenciado pelo fato da entidade manter esse ativo com objetivo de auferir renda ou valorar o capital ou ambas. Que gera fluxos de caixa significantes independente dos demais ativos mantidos pela entidade.” ainda falta uma padronização e uma definição clara do método de mensuração

na evidenciação das propriedades para investimento nas demonstrações contábeis, trazendo limitações de informação para o usuário externo, sendo elas incompletas ou até mesmo erradas, ao não estar em conforme CPC 28.

Andrade, Silva e Malaquias (2013) verificaram as escolhas contábeis em relação às alternativas previstas na adoção do CPC 28 e, ainda, verificaram quais fatores podem explicar a escolha. Construíram uma análise das empresas de capital aberto listadas na BM&FBovespa. No âmbito de sua pesquisa não conseguiram detectar indícios de que o valor justo estivesse sendo usado para gerenciamento de resultados por parte dos gestores brasileiros.

Dentro desse estudo estabeleceram a hipótese de que a opção pelo valor justo, nas empresas do Brasil, se dá em razão dos gestores ainda não conhecerem essa alternativa, dado à complexidade ou pouca familiaridade com as novas normas de Contabilidade tão recentemente vigentes no Brasil. Porém ao usarem como base o lucro líquido das empresas no estudo, o mesmo pode ter sido distorcido por diversas variáveis. Além disso, sabe-se que há diferentes variáveis que afetam o lucro líquido das empresas. Dessa forma, mesmo usando a mensuração pelo valor justo, mas com a presença de outros itens que afetam o resultado das empresas podem ter distorcido o seu efeito para fins de análise (ANDRADE, SILVA E MALAQUIAS, 2013).

### **3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

A pesquisa realizada neste estudo é classificada quanto aos seguintes aspectos: quanto aos objetivos que esse artigo visa atingir, quanto aos seus procedimentos em relação a busca, coleta e análise dos dados e quanto à abordagem da pesquisa. A seguir está demonstrado o universo da amostra pesquisada e os seus respectivos procedimentos de coleta de dados.

Em relação aos objetivos da pesquisa, ela se classifica como pesquisa descritiva. Segundo Beuren (2008, p.81) “a pesquisa descritiva tem como principal objetivo descrever características de determinado fenômeno ou estabelecimento de relações entre as variáveis, utilização de técnicas padronizadas de coletas de dados”, com base nessa descrição com uma técnica aplicada, a pesquisa preocupa-se em: “observar, registrar e analisar os fatos”.

Com base nos procedimentos técnicos utilizados, essa pesquisa em questão é documental, visto que utiliza documentos oficiais (normas e CPCs) para análise e avaliação de demonstrações publicadas na Bovespa, com acesso público. Segundo Beuren (2008, p.89), “A pesquisa documental vale-se de materiais que ainda não receberam nenhuma análise aprofundada”.

No âmbito da forma de abordagem do problema, a pesquisa é qualitativa, ao abordar as companhias abertas listadas na Bovespa para analisar de que forma as empresas selecionam e evidenciam suas políticas conforme o CPC. Segundo Miranda (2011) “esse tipo de pesquisa se efetua a crítica de aspectos e características dessa produção, promovendo análises mais profundas em relação ao fenômeno que está sendo estudado”.

A coleta de dados foi construída por meio de pesquisa nas demonstrações das 127 empresas listadas no Novo Mercado, e das 20 listadas no Nível 2 de Governança Corporativa da BM&FBovespa verificando inicialmente se, as mesmas apresentam propriedades para investimento. O Novo Mercado tem em seu portfólio as empresas listadas que possuem as melhores práticas de governança corporativa e por consequência, possuem maior transparência em suas operações. Prevê, além de melhorias das informações prestadas, a exigência de demonstrações contábeis, fluxos de caixa e, principalmente, a disponibilização de balanço anual de acordo com as normas do USGAAP ou do IAS GAAP. Já no Nível 2 estas empresas que ainda não possuem todas as melhores práticas, no entanto, estão próximas e possuem um alto nível de transparência em suas operações.

As notas explicativas das empresas selecionadas na amostragem, no site oficial da BM&FBovespa e nos próprios documentos das empresas. O presente trabalho analisou as notas explicativas das demonstrações contábeis empresas para avaliar o nível de aderência das mesmas com o que é exigido, em termos de evidenciação, na norma do CPC 28, essa observação foi aplicada aos anos de 2015, 2014 e 2013.

