



CVM Comissão de Valores Mobiliários

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC Nº 09/2009

Prazo: 15 de maio de 2009

A Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em conjunto com o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), submete à Audiência Pública, nos termos do art. 8º, § 3º, I, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, a minuta de Deliberação que referenda o Pronunciamento Técnico CPC 28 emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis intitulado “**Propriedade para Investimento**”.

O objetivo do Pronunciamento Técnico CPC 28 é prescrever o tratamento contábil aplicável às propriedades para investimento. Propriedades para investimento são direitos sobre imóveis destinados à obtenção de renda, ou à valorização comercial ou a ambos, podendo, segundo a minuta, ser avaliadas ao custo ou pelo valor justo. As propriedades para investimento não fazem parte do Imobilizado, mas sim do subgrupo Investimentos, dentro do Ativo Não-Circulante.

A CVM e o CPC estão especialmente interessados em saber a opinião do mercado sobre a mensuração contábil das propriedades para investimento. Por isso, perguntam: deve-se adotar apenas a mensuração ao valor justo ou deve-se admitir as duas alternativas previstas na norma internacional (avaliação ao custo ou a valor justo)? É conveniente que o Pronunciamento estabeleça quando deveria ser aplicada uma ou outra alternativa?

O conteúdo do Pronunciamento Técnico CPC 28 está fundamentado no IAS 40 – Propriedade para Investimento e contempla os aditamentos resultantes dos IFRS emitidos até 3 de julho de 2008.

As sugestões e comentários, por escrito, deverão ser encaminhados, **até o dia 15 de maio de 2009**, à Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria, preferencialmente através do endereço eletrônico: AudPublicaSNC0909@cvm.gov.br ou para a Rua Sete de Setembro, 111/27º andar – Centro – Rio de Janeiro – CEP 20050-901. Esclarecimentos adicionais à minuta de Pronunciamento CPC 28 poderão ser obtidos na página principal do CPC: <http://www.cpc.org.br>.

As sugestões e comentários recebidos serão considerados públicos, a não ser que o participante expressamente solicite que a CVM os trate como reservados.

Rio de Janeiro, 2 de abril de 2009.

Original assinado por

MARIA HELENA DOS SANTOS FERNANDES DE SANTANA
Presidente



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC Nº 09/2009

DELIBERAÇÃO CVM Nº XXX, DE XX DE XXXXXX DE 2009

Aprova o Pronunciamento Técnico CPC 28 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de propriedade para investimento.

A **PRESIDENTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM** torna público que o Colegiado, em reunião realizada nesta data, com fundamento nos §§ 3º e 5º do art. 177 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, combinados com os incisos II e IV do § 1º do art. 22 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, **DELIBEROU**:

I - aprovar e tornar obrigatório, para as companhias abertas, o Pronunciamento Técnico CPC 28, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, anexo à presente Deliberação, que trata de propriedade para investimento;

II - que esta Deliberação entra em vigor na data da sua publicação, aplicando-se aos exercícios encerrados a partir de dezembro de 2010 e às demonstrações financeiras do exercício de 2009 a serem divulgadas em 2010 para fins de comparação.

MARIA HELENA DOS SANTOS FERNANDES DE SANTANA
Presidente

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

PRONUNCIAMENTO TÉCNICO CPC 28

Propriedade para Investimento

Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade – IAS 40

CONTEÚDO	ITEM
OBJETIVO	1
ALCANCE	2 – 4
DEFINIÇÕES	5 – 15
RECONHECIMENTO	16 – 19
MENSURAÇÃO NO RECONHECIMENTO	20 – 29
MENSURAÇÃO APÓS RECONHECIMENTO	
POLÍTICA CONTÁBIL	30 – 32C
MODELO DO VALOR JUSTO	33 – 52
INCAPACIDADE DE DETERMINAR CONFIABELMENTE O JUSTO VALOR	53 – 55
MODELO DO CUSTO	56
TRANSFERÊNCIAS	57 – 65
ALIENAÇÕES	66 – 73
DIVULGAÇÃO	
MODELO DO VALOR JUSTO E MODELO DO CUSTO	77 – 75
MODELO DO VALOR JUSTO	76 – 78
MODELO DO CUSTO	79
DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS	
MODELO DO VALOR JUSTO	80 – 82
MODELO DO CUSTO	83 – 84

Objetivo

1. O objetivo deste Pronunciamento é o de prescrever o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.

Alcance

2. Este Pronunciamento deve ser aplicado no reconhecimento, mensuração e divulgação de propriedades para investimento.
3. Entre outras coisas, este Pronunciamento aplica-se à mensuração nas demonstrações contábeis de um arrendatário de propriedades para investimento mantidas em um arrendamento contabilizado como arrendamento financeiro e à mensuração nas demonstrações contábeis de um arrendador de propriedades para investimento disponibilizadas a um arrendatário em um arrendamento operacional. Este Pronunciamento não trata de assuntos cobertos pelo Pronunciamento Técnico CPC 06 – Operações de Arrendamento Mercantil, incluindo:
 - (a) classificação de arrendamentos como arrendamentos financeiros ou arrendamentos operacionais;
 - (b) reconhecimento de lucros de arrendamentos resultantes de propriedades para investimento (ver também Pronunciamento Técnico CPC 30 - Receitas);
 - (c) mensuração, nas demonstrações contábeis de um arrendatário, de interesse em propriedade mantida sob um contrato contabilizado como arrendamento operacional;
 - (d) mensuração, nas demonstrações contábeis de um arrendador, do seu investimento líquido em um arrendamento financeiro;
 - (e) contabilização de transações de venda e retroarrendamento (*leaseback*); e
 - (f) divulgações de arrendamentos financeiros e de arrendamentos operacionais.
4. Este Pronunciamento não se aplica a:
 - (a) ativos biológicos relacionados com a atividade agrícola (ver Pronunciamento Técnico CPC 29 – Ativos Biológicos); e
 - (b) direitos minerais e reservas minerais tais como petróleo, gás natural e recursos semelhantes não regeneráveis.