O item 117 do Pronunciamento CPC 26-Apresentação das Demonstrações Contábeis determina que “a entidade deve divulgar as políticas contábeis significativas: (a) a base de mensuração utilizada na elaboração das demonstrações contábeis e (b) outras políticas contábeis utilizadas que sejam relevantes para a compreensão das demonstrações contábeis”. A seguir da coleta dos dados das notas explicativas das empresas, a metodologia de análise de artigo foi baseada em uma técnica chamada Análise de Conteúdo, que de acordo com Bardin (2006, p27) “é um conjunto de técnicas de análise das comunicações” combinada com análise documental, que segundo a mesma autora (p.40) é “uma operação ou um conjunto de operações visando representar o conteúdo de um documento sob uma forma diferente da original, a fim de facilitar num estado anterior a sua consulta”. As informações contidas nas notas explicativas, mais objetivamente nas políticas contábeis, foram submetidas à análise de conteúdo (*content analysis*), para identificação da elaboração e da escolha da política contábil. Essa análise se construiu com base no CPC 28, este artigo analisou os dados conforme os seguintes parâmetros:

- a) A existência de evidenciação da informação e como ela se dá;
- b) A forma de evidenciação e da escolha da política contábil em questão e verificação de como outras empresas do setor divulgam, omitem ou ignoram a política contábil;
- c) A justificativa da entidade pela escolha da alternativa da política contábil;
- d) O nível de detalhamento da política contábil apresentada para verificar se ela é mesmo relevante.

Foram construídas quatro tabelas que indicam as empresas que divulgaram propriedades para investimento, divididas pelo método de mensuração. Sendo avaliadas por oito critérios de evidenciação conforme as determinações do CPC 28: quatro gerais e quatro específicos conforme o método definido. Em relação ao que a norma determina é atribuído o índice “0” indicando “não conformidade com a norma” e o índice “1” indicando “conformidade com a norma”. Ao final da avaliação dos oito itens elaborou-se o Nível de Aderência da Política Contábil da propriedade para investimento com a respectiva norma.

#### 4 ANÁLISE DE DADOS

O resultado obtido, com base nos dados extraídos nas demonstrações publicadas na Bovespa, foi que 33 (26%) das empresas do Novo Mercado, e 7 (35%) do Nível 2, possuem propriedades para investimento, totalizando 40 empresas. Dentre elas, que possuem as duas alternativas de política contábil, 25 (62,5%), usam de avaliação da propriedade o método do custo, e 15 (37,5%) usam o método do valor justo.

**Tabela 1- Empresas que possuem ou não propriedades para investimento**

| NOVO MERCADO |  | NÍVEL 2   |  |
|--------------|--|-----------|--|
| 18           | Método do Custo                                | 7         | Método do Custo                                |
| 15           | Método do Valor Justo                          | 0         | Método do Valor Justo                          |
| 94           | Não Possui Valor Propriedade para Investimento | 13        | Não Possui Valor Propriedade para Investimento |
| <b>127</b>   | <b>Empresas Analisadas</b>                     | <b>20</b> | <b>Empresas Analisadas</b>                     |

Fonte: Elaborado pelo autor (2016)

Esse resultado corrobora com as pesquisas da Comissão Europeia (2007) e a de Andrade, Silva e Malaquias (2013), cujos os resultados apontaram para a maioria das empresas adotando o método do custo. No caso do segundo estudo também mostrou que, mesmo em empresas que atuam no mesmo setor não utilizam a mesma política o que prejudica a comparabilidade entre empresas, uma vez que elas podem adotar a política do método do custo, ou valor justo para a mensuração de suas propriedades para investimento,

alterando de forma significativa o valor do ativo, influenciando indicadores e distorcendo a comparabilidade.

No quesito das divulgações obrigatórias para as empresas, independente da escolha do método de avaliação, apresenta-se a tabela a seguir, o qual contempla todas as empresas do Novo Mercado que evidenciaram, em suas demonstrações contábeis, valores relativos a propriedade para investimento, sendo avaliadas por meio do nível de aderência de suas notas explicativas com o que é requisitado pela norma.