Definições

5. Os termos que se seguem são usados neste Pronunciamento com os significados especificados:

Montante contabilizado é o montante pelo qual um ativo é reconhecido no balanço patrimonial.

Custo é o montante de caixa ou equivalentes de caixa pago ou o valor justo de outro recurso dado

para adquirir um ativo no momento da sua aquisição ou construção ou, quando aplicável, o montante atribuído àquele ativo quando inicialmente reconhecido em consonância com requerimentos específicos de outros Pronunciamentos, p.e. Pronunciamento Técnico CPC 10 – Pagamento Baseado em Ações.

Valor justo é a quantia pela qual um ativo pode ser trocado entre partes conhecedoras, dispostas a isso, em uma transação em que não exista relacionamento entre as mesmas.

Propriedade para investimento é a propriedade (terreno ou um edifício – ou parte de um edifício – ou ambos) mantida (pelo dono ou pelo arrendatário em um arrendamento financeiro) para obter rendas ou para valorização do capital ou para ambas, e não para:

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

Propriedade ocupada pelo dono é a propriedade mantida (pelo dono ou pelo arrendatário sob um arrendamento financeiro) para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas.

6. Um interesse em propriedade que seja mantido por um arrendatário sob um arrendamento operacional pode ser classificado e contabilizado como propriedade para investimento se, e apenas se, a propriedade satisfizer de outra forma à definição de uma propriedade para investimento e o arrendatário usar o modelo do valor justo definido nos itens 33-55 para o ativo reconhecido. Essa alternativa de classificação é disponível em base de propriedade a propriedade. Entretanto, uma vez escolhida essa alternativa de classificação para um interesse em propriedade desse gênero mantido sob um arrendamento operacional, todas as propriedades classificadas como propriedade para investimento devem ser contabilizadas usando o modelo do valor justo. Quando essa alternativa de classificação for escolhida, qualquer interesse assim classificado é incluído nas divulgações exigidas nos itens 74-78.
7. As propriedades para investimento são mantidas para obter rendas ou para valorização do capital ou para ambas. Por isso, uma propriedade para investimento gera fluxos de caixa altamente independentes dos outros ativos mantidos por uma entidade. Isso distingue as propriedades para investimento de propriedades ocupadas pelos donos. A produção ou fornecimento de bens ou serviços (ou o uso de propriedades para finalidades administrativas) gera fluxos de caixa que são atribuíveis não apenas às propriedades, mas também a outros ativos usados no processo de produção ou de fornecimento. O Pronunciamento Técnico CPC 27 –Ativo Imobilizado aplica-se a propriedades ocupadas pelos donos.
8. O que se segue são exemplos de propriedades para investimento:
 - (a) terrenos mantidos para valorização de capital a longo prazo e não para venda a curto prazo no curso ordinário dos negócios;
 - (b) terrenos mantidos para um futuro uso correntemente indeterminado (se uma entidade não tiver determinado que usará o terreno como propriedade ocupada pelo dono ou para venda a curto prazo no curso ordinário do negócio, o terreno é considerado como mantido para valorização



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC Nº 09/2009

do capital);

(c) um edifício que seja propriedade da entidade (ou mantido pela entidade em um arrendamento financeiro) e que seja arrendado sob um ou mais arrendamentos operacionais;

(d) um edifício que esteja desocupado, mas mantido para ser arrendado sob um ou mais arrendamentos operacionais.

9. Seguem-se exemplos de itens que não são propriedades para investimento, estando, por isso, fora do alcance deste Pronunciamento:

(a) propriedade destinada à venda no decurso ordinário das atividades ou em vias de construção ou desenvolvimento para tal venda (ver Pronunciamento Técnico CPC 16 – Estoques), por exemplo, propriedade adquirida exclusivamente com vista à alienação subsequente no futuro próximo ou para desenvolvimento e revenda;

(b) propriedade em construção ou desenvolvimento por conta de terceiros (ver Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de Construção);

(c) propriedade ocupada pelo dono (ver Pronunciamento Técnico CPC 27), incluindo (entre outras coisas) propriedade mantida para uso futuro como propriedade ocupada pelo dono, propriedade mantida para desenvolvimento futuro e uso subsequente como propriedade ocupada pelo dono, propriedade ocupada por empregados (paguem ou não os empregados aluguéis a taxas de mercado) e propriedade ocupada pelo dono no aguardo de alienação;

(d) propriedade que é arrendada a outra entidade sob um arrendamento financeiro.

10. Algumas propriedades compreendem uma parte que é mantida para obter rendimentos ou para valorização de capital e outra parte que é mantida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas. Se essas partes puderem ser vendidas separadamente (ou arrendadas separadamente sob um arrendamento financeiro), uma entidade contabilizará as partes separadamente. Se as partes não puderem ser vendidas separadamente, a propriedade só é uma propriedade para investimento se uma parte insignificante for mantida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas.

11. Em alguns casos, uma entidade proporciona serviços de apoio aos ocupantes de uma propriedade que ela mantenha. Uma entidade trata tal propriedade como propriedade para investimento se os serviços forem insignificantes em relação ao acordo como um todo. Um exemplo é quando o dono de um edifício de escritórios proporciona serviços de segurança e de manutenção aos arrendatários que ocupam o edifício.

12. Em outros casos, os serviços prestados são significativos. Por exemplo, se uma entidade possui e administra um hotel, os serviços proporcionados aos hóspedes são significativos para o acordo como um todo. Por isso, um hotel administrado pelo dono é uma propriedade ocupada pelo dono e não uma propriedade para investimento.