**Tabela 2: Empresas do Novo Mercado obrigadas a evidenciação independente do método**

| <b>Evidenciação Obrigatória CPC 28</b> | Evidencia a política contábil de propriedade para investimento em NE específica | Evidencia obrigações contratuais comprar, construir, desenvolver | Evidencia a forma reconhecida no resultado, de lucros, gastos e alterações cumulativas | Divulgação adicional se necessário | Nível de Aderência |
|--|---|--|--|------------------------------------|--------------------|
| <b>Item</b>                            | <b>1</b>  | <b>2</b>   | <b>3</b>   | <b>4</b>                           | <b>%</b>           |
| Aliansce Shopping Centers              | 1   | 1  | 1  | 1                                  | 100%               |
| BM&FBovespa MercFut                    | 1   | 1  | 1  | 1                                  | 100%               |
| BR Malls                               | 1   | 1  | 1  | 1                                  | 100%               |
| BR Properties                          | 1   | 1  | 1  | 1                                  | 100%               |
| BrasilAgro                             | 1   | 1  | 1  | 1                                  | 100%               |
| CIA Locação das Amércias               | 1   | 1  | 1  | 1                                  | 100%               |
| CIA Saneamento Est. São Paulo          | 1   | 1  | 1  | 0                                  | 75%                |
| Cosan Ind e Com                        | 1   | 1  | 1  | 1                                  | 100%               |
| CR2 Empreendimentos e Participações    | 1   | 1  | 1  | 1                                  | 100%               |
| CYRELA Participações                   | 1   | 1  | 1  | 1                                  | 100%               |
| EDP Energias do Brasil                 | 0   | 1  | 0  | 1                                  | 50%                |
| ENEVA                                  | 0   | 1  | 0  | 1                                  | 50%                |
| Estácio Participações                  | 0   | 1  | 1  | 1                                  | 75%                |
| EVEN Construtora                       | 0   | 1  | 1  | 1                                  | 75%                |
| General Shopping Brasil                | 1   | 1  | 1  | 1                                  | 100%               |
| Grendene                               | 0   | 0  | 0  | 0                                  | 0%                 |
| Iguatemi Empresa de Shopping Centers   | 1   | 1  | 1  | 1                                  | 100%               |
| Indústrias Romi                        | 1   | 1  | 1  | 1                                  | 100%               |
| JHSF Participações                     | 1   | 1  | 1  | 1                                  | 100%               |
| M. dias branco Alimentos               | 1   | 1  | 1  | 1                                  | 100%               |
| Magnesita Refratários                  | 1   | 1  | 1  | 1                                  | 100%               |
| Multiplus                              | 1   | 1  | 1  | 1                                  | 100%               |
| Parapanema                             | 1   | 1  | 1  | 1                                  | 100%               |

|                                |        |        |        |        |      |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|------|
| PDG Realty Participações       | 1      | 1      | 1      | 1      | 100% |
| Pomifrutas                     | 0      | 0      | 1      | 1      | 50%  |
| Porto Seguro                   | 0      | 1      | 1      | 1      | 75%  |
| Prumo Logística                | 1      | 1      | 1      | 1      | 100% |
| Qualicorp                      | 0      | 1      | 0      | 1      | 50%  |
| Rodobens Negócios Imobiliários | 1      | 1      | 1      | 1      | 100% |
| São Carlos Emp. Participações  | 1      | 1      | 1      | 1      | 100% |
| SLC Agrícola                   | 1      | 1      | 1      | 1      | 100% |
| Sonae Sierra Brasil            | 1      | 1      | 1      | 1      | 100% |
| Tupy                           | 1      | 1      | 1      | 1      | 100% |
|                                | 75,76% | 93,94% | 87,88% | 93,94% |      |

Fonte: Elaborado pelo autor (2016)

Com base na tabela constituída, é possível observar que nem todas as empresas que possuem propriedades para investimento necessariamente divulgam este item em nota separada. Das empresas que não divulgam separadamente, a principal justificativa é o valor pouco relevante no âmbito do balanço patrimonial, considerando desnecessário tal divulgação, com exceção de duas empresas, que divulgam a propriedade junto a nota do imobilizado, todas as outras empresas divulgam no âmbito da nota 2, que é a nota de políticas contábeis, em que há uma subseção específica tratando de requisitos da norma.

Nos itens 2 e 4 da tabela o nível de conformidade das notas é elevado, com apenas três empresas que ainda não estão em conformidade, no caso apenas de apenas uma empresa, em que o nível de aderência está zerado, observa-se que a justificativa é a mesma, valor irrisório para a demonstração no geral. Esse estudo demonstra uma evolução no âmbito da norma, em relação às pesquisas de Andrade, Silva e Malaquias (2013) e Silva, Fonseca, Nogueira (2014), que apresentaram um nível menor de conformidade das notas explicativas com a norma no período que as pesquisas abordaram (2011 e 2012).

A tabela seguir apresenta as divulgações específicas para as empresas que mensuram suas propriedades para investimento, utilizando o método do valor justo para as empresas que estão listadas no novo mercado da Bovespa.