13. Pode ser difícil determinar se os serviços de apoio são ou não tão significativos que uma propriedade não se qualifique como propriedade para investimento. Por exemplo, o dono de um



hotel por vezes transfere algumas responsabilidades a terceiros sob um contrato de gestão. Os termos de tais contratos variam amplamente. Em um extremo, a posição do dono pode, em substância, ser a de um investidor passivo. No outro extremo, o dono pode simplesmente ter terceirizado funções do dia a dia embora ficando com significativa exposição aos riscos das variações dos fluxos de caixa gerados pelas operações do hotel.

14. É necessário julgamento para determinar se uma propriedade se qualifica como uma propriedade para investimento. Uma entidade desenvolve critérios para que possa exercer esse julgamento consistentemente de acordo com a definição de propriedade para investimento e com a relacionada orientação nos itens 7-13. O item 75(c) exige que uma entidade divulgue esses critérios quando a classificação for difícil.
15. Em alguns casos, uma entidade possui propriedade que está arrendada a, e ocupada por, sua controladora ou por uma outra controlada. A propriedade não se qualifica como propriedade para investimento nas demonstrações contábeis consolidadas, porque a propriedade está ocupada pelo dono sob a perspectiva do grupo. Porém, da perspectiva da entidade que a possui, tal propriedade é propriedade para investimento se satisfizer a definição do item 5. Por isso, o arrendador trata a propriedade como propriedade para investimento nas suas demonstrações contábeis individuais.

Reconhecimento

16. A propriedade para investimento deve ser reconhecida como um ativo quando, e apenas quando:
 - (a) for provável que os benefícios econômicos futuros associados à propriedade para investimento fluirão para a entidade; e
 - (b) o custo da propriedade para investimento possa ser mensurado confiavelmente.
17. Uma entidade avalia segundo esse princípio de reconhecimento todos os custos da propriedade para investimento no momento em que eles são incorridos. Esses custos incluem custos inicialmente incorridos para adquirir uma propriedade para investimento e custos incorridos subsequentemente para adicionar a, substituir partes de, ou prestar manutenção a uma propriedade.
18. Segundo o princípio de reconhecimento do item 16, uma entidade não reconhece no montante contabilizado de uma propriedade para investimento os custos de serviços diários da propriedade. Pelo contrário, esses custos são reconhecidos na demonstração de resultado quando incorridos. Os custos de serviços diários são basicamente os custos da mão-de-obra e dos bens consumíveis, e podem incluir o custo de pequenas peças. A finalidade dessas despesas é muitas vezes descrita como sendo para 'reparações e manutenção' da propriedade.
19. Partes de propriedades para investimento podem ter sido adquiridas por substituição. Por exemplo, as paredes interiores podem ser substituições das paredes originais. Segundo o princípio do reconhecimento, uma entidade reconhece no montante contabilizado de uma propriedade para investimento o custo da parte de substituição da propriedade para investimento existente no momento em que o custo é incorrido se os critérios de reconhecimento forem cumpridos. O montante contabilizado das partes que são substituídas é baixado de acordo com as disposições de baixa deste Pronunciamento.

**Mensuração no Reconhecimento**

20. Uma propriedade para investimento deve ser inicialmente mensurada pelo seu custo. Os custos de transação devem ser incluídos na mensuração inicial.
21. O custo de uma propriedade para investimento comprada compreende o seu preço de compra e qualquer dispêndio diretamente atribuível. Os dispêndios diretamente atribuíveis incluem, por exemplo, as remunerações profissionais de serviços legais, impostos de transferência de propriedade e outros custos de transação.
22. [excluído]
23. O custo de uma propriedade para investimento não é aumentado por:
 - (a) custos de arranque (*start-up*) (a não ser que sejam necessários para trazer a propriedade à condição necessária para que seja capaz de funcionar da forma pretendida pela administração);
 - (b) perdas operacionais incorridas antes de a propriedade para investimento ter atingido o nível de ocupação previsto; ou
 - (c) quantidades anormais de material, mão-de-obra ou outros recursos consumidos incorridos na construção ou desenvolvimento da propriedade.
24. Se o pagamento de uma propriedade para investimento for diferido, o seu custo é o equivalente ao valor à vista. A diferença entre esta quantia e os pagamentos totais é reconhecida como despesa financeira durante o período do crédito.
25. O custo inicial do interesse em propriedade mantido em um arrendamento e classificado como uma propriedade para investimento deve ser o prescrito para um arrendamento financeiro no item 20 do Pronunciamento Técnico CPC 06 – Operações de Arrendamento Mercantil, i.e. o ativo deve ser reconhecido pelo menor entre o valor justo da propriedade e o valor presente dos pagamentos mínimos do arrendamento. Um montante equivalente deve ser reconhecido como passivo de acordo com o mesmo item.
26. Qualquer prêmio pago por um arrendamento é tratado como parte dos pagamentos mínimos do arrendamento para essa finalidade, e é, portanto, incluído no custo do ativo, mas excluído do passivo. Se um interesse em propriedade mantido sob um arrendamento for classificado como propriedade para investimento, o item contabilizado pelo valor justo é esse interesse e não a propriedade subjacente. Orientação para a determinação do valor justo de um interesse em propriedade é desenvolvida no modelo do valor justo nos itens 33-52. Essa orientação também é relevante para a determinação do valor justo quando esse valor é usado como custo para finalidades do reconhecimento inicial.
27. Uma ou mais propriedades para investimento podem ser adquiridas em troca de um ativo ou ativos não-monetários, ou em uma combinação de ativos monetários e não-monetários. A discussão seguinte refere-se a uma troca de um ativo não-monetário por um outro, mas também se aplica a todas as trocas descritas na frase anterior. O custo de tal propriedade para investimento é



mensurado pelo valor justo a menos que (a) a transação de troca careça de substância comercial ou (b) nem o valor justo do ativo recebido nem o valor justo do ativo cedido sejam confiavelmente mensuráveis. O ativo adquirido é mensurado dessa forma mesmo que uma entidade não possa imediatamente baixar o ativo cedido. Se o ativo adquirido não for mensurado pelo valor justo, o seu custo é mensurado pelo montante contabilizado do ativo cedido.

28. Uma entidade determina se uma transação de troca tem substância comercial considerando a extensão em que espera que os seus fluxos de caixa futuros sejam alterados como resultado da transação. Uma transação de troca tem substância comercial se:
- (a) a configuração (risco, tempestividade e quantia) dos fluxos de caixa do ativo recebido diferir da configuração dos fluxos de caixa do ativo transferido; ou
 - (b) o valor específico para a entidade relativo à parte das operações da entidade afetadas pela transação se altere como resultado da troca; e
 - (c) a diferença na alínea (a) ou (b) for significativa em relação ao valor justo dos ativos trocados.
 - (d) Para a finalidade de determinar se uma transação de troca tem substância comercial, o valor específico para a entidade relativo à parte das operações da entidade afetada pela transação deve refletir os fluxos de caixa após os impostos. O resultado dessas análises pode ser claro sem que uma entidade tenha de efetuar cálculos detalhados.
29. O valor justo de um ativo para o qual não existam transações de mercado comparáveis é confiavelmente mensurável se (a) a variabilidade no intervalo de estimativas razoáveis do valor justo não for significativa para esse ativo ou (b) as probabilidades de várias estimativas dentro do intervalo puderem ser razoavelmente avaliadas e usadas ao estimar o valor justo. Se a entidade for capaz de determinar com confiabilidade o valor justo tanto do ativo recebido como do ativo cedido, então o valor justo do ativo cedido é usado para mensurar o custo a não ser que o valor justo do ativo recebido seja mais claramente evidente.

Mensuração após Reconhecimento Política Contábil

30. Com as exceções indicadas nos itens 32A a 34, uma entidade deve escolher como sua política contábil ou o modelo do valor justo nos itens 33-55 ou o modelo do custo no item 56 e deve aplicar essa política a todas as suas propriedades para investimento.
31. O Pronunciamento Técnico CPC 23 Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Erros afirma que uma alteração voluntária na política contábil deve ser feita apenas se a alteração resultar numa apresentação mais apropriada das transações, de outros acontecimentos ou de condições nas demonstrações contábeis da entidade. É altamente improvável que uma alteração do modelo do valor justo para o modelo do custo resulte numa apresentação mais apropriada.
32. Este Pronunciamento exige que todas as entidades determinem o valor justo de propriedades para investimento para a finalidade de mensuração (se a entidade usar o modelo do valor justo) ou de divulgação (se usar o modelo do custo). Incentiva-se uma entidade, mas não se lhe exige, que determine o valor justo das propriedades para investimento na base de uma avaliação de avaliador

independente que tenha uma qualificação profissional relevante e reconhecida e que tenha experiência recente na localização e na categoria da propriedade para investimento que esteja sendo avaliada.

32A. Uma entidade pode:

- (a) escolher ou o modelo do valor justo ou o modelo do custo para todas as propriedades para investimento que suportem passivos que pagam um retorno diretamente associado ao valor justo de, ou aos retornos de ativos especificados incluindo essa propriedade para investimento; e
- (b) escolher ou o modelo do valor justo ou o modelo do custo para todas as restantes propriedades para investimento, independentemente da escolha feita na alínea (a).

32B. Algumas seguradoras e outras entidades operam fundo de propriedades que emite cotas nocionais, com algumas unidades mantidas por investidores em contratos associados e outros detidos pela entidade. O item 32A não permite que uma entidade mensure a propriedade detida pelo fundo parcialmente pelo custo e parcialmente pelo valor justo.

32C. Se uma entidade escolhe diferentes modelos para as duas categorias descritas no item 32A, as vendas de propriedades para investimento entre conjuntos de ativos mensurados usando modelos diferentes devem ser reconhecidas pelo valor justo e a alteração cumulativa no valor justo deve ser reconhecida no resultado. Em conformidade, se a propriedade para investimento for vendida de um conjunto em que se usa o modelo do valor justo para um conjunto em que se usa o modelo do custo, o valor justo da propriedade à data da venda torna-se o seu custo considerado.

Modelo do Valor Justo

- 33. Após o reconhecimento inicial, uma entidade que escolhe o modelo do valor justo deve mensurar todas as suas propriedades para investimento pelo valor justo, exceto nos casos descritos no item 53.
- 34. Quando um interesse em propriedade mantido por um arrendatário em um arrendamento operacional for classificado como uma propriedade para investimento segundo o item 6, o item 30 deixa de ser opcional; o modelo do valor justo deve ser aplicado.
- 35. Um ganho ou uma perda proveniente de uma alteração no valor justo de propriedades para investimento deve ser reconhecido no resultado do período em que ocorra.
- 36. O valor justo da propriedade para investimento é o preço pelo qual a propriedade poderia ser trocada entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não exista relacionamento entre as mesmas (ver item 5). O valor justo exclui especificamente um preço estimado inflacionado ou deflacionado por condições ou circunstâncias especiais tais como financiamento atípico, acordos de venda e *leaseback*, considerações especiais ou concessões dadas por alguém associado à venda.
- 37. Uma entidade determina o valor justo sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação.