**Tabela 3: Empresas do Novo Mercado que utilizam o valor justo.**

| <b>Evidenciação Obrigatória CPC 28</b> | Evidencia a informação de que a propriedade é para auferir renda, sem indicar o que haverá uso | Evidencia a composição do saldo e os ganhos e perdas no resultado | Evidencia a Descrição da propriedade para mensuração confiável de valor justo | Evidencia critérios de mensuração para determinação do valor justo | Nível de Aderência |
|--|--|---|---|--|--------------------|
| <b>Item</b>                            | <b>1</b>   | <b>2</b>  | <b>3</b>  | <b>4</b>   | <b>%</b>           |
| BR Malls                               | 1  | 1   | 1   | 1  | 100,00%            |
| BR Properties                          | 1  | 1   | 1   | 1  | 100,00%            |
| BrasilAgro                             | 1  | 1   | 1   | 1  | 100,00%            |
| Cosan Ind e Com                        | 1  | 1   | 1   | 1  | 100,00%            |
| CR2 Empreendimentos e Participações    | 1  | 1   | 1   | 1  | 100,00%            |
| ENEVA                                  | 1  | 0   | 1   | 0  | 50,00%             |
| Estácio Participações                  | 0  | 1   | 1   | 1  | 75,00%             |
| EVEN Construtora                       | 1  | 1   | 1   | 1  | 100,00%            |
| General Shopping Brasil                | 1  | 1   | 1   | 1  | 100,00%            |
| Iguatemi Empresa de Shopping Centers   | 1  | 1   | 1   | 1  | 100,00%            |
| JHSF Participações                     | 1  | 1   | 1   | 1  | 100,00%            |
| Magnesita Refratários                  | 1  | 1   | 1   | 1  | 100,00%            |
| PDG Realty Participações               | 1  | 1   | 1   | 1  | 100,00%            |
| Sonae Sierra Brasil                    | 1  | 1   | 1   | 1  | 100,00%            |
| SLC Agrícola                           | 1  | 1   | 1   | 1  | 100,00%            |
|  | 93,33%   | 93,33%  | 100,00%   | 93,33%   |                    |

Fonte: Elaborado pelo autor (2016)

As empresas, cuja política contábil, é a avaliada pelo valor justo destacam-se pelo alto nível de aderência de suas notas com a norma, com algumas exceções, em apenas um caso o item 1 da tabela não é cumprido, justificado pela pouca relevância do valor da propriedade no balanço, sendo alocado na nota de políticas contábeis, nas outras empresas a informação está em uma nota explicativa separada, o valor da propriedade para investimento, da mensuração inicial pelo custo, da origem desse bem e a intenção em curto e longo prazo. As empresas que optaram pelo valor justo são, em sua maioria (7), empresas que atuam em negócios de participações em investimentos, *shoppings centers* e negócios relacionados a investimentos em terceiros como portos, que possuem propriedades que tem como finalidade principal, auferir renda com base em aluguéis e apropriar possíveis valorizações imobiliárias. Além disso, essas propriedades não possuem finalidade para uso da própria organização ou perderam essa finalidade e, por conta disso, a administração da entidade decidiu reclassificar. Também destacam-se empresas da construção civil que classificaram seus investimentos imobiliários e arrendamentos como propriedades para investimento, além de empresas

agrícolas, apenas uma empresa da amostra (ENEVA) demonstrou o nível de aderência com a norma destoante com as outras empresas do novo mercado, que em sua maioria apresentam índice de aderência de 100%, enquanto a Estácio apresentou 75% de aderência e a Eneva somente 50%, pode-se atribuir ao fato de que a empresa está se desfazendo de seus bens, está em recuperação judicial, e esses ativos serão colocados a venda.

As organizações que optaram pelo valor justo o fizeram com base na pesquisa de mercado, comparando com outros imóveis de mesma finalidade, localização e intervenções urbanas, além de apropriar todos os custos que foram necessários para por o bem em condições de uso (mensuração inicial com base no custo, conforme o CPC 27 – Imobilizado). Ao analisar as notas explicativas das empresas que adotam o valor justo é possível constatar que elas estão em conformidade com o que é determinado pelo CPC 28, tanto na mensuração do ativo quanto na evidenciação das demonstrações contábeis e as justificativas da administração para tal informação.