38. O valor justo da propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado à data do período de reporte.
39. O valor justo é específico no tempo em uma data determinada. Pelo fato de as condições de mercado poderem mudar, a quantia relatada como valor justo pode ser incorreta ou não ser apropriada se estimada relativamente como em outro momento. A definição de valor justo assume também troca simultânea e término do contrato de venda sem qualquer variação de preço que pudesse ser realizado entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não exista relacionamento entre elas se a troca e o término não forem simultâneos.
40. O valor justo da propriedade para investimento reflete, entre outras coisas, lucro de rendas provenientes de arrendamentos correntes e pressupostos razoáveis e suportáveis que representem aquilo que entidades conhecedoras e dispostas a isso assumiriam acerca de lucros de rendas de futuros arrendamentos à luz de condições correntes. Também reflete, em uma base semelhante, quaisquer saídas de caixa (incluindo pagamentos de rendas e outras saídas) que possam ser esperadas com respeito à propriedade. Algumas dessas saídas de caixa estão refletidas no passivo enquanto outras se relacionam com saídas de caixa que não são reconhecidas nas demonstrações contábeis até data posterior (por exemplo, pagamentos periódicos como rendas contingentes).
41. O item 25 especifica a base do reconhecimento inicial do custo de um interesse em uma propriedade arrendada. O item 33 exige que o interesse em uma propriedade arrendada seja remensurado, se necessário, pelo valor justo. Em um arrendamento negociado às taxas de mercado, o valor justo de um interesse em uma propriedade arrendada na aquisição, líquido de todos os pagamentos de arrendamento esperados (incluindo os relativos a passivos reconhecidos), deve ser zero. Esse valor justo não se altera independentemente, para fins contábeis, de um ativo e passivo locados ser reconhecido pelo valor justo ou pelo valor presente dos pagamentos mínimos de arrendamento, de acordo com o item 20 do Pronunciamento Técnico CPC 06. Assim, remensurar um ativo arrendado para o custo de acordo com o item 25 para o valor justo de acordo com o item 33 não deveria resultar em qualquer ganho ou perda inicial, a não ser que o valor justo seja mensurado em momentos diferentes. Isso pode ocorrer quando for feita uma escolha para aplicar o modelo do valor justo após o reconhecimento inicial.
42. A definição de valor justo refere-se a ‘partes conhecedoras e dispostas a isso’. Nesse contexto, ‘conhecedoras’ significa que tanto o comprador como o vendedor dispostos a isso estão razoavelmente informados acerca da natureza e características da propriedade para investimento, dos seus usos reais e potenciais, e das condições do mercado à data do período de reporte. Um comprador disposto a isso está motivado, mas não compelido, a comprar. Esse comprador não está nem ansioso nem determinado a comprar por qualquer preço. O assumido comprador não pagaria um preço mais elevado do que o exigido por um mercado composto por compradores e vendedores conhecedores e dispostos a isso.
43. Um vendedor disposto a isso não é nem um vendedor ansioso nem um vendedor forçado, preparado para vender a qualquer preço, nem um preparado para resistir a um preço não considerado razoável de acordo com as condições correntes do mercado. O vendedor disposto a isso está motivado a vender a propriedade para investimento nos termos do mercado pelo melhor preço possível. As circunstâncias fatuais do efetivo proprietário da propriedade para investimento não fazem parte dessa consideração porque o vendedor disposto a isso é um proprietário hipotético

(por exemplo, um vendedor disposto a isso não levaria em consideração as circunstâncias fiscais particulares do efetivo proprietário da propriedade para investimento).

44. A definição de valor justo refere-se a uma transação entre partes sem relacionamento entre si. Uma transação entre partes sem relacionamento entre si é uma transação entre partes que não tenham um relacionamento particular ou especial entre elas que torne os preços das transações não característicos das condições de mercado. A transação é tida como uma transação entre entidades não relacionadas, cada uma delas atuando independentemente.
45. A melhor evidência de valor justo é dada por preços correntes num mercado ativo de propriedades semelhantes no mesmo local e condição e sujeitas a arrendamentos e outros contratos semelhantes. Uma entidade trata de identificar quaisquer diferenças de natureza, local ou condição da propriedade, ou nos termos contratuais dos arrendamentos e de outros contratos relacionados com a propriedade.
46. Na ausência de preços correntes num mercado ativo do gênero descrito no item 45, uma entidade considera a informação proveniente de uma variedade de fontes, incluindo:
 - (a) preços correntes num mercado ativo de propriedades de diferente natureza, condição ou localização (ou sujeitas a diferentes arrendamentos ou outros contratos), ajustados para refletir essas diferenças;
 - (b) preços recentes de propriedades semelhantes em mercados menos ativos, com ajustes para refletir quaisquer alterações nas condições econômicas desde a data das transações que ocorreram a esses preços; e
 - (c) projeções de fluxos de caixa descontados com base em estimativas fiáveis de futuros fluxos de caixa, suportadas pelos termos de qualquer arrendamento e de outros contratos existentes e (quando possível) por evidência externa tal como rendas correntes de mercado de propriedades semelhantes no mesmo local e condição, e usando taxas de desconto que reflitam avaliações correntes de mercado quanto à incerteza na quantia e tempestividade dos fluxos de caixa.
47. Em alguns casos, as várias fontes listadas no item anterior podem sugerir conclusões diferentes quanto ao valor justo de uma propriedade para investimento. Uma entidade considera as razões dessas diferenças, com o objetivo de chegar à estimativa mais confiável do valor justo dentro de um intervalo de estimativas razoáveis de valor justo.
48. Em casos excepcionais, há clara evidência quando uma entidade adquire pela primeira vez uma propriedade para investimento (ou quando uma propriedade existente se torna pela primeira vez propriedade para investimento na sequência da conclusão de construção ou desenvolvimento, ou após uma alteração de uso) de que a variabilidade no intervalo de estimativas razoáveis de valor justo seria tão grande, e as probabilidades dos vários efeitos tão difíceis de avaliar, que a utilidade de uma única estimativa de valor justo é negada. Isso pode indicar que o valor justo da propriedade não será determinável com confiabilidade em uma base contínua (ver item 53).
49. O valor justo difere do valor de uso, tal como definido no Pronunciamento Técnico CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos. O valor justo reflete o conhecimento e as estimativas de

compradores e vendedores conhecedores e dispostos a isso. Em contraste, o valor de uso reflete as estimativas da entidade, incluindo os efeitos de fatores que podem ser específicos da entidade e não aplicáveis às entidades em geral. Por exemplo, o valor justo não reflete qualquer dos seguintes fatores na medida em que não estariam geralmente disponíveis para compradores e vendedores conhecedores e dispostos a isso:

- (a) valor adicional derivado da criação de uma carteira de propriedades em diferentes localizações;
- (b) sinergias entre propriedades para investimento e outros ativos;
- (c) direitos legais ou restrições legais que somente sejam específicos ao dono atual; e
- (d) benefícios de impostos ou encargos fiscais que sejam específicos ao dono atual.

50. Ao determinar o valor justo da propriedade para investimento, uma entidade não conta duplamente ativos ou passivos que estejam reconhecidos como ativos ou passivos separados. Por exemplo:

- (a) equipamento, tal como elevador ou ar condicionado, é muitas vezes uma parte integrante de um edifício e está geralmente incluído no valor justo da propriedade para investimento, não sendo reconhecido separadamente como ativo imobilizado;
- (b) se um escritório for arrendado mobiliado, o valor justo do escritório inclui geralmente o valor justo da mobília, porque o lucro das rendas se relaciona com o escritório mobiliado. Quando a mobília for incluída no valor justo da propriedade para investimento, uma entidade não reconhece a mobília como um ativo separado;
- (c) o valor justo da propriedade para investimento exclui o lucro do arrendamento operacional acrescido ou pré-pago, porque a entidade reconhece-o como um passivo ou ativo separado;
- (d) o valor justo da propriedade para investimento mantida em um arrendamento reflete os fluxos de caixa esperados (incluindo a receita contingente que se espera que se torne pagável). Em conformidade, se uma valorização obtida para uma propriedade for líquida de todos os pagamentos que se espera que sejam feitos, será necessário voltar a adicionar qualquer passivo de arrendamento reconhecido para atingir o valor justo da propriedade para investimento para finalidades contábeis.

51. O valor justo da propriedade para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que melhorem ou aumentem a propriedade e não reflete os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

52. Em alguns casos, uma entidade espera que o valor presente dos seus pagamentos relacionados com uma propriedade para investimento (que não sejam pagamentos relacionados com passivos reconhecidos) excedam o valor presente dos respectivos recebimentos de caixa. Uma entidade aplica o Pronunciamento Técnico CPC 25 – Provisão e Passivo e Ativo Contingentes para determinar se reconhece um passivo e, nesse caso, como mensurá-lo.

Incapacidade de Determinar Confiavelmente o Justo Valor

53. Há uma presunção refutável de que uma entidade pode confiavelmente determinar o valor justo de uma propriedade para investimento em uma base contínua. Porém, em casos excepcionais, quando uma entidade adquire pela primeira vez uma propriedade para investimento (ou quando uma propriedade existente se torne pela primeira vez propriedade para investimento na sequência da conclusão da construção ou do desenvolvimento, ou após uma alteração de uso), há clara evidência de que o valor justo da propriedade para investimento não é determinável com confiabilidade em uma base contínua. Isso ocorre quando, e apenas quando, são pouco frequentes transações de mercado comparáveis e quando não estão disponíveis estimativas alternativas confiáveis de valor justo (por exemplo, com base em projeções de fluxos de caixa descontados). Nesses casos, uma entidade deve mensurar essa propriedade para investimento usando o modelo do custo do Pronunciamento Técnico CPC 27 – Imobilizado. O valor residual da propriedade para investimento deve ser assumido como sendo zero. A entidade deve aplicar o Pronunciamento Técnico CPC 27 até a alienação da propriedade para investimento.
- 53A. Uma vez que a entidade se torne capaz de mensurar confiavelmente o valor justo de um investimento para propriedade em construção que tenha sido previamente avaliada ao custo, deverá mensurar essa propriedade pelo valor justo. Assim que a construção estiver completada, presume-se que o valor justo possa ser mensurado confiavelmente. Se esse não for o caso, de acordo com o item 53, a propriedade será contabilizada pelo método do custo de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 27 – Ativo Imobilizado.
- 53B. A presunção de que o valor justo de investimento para propriedade em construção possa ser mensurado confiavelmente pode ser refutada somente no reconhecimento inicial. Uma entidade que tenha mensurado um item de investimento para propriedade em construção ao valor justo não pode concluir que o valor justo do investimento para propriedade quando completado não possa ser mensurado confiavelmente.
54. Nos casos excepcionais em que uma entidade seja compelida, pela razão dada no item precedente, a mensurar uma propriedade para investimento usando o modelo do custo de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 27, ela mensura todas as suas outras propriedades para investimento pelo valor justo. Nesses casos, embora uma entidade possa usar o modelo do custo para uma propriedade para investimento, a entidade deve continuar a contabilizar cada uma das propriedades restantes usando o modelo do valor justo.
55. Se uma entidade tiver previamente mensurado uma propriedade para investimento pelo valor justo, ela deve continuar a mensurar a propriedade pelo valor justo até a alienação (ou até que a propriedade se torne propriedade ocupada pelo dono ou a entidade comece a desenvolver a propriedade para subsequente venda no curso ordinário do negócio) mesmo que transações de mercado comparáveis se tornem menos frequentes ou que os preços do mercado se tornem menos prontamente disponíveis.