O CPC 28 determina que as empresas que optem pela alternativa do método do custo devam divulgar, em suas notas explicativas, o valor justo das propriedades para investimento, existindo apenas uma exceção, que é a impossibilidade da obtenção de tal valor. No estudo cinco empresas do Nível 2 e duas do Novo Mercado, que adotam o método do custo, não atendem todas as determinações do CPC 28. Essas empresas sequer justificaram em suas notas, a ausência dessa informação, acarretando um problema ainda maior na questão da conformidade das demonstrações e das notas, prejudicando no nível de *disclosure* das empresas listadas. Porém é um avanço em relação à pesquisa de Andrade, Silva e Malaquias (2013) que afirmou que 12 empresas não divulgavam.

**Tabela 4 - Empresas do Novo Mercado que utilizam o método do custo**

| <b>Evidenciação Obrigatória CPC 28</b> | Evidencia Métodos de depreciação usados | Evidencia vida útil ou a taxa de depreciação usada | Evidencia valor contábil bruto, a depreciação acumulada, perda e adições | Divulga o Valor Justo da propriedade para investimento | Nível de Aderência |
|--|---|--|--|--|--------------------|
| <b>Item</b>                            | <b>1</b>                                | <b>2</b>   | <b>3</b>   | <b>4</b>   | <b>%</b>           |
| Aliansce Shopping Centers              | 1                                       | 1  | 1  | 1  | 100%               |
| BM&FBovespa MercFut                    | 1                                       | 1  | 1  | 1  | 100%               |
| CYRELA Participações                   | 1                                       | 1  | 1  | 1  | 100%               |
| EDP Energias do Brasil                 | 0                                       | 0  | 1  | 0  | 25%                |
| Grendene                               | 1                                       | 1  | 0  | 0  | 50%                |



|                                |        |        |        |        |      |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|------|
| Indústrias Romi                | 1      | 1      | 1      | 1      | 100% |
| CIA Locação das Amércias       | 1      | 1      | 1      | 1      | 100% |
| M. dias branco Alimentos       | 1      | 1      | 1      | 1      | 100% |
| Multiplus                      | 1      | 1      | 1      | 1      | 100% |
| Parapanema                     | 1      | 1      | 1      | 1      | 100% |
| Pomifrutas                     | 1      | 1      | 1      | 1      | 100% |
| Porto Seguro                   | 1      | 1      | 1      | 1      | 100% |
| Prumo Logística                | 1      | 1      | 1      | 1      | 100% |
| Qualicorp                      | 0      | 0      | 0      | 1      | 25%  |
| Rodobens Negócios Imobiliários | 1      | 1      | 1      | 1      | 100% |
| CIA Saneamento Est. São Paulo  | 1      | 1      | 1      | 1      | 75%  |
| São Carlos Emp. Participações  | 1      | 1      | 1      | 1      | 100% |
| Tupy                           | 0      | 0      | 1      | 0      | 25%  |
|                                | 83,33% | 83,33% | 88,89% | 83,33% |      |

Fonte: Elaborado pelo autor (2016)

Já as empresas, cuja política contábil, que avaliam pelo método do custo histórico, em grande parte (10) reclassificam imóveis anteriormente classificados como imobilizados para propriedade para investimento, por motivos de não ter mais o uso do imóvel, reavaliando o valor do imóvel, ao fazer as deduções (depreciação, impairment, outros) sob o valor contábil e reavaliando ao valor recuperável, atendendo as normas que regem a avaliação do imobilizado.

Ao analisar as notas explicativas das empresas e a tabela 2, observa-se que cinco empresas, por considerar o valor pouco representativo para o total do ativo, não destacou em nota explicativa específica a propriedade para investimento e nem a política contábil, sendo indicado tal valor na nota de imobilizado ou nas notas de política contábil na “Base para Mensuração”. Em relação às determinações das empresas que adotam o método do custo quinze empresas divulgam o valor justo enquanto três não divulgam a informação, e sequer promovem uma divulgação adicional, que é exigida quando é difícil mensurar o valor justo do ativo. Em relação aos itens específicos das propriedades avaliados pelo custo, quinze empresas evidenciam os métodos de depreciação, vida útil e taxa de depreciação. A propriedade deve ser depreciada a uma taxa determinada, deve-se informar a vida útil logo na primeira evidenciação e mensuração. Duas empresas não evidenciaram nenhuma movimentação do saldo de sua propriedade para investimento, sequer de depreciação acumulada, mesmo informando a taxa.

As empresas que adotaram o método do custo e que justificaram a escolha apontaram razões de relevância nas demonstrações como um todo, a ausência de estrutura de contabilidade para mensurar o valor justo ou por motivos de objetivar uma venda a curto prazo ou a possível reutilização futura. Ao comparar com as empresas que adotam o valor justo é possível observar que as empresas que mensuram pelo custo não cumprem determinados itens da norma, não as deixando em conformidade com a norma, apesar do nível de conformidade ter aumentando em relação às pesquisas anteriores.