Modelo do Custo

56. Após o reconhecimento inicial, uma entidade que escolha o modelo do custo deve mensurar todas as suas propriedades para investimento de acordo com os requisitos do Pronunciamento Técnico CPC 27 para esse modelo exceto aquelas que satisfaçam os critérios de classificação como

mantidas para venda (ou que estejam incluídas num grupo para alienação que esteja classificado como mantido para venda) de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 31 – Ativos Não-Circulantes Mantidos para Venda e Operações Descontinuadas. As propriedades para investimento que satisfaçam os critérios de classificação como mantidas para venda (ou que estejam incluídas num grupo para alienação que esteja classificado como mantido para venda) devem ser mensuradas de acordo com esse Pronunciamento.

Transferências

57. As transferências para, ou de, propriedades para investimento devem ser feitas quando, e apenas quando, houver uma alteração de uso, evidenciada pelo seguinte:
- (a) início de ocupação pelo dono, para uma transferência de propriedade para investimento para propriedade ocupada pelo dono;
 - (b) início de desenvolvimento com vista à venda, para uma transferência de propriedade para investimento para estoques;
 - (c) fim de ocupação pelo dono, para uma transferência de propriedade ocupada pelo dono para propriedade para investimento;
 - (d) começo de um arrendamento operacional para uma outra entidade, para uma transferência de estoques para propriedade para investimento; ou
 - (e) fim de construção ou desenvolvimento, para uma transferência de propriedade em construção ou desenvolvimento (coberto pelo Pronunciamento Técnico CPC 27) para propriedade para investimento.
58. O item 57(b) exige que uma entidade transfira uma propriedade de propriedade para investimento para estoques quando, e apenas quando, houver uma alteração no uso, evidenciada pelo começo de desenvolvimento com vista à venda. Quando uma entidade decidir alienar uma propriedade para investimento sem desenvolvimento, ela continua a tratar a propriedade como uma propriedade para investimento até que seja baixada (eliminada da demonstração da posição financeira) e deixe de a tratar como inventário. De forma semelhante, se uma entidade começar a desenvolver de novo uma propriedade para investimento existente para futuro uso continuado como propriedade para investimento, a propriedade permanece uma propriedade para investimento não sendo reclassificada como propriedade ocupada pelo dono durante o novo desenvolvimento.
59. Os itens 60-65 aplicam-se aos aspectos de reconhecimento e mensuração resultantes quando uma entidade usa o modelo do valor justo para propriedades para investimento. Quando uma entidade usar o modelo do custo, as transferências entre propriedades para investimento, propriedades ocupadas pelo dono e estoques não alteram o montante contabilizado da propriedade transferida e não alteram o custo dessa propriedade para finalidades de mensuração ou divulgação.
60. Para uma transferência de propriedade para investimento escriturada pelo valor justo para propriedade ocupada pelo dono ou para estoques, o custo considerado da propriedade para subsequente contabilização de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 27 ou o CPC 16 deve ser o seu valor justo à data da alteração de uso.



61. Se uma propriedade ocupada pelo dono se tornar uma propriedade para investimento que seja escriturada pelo valor justo, uma entidade deve aplicar o CPC 27 até a data da alteração de uso. A entidade deve tratar qualquer diferença nessa data entre o montante contabilizado de propriedade de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 27 e o seu valor justo da mesma forma que uma reavaliação de acordo com o CPC 27.
62. Até a data em que uma propriedade ocupada pelo dono se torne uma propriedade para investimento escriturada pelo valor justo, uma entidade deprecia a propriedade e reconhece quaisquer perdas por desvalorização (*impairment*) que tenham ocorrido. A entidade trata qualquer diferença nessa data entre o montante contabilizado da propriedade de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 27 e o seu valor justo da mesma forma que uma reavaliação, quando permitida legalmente, de acordo com o CPC 27. Em outras palavras:
- (a) qualquer diminuição resultante no montante contabilizado da propriedade é reconhecida no resultado. Porém, até ao ponto em que uma quantia seja incluída no excedente de reavaliação dessa propriedade, a diminuição é debitada contra esse excedente de reavaliação;
 - (b) qualquer aumento resultante no montante contabilizado é tratado como se segue:
 - (i) até ao ponto em que o aumento reverta uma anterior perda por *impairment* dessa propriedade, o aumento é reconhecido no resultado. A quantia reconhecida no resultado não pode exceder a quantia necessária para repor o montante contabilizado para o montante contabilizado que teria sido determinada (líquida de depreciação) caso nenhuma perda por *impairment* tivesse sido reconhecida;
 - (ii) qualquer parte remanescente do aumento é creditada diretamente no capital próprio no excedente de reavaliação. Na alienação subsequente da propriedade para investimento, o excedente de reavaliação incluído no capital próprio pode ser transferido para resultados retidos. A transferência do excedente de valorização para resultados retidos não é feita por via dos resultados.
63. Para uma transferência de estoques para propriedades para investimento que sejam escrituradas pelo valor justo, qualquer diferença entre o valor justo da propriedade nessa data e o seu montante contabilizado anterior deve ser reconhecida no resultado.
64. O tratamento de transferências de estoques para propriedades para investimento que serão escrituradas pelo valor justo é consistente com o tratamento de vendas de estoques.
65. Quando uma entidade concluir a construção ou o desenvolvimento de uma propriedade para investimento de construção própria que será escriturada pelo valor justo, qualquer diferença entre o valor justo da propriedade nessa data e o seu montante contabilizado anterior deve ser reconhecida no resultado.