Em relação às empresas do nível 2 foram elaboradas as mesmas oito questões, apresentadas a seguir, aplicadas às empresas do novo mercado, como todas do nível 2 adotam o método do custo as análises foram apresentadas em uma única tabela.

- I. “Evidencia a política contábil de propriedade para investimento em NE específica”.
- II. “Evidencia obrigações contratuais comprar, construir, desenvolver”.
- III. “Evidencia a forma reconhecida no resultado, de lucros, gastos e alterações cumulativas”.
- IV. “Divulgação adicional se necessário”.
- V. “Evidencia Métodos de depreciação usados”.
- VI. “Evidencia vida útil ou a taxa de depreciação usada”.
- VII. “Evidencia valor contábil bruto, a depreciação acumulada, perda e adições”.
- VIII. “Divulga o Valor Justo da propriedade para investimento”.

**Tabela 5 - Empresas do Nível 2 da Bovespa**

| <b>Evidenciação Obrigatória CPC 28</b> | <b>I</b> | <b>II</b> | <b>III</b> | <b>IV</b> | <b>V</b> | <b>VI</b> | <b>VII</b> | <b>VIII</b> | <b>Nível de Aderência</b> |
|--|----------|-----------|------------|-----------|----------|-----------|------------|-------------|---------------------------|
| <b>Item</b>                            | <b>1</b> | <b>2</b>  | <b>3</b>   | <b>4</b>  | <b>5</b> | <b>6</b>  | <b>7</b>   | <b>8</b>    | <b>%</b>                  |
| AES Tietê Energia                      | 0        | 0         | 0          | 1         | 0        | 0         | 0          | 0           | 12,50%                    |
| Alupar Investimento                    | 1        | 0         | 1          | 1         | 0        | 0         | 0          | 0           | 37,50%                    |
| CIA Fiação de Distrib Ener Elet CEEE-D | 0        | 1         | 0          | 1         | 0        | 0         | 0          | 0           | 25,00%                    |
| Eletropaulo Metrop. Elet. São Paulo    | 0        | 0         | 0          | 1         | 0        | 0         | 0          | 0           | 12,50%                    |
| Klabin                                 | 0        | 0         | 0          | 1         | 0        | 0         | 0          | 0           | 12,50%                    |
| Multiplan Empreend Imobiliários        | 1        | 1         | 1          | 1         | 1        | 1         | 1          | 1           | 100,00%                   |
| Sul América                            | 0        | 1         | 0          | 1         | 0        | 0         | 0          | 0           | 25,00%                    |
|  | 28,57%   | 42,86%    | 28,57%     | 100,00%   | 14,29%   | 14,29%    | 14,29%     | 14,29%      |                           |

Fonte: Elaborado pelo autor (2016)

As empresas do segmento Nível 2, as quais que possuem propriedades para investimento, adotam o método do custo. Nas notas explicativas apresentam um nível de detalhamento deficiente de evidenciação de suas propriedades para investimento. Em cinco empresas sequer se faz menção as propriedades para investimento, mesmo registrando valores para tal, credita-se ao valor pouco relevante do saldo de propriedades em comparação com o valor das demonstrações contábeis.

Já uma única empresa está em conformidade com as determinações da norma, tem como objeto social semelhante às empresas do novo mercado, que são participações em investimentos e empreendimentos. Evidencia os saldos de suas propriedades, informando quais propriedades compõem esse valor, e justificando a classificação por serem propriedades com objetivo de auferir renda por meio de arrendamento operacional, publicando o valor justo em dezembro somente para fins de divulgação.

A escolha pelo método do custo deu-se, conforme a justificativa das empresas, por existir um valor confiável e objetivo, e não baseado em estimativas (valor justo). O que possibilitaria angariar financiamentos e empréstimos, apropriar custos relacionados como depreciação, *impairment* e outros. Por não possuir condições estruturais e nem interesse por parte da administração de mensurar pelo valor justo, e por serem imóveis que anteriormente serviam de uso para a empresa e que hoje não possui mais esse objetivo, somente auferem renda.

Identifica-se, portanto diferenças consistentes de divulgação entre os níveis. Enquanto dentre as empresas do novo mercado, de alguma forma, informavam a existência ou não dos saldos, o detalhamento, composição e as movimentações da conta de propriedades para investimentos, e a informação para a mensuração e política do valor justo, das 33 empresas, 18 adotando custo, e 15 adotando valor justo. Nas empresas do Nível 2, todas as sete empresas que possuem valor de propriedade para investimento usam a política da mensuração pelo custo, em todos os casos são apenas imóveis sem uso que sofreram reclassificação de imobilizado para investimento. No entanto, nas suas notas explicativas, são apresentadas informações vagas de composição de saldo, por vezes inexistente a nota de propriedade para investimento. Sendo informado na seção das políticas contábeis, um valor para o valor justo para fins de conformidade com o CPC 28, sem muito avaliar o bem que está sendo informado.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo objetivou apresentar qual é a política contábil mais adotada, das opções previstas no CPC 28, e o que a escolha de uma das alternativas resulta, trabalhando sob o ponto de vista e dentro das possibilidades permitidas o nível de aderência das notas explicativas das empresas com o que é determinado pela norma CPC 28. Para atingir o objetivo proposto foi utilizada uma análise descritiva combinada com a técnica de análise de conteúdo, sendo a alternativa de política contábil do método do custo a mais usada, com diferença, nas empresas listadas no Novo Mercado, e sendo adotado de forma unânime nas empresas do Nível 2 da Bovespa.

Com base na análise de conteúdo das demonstrações contábeis listadas no site da BM&F Bovespa, e ao comparar com as regulamentações do CPC 28. O resultado apontou para uma conformidade com a norma para as empresas que adotam o valor justo, com algumas exceções pontuais, essas empresas apresentam notas explicativas específicas, nível de detalhamento adequado e em pleno atendimento aos requisitos, divulgando todos os eventos que tem resultado relacionado as propriedades para investimento e divulgação da política clara e de forma objetiva. Enquanto às empresas que adotam o custo e listadas no novo mercado, apresentam um nível menor de informação e, por vezes, sem uma nota específica sendo colocada na seção das políticas contábeis, e no Nível 2 com empresas com deficiências de evidenciação a respeito das propriedades para investimento, dificultando a comparabilidade e não respeitando as normas, assim como na pesquisa de Silva, Fonseca, Nogueira (2014), não existe ainda uma padronização das empresas, por segmento, que definem suas escolhas contábeis para o critério de mensuração e evidenciação das propriedades para investimento. A escolha é muito mais por parte dos gestores e contadores da empresa, da relevância do valor da propriedade para investimento e da estrutura da contabilidade que mesure o valor do bem, no entanto, ao analisar por listagem da Bovespa (novo mercado e nível 2) é possível observar uma conformidade da evidenciação e de aderência a norma que beneficia a transparência da informação para o usuário externo.

Os resultados podem auxiliar em pesquisas que visam complementar a interpretação na questão teórica sobre escolhas contábeis, pois evidencia que no Brasil, como na pesquisa de Andrade, Silva e Malaquias (2013), as escolhas contábeis ao procurar a existência de gerenciamento de resultados com base no valor justo, que no âmbito de sua pesquisa não conseguiram detectar indícios a respeito. Além de detectar que determinadas empresas que

adotam o método do custo ainda não estão em conformidade com a norma e classificam o imobilizado sem que exista justificativa fundamentada para tal questão.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, M. E. M. C.; SILVA, D. M.; MALAQUIAS, R. F. Escolhas Contábeis em Propriedades Para Investimento. **Revista Universo Contábil**, Santa Catarina, v.9, n.3 p.22-37, jul/set 2013.

BARDIN, L. – **Análise de Conteúdo**. 3. Ed. Lisboa: Edições 70 2006, capítulo 2. p 39-40

BEUREN, I. M. et al – **Como Elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade: Teoria e prática**. 3. Ed. São Paulo: Atlas 2008, capítulo 3 p. 76-96.

BOLSA DE VALORES DE SÃO PAULO-BOVESPA. **Relatório 2º trimestre de 2015**.

Disponível em

<<http://ri.bmfbovespa.com.br/ptb/2147/Apresentao%20Mensal%20BVMF%20-%20Setembro%202015.pdf>> . Acesso em 19 de set de 2015

CAMPOS, L.M, et al. Propriedades para Investimentos nas empresas de construção civil. **IX SIMPÓSIO DE EXCELÊNCIA EM GESTÃO E TECNOLOGIA**. 2012; Resende-RJ. Acesso dia 16 de Outubro de 2016.

CARMO, C. H. S.; RIBEIRO, A. M.; CARVALHO, L. N. G. Convergência de fato ou de direito? A influência do sistema jurídico na aceitação das normas internacionais para pequenas e médias empresas. **Rev. contab. finanç.**, São Paulo , v. 22, n. 57, p. 242-262, Dec. 2011 . Disponível em

<[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1519-70772011000300002&lng=en&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1519-70772011000300002&lng=en&nrm=iso)>. Acesso em 12 Out. 2015.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS-CVM. **Sobre a CVM** Disponível em

<[http://www.cvm.gov.br/menu/acesso\\_informacao/institucional/sobre/cvm.html](http://www.cvm.gov.br/menu/acesso_informacao/institucional/sobre/cvm.html)>. Acesso em 12 de Out de 2015

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS-CPC. **Conheça o CPC**. Disponível em

<<http://www.cpc.org.br/CPC/CPC/Conheca-CPC>>. Acesso em 12 de outubro de 2015

DALMÁCIO, F. Z., DE PAULO, F. F. M. A Evidenciação Contábil: Publicação de Aspectos Sócio-ambientais e Econômico-Financeiros nas Demonstrações Contábeis **Revista Brasileira de Negócios**. Vol. 1, No. 2, pp. 74–90, 2004

DIETRICH, J. R.; HARRYS, M. S.; MULLER, K. A. The reliability of investment property fair value estimates. **Journal of Accounting and Economics**, v. 30, p. 125 – 158, 2001. DOI: 10.1016/S0165-4101(01)00002-7.

FRANÇA, J.A. Planejamento e políticas contábeis: instrumento de apoio à gestão da informação. **Revista Brasileira de Contabilidade**. v.34, n.151, p. 85-97, jan./fev. 2005

FRERI, M. R. F.; SALOTTI, B. M. S. Comparabilidade de Empresas Administradoras de Shoppings Centers do Mercado de Capitais Brasileiro, **Revista de Contabilidade do Mestrado em Ciências Contábeis da UERJ**, 01 Abril 2013, Vol.18(1), pp.26-45. Disponível em < <http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rcmccuerj/article/view/5885/4258>> Acesso em 10 de jun. 2016

GONÇALVES, O.; OTT, E. A evidenciação nas companhias brasileiras de capital aberto. In: ENANPAD, 2002; Salvador, p.140.

HERRMANN, D.; SAUDAGARAN, S. M.; THOMAS, W. B. The Quality of Fair Value Measures for Property, Plant, and Equipment. **Accounting Forum**, v. 30, p. 43-59. mar. 2006. DOI: 10.1016/j.accfor.2005.09.001.

INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS – IFRS. **Access the unaccompanied Standards**. Jan 2015, disponível em <<http://www.ifrs.org/IFRSs/Pages/IFRS.aspx>>. Acesso em 18 de set. de 2015.

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

LOPES, A.; MARTINS, E. – **Teoria da Contabilidade**: uma nova abordagem. 2. Ed. São Paulo: Atlas, 2007, capítulo 3, p. 51-63 e capítulo 8, p. 155-172.

MIRANDA, G. J. et al. A pesquisa em Educação Contábil: produção científica e preferências de doutores no período de 2005 a 2009. **Rev. contab. finanç.**, São Paulo, v. 24, n.61, p.75-88, abr.2013. Disponível em <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1519-70772013000100008&lng=pt&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1519-70772013000100008&lng=pt&nrm=iso)> . Acesso em 20 set. 2015.

OLIVEIRA, M. C.; GOMES, C. A. S.; COSTA, D. M. Uma análise do conteúdo e da forma das instituições de natureza sócio-econômica e ambiental divulgadas através das demonstrações contábeis: o caso das empresas baianas. In: **ENCONTRO NACIONAL DE PESQUISA EM ADMINISTRAÇÃO**, EnANPAD, 2004; Curitiba,

PONTE, V.M.R et al . Análise das práticas de evidenciação de informações obrigatórias, não-obrigatórias e avançadas nas demonstrações contábeis das sociedades anônimas no Brasil: um estudo comparativo dos exercícios de 2002 e 2005. **Rev. contab. finanç.**, São Paulo , v. 18, n. 45, p. 50-62, Dec. 2007 . Disponível em <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1519-70772007000400005&lng=en&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1519-70772007000400005&lng=en&nrm=iso)>. Acesso em 12 Out. 2015.

SILVA, J.; FONSECA, L. M.; NOGUEIRA, D. R. Nível de conformidade do pronunciamento CPC 28: uma análise nas companhias abertas brasileiras. **Revista Catarinense da Ciência Contábil**, v. 13, n. 40, p. 54-66, 01 de Dezembro de 2014, acesso em 25 de setembro de 2016.