Alienações

66. Uma propriedade para investimento deve ser baixada (eliminada do balanço patrimonial) na alienação ou quando a propriedade para investimento for permanentemente retirada de uso e



nenhum benefício econômico for esperado da sua alienação.

67. A alienação de uma propriedade para investimento pode ser alcançada pela venda ou pela celebração de um arrendamento financeiro. Ao determinar a data de alienação da propriedade para investimento, uma entidade aplica os critérios enunciados no Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas para reconhecimento da receita da venda de bens e considera a respectiva orientação no Apêndice do CPC 30. O Pronunciamento Técnico CPC 06 – Operações de Arrendamento Mercantil se aplica a uma alienação efetuada pela celebração de um arrendamento financeiro e a uma venda e *leaseback*.
68. Se, de acordo com o princípio de reconhecimento do item 16, uma entidade reconhecer no montante contabilizado de um ativo o custo de uma substituição de parte de uma propriedade para investimento, então ela baixa o montante contabilizado da parte substituída. Relativamente à propriedade para investimento contabilizada usando o modelo do custo, uma parte substituída pode não ser uma parte que tenha sido depreciada separadamente. Se não for praticável que uma entidade determine o montante contabilizado da parte substituída, ela pode usar o custo da substituição como indicação do custo da parte substituída que era no momento em que foi adquirida ou construída. Segundo o modelo do valor justo, o valor justo da propriedade para investimento pode já refletir o fato de que a parte a ser substituída perdeu o seu valor. Em outros casos, pode ser difícil discernir quanto do valor justo deve ser reduzido para a parte a ser substituída. Uma alternativa à redução do valor justo para a parte substituída, quando não for prático realizar essa redução, é incluir o custo da substituição no montante contabilizado do ativo e reavaliar o valor justo, como seria exigido para adições não envolvendo substituição.
69. Os ganhos ou perdas provenientes da retirada ou alienação de propriedades para investimento devem ser determinados como a diferença entre os valores líquidos da alienação e o montante contabilizado do ativo e devem ser reconhecidos no resultado (a menos que o Pronunciamento Técnico CPC 06 – Operações de Arrendamento Mercantil exija de outra maneira no caso de uma venda e *leaseback*) no período da retirada ou da alienação.
70. O montante a ser recebido com a alienação de uma propriedade para investimento é inicialmente reconhecido pelo valor justo. Em particular, se o pagamento de uma propriedade para investimento for diferido, a retribuição recebida é reconhecida inicialmente pelo equivalente ao preço à vista. A diferença entre a quantia nominal da retribuição e o equivalente ao preço a dinheiro é reconhecida como receita de juros de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas usando o método do juro efetivo.
71. Uma entidade aplica o Pronunciamento Técnico CPC 25 – Provisão e Passivo e Ativo Contingentes e ou outros Pronunciamentos, Interpretações e Orientações, conforme apropriado, a quaisquer passivos que retenha após a alienação de uma propriedade para investimento.
72. A compensação recebida de terceiros para propriedades para investimento que tenham sofrido desvalorização (*impairment*), que tenham sofrido perda ou tenham sido cedidas deve ser reconhecida no resultado quando a compensação se tornar recebível.
73. Desvalorizações (*impairments*) ou perdas de propriedades para investimento, reivindicações relacionadas ou por pagamentos de compensação de terceiros e qualquer aquisição ou por construção posterior de ativos de substituição constituem acontecimentos econômicos separados

que são contabilizados separadamente como se segue:

- (a) os *impairments* da propriedade para investimento são reconhecidos de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 01;
- (b) as retiradas ou alienações da propriedade para investimento são reconhecidas de acordo com os itens 66-71 deste Pronunciamento;
- (c) a compensação de terceiros por propriedades para investimento que tenham sofrido *impairment*, que tenham sofrido perdas ou tenham sido cedidas é reconhecida no resultado quando se tornar recebível; e
- (d) o custo dos ativos restaurados, comprados ou construídos como substituições é determinado de acordo com os itens 20-29 deste Pronunciamento.

Divulgação

Modelo do Valor justo e Modelo do Custo

- 74. As divulgações indicadas adiante aplicam-se adicionalmente às enunciadas no Pronunciamento Técnico CPC 06. De acordo com o CPC 06, o proprietário de uma propriedade para investimento proporciona as divulgações dos arrendadores acerca dos arrendamentos que tenham celebrado. Uma entidade que detenha uma propriedade para investimento em um arrendamento financeiro ou operacional proporciona divulgações dos arrendatários para arrendamentos financeiros e divulgações dos arrendadores para qualquer arrendamento operacional que tenham celebrado.
- 75. Uma entidade deve divulgar:
 - (a) se aplica o modelo do valor justo ou o modelo do custo;
 - (b) caso aplique o modelo do valor justo, se, e em que circunstâncias, os interesses de propriedade mantidos em arrendamentos operacionais são classificados e contabilizados como propriedades para investimento;
 - (c) quando a classificação for difícil (ver item 14), os critérios que usa para distinguir propriedades para investimento de propriedades ocupadas pelo dono e de propriedades mantidas para venda no curso ordinário dos negócios;
 - (d) os métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do valor justo de propriedades para investimento, incluindo uma declaração a afirmar se a determinação do valor justo foi ou não suportada por evidências do mercado ou foi mais ponderada por outros fatores (que a entidade deve divulgar) por força da natureza da propriedade e da falta de dados de mercado comparáveis;
 - (e) a extensão até a qual o valor justo da propriedade para investimento (tal como mensurado ou divulgado nas demonstrações contábeis) se baseia em uma valorização de um avaliador independente que possua uma qualificação profissional reconhecida e relevante e que tenha experiência recente na localização e na categoria da propriedade para investimento que está a ser valorizada. Se não tiver havido tal valorização, esse fato deve ser divulgado;

- (f) as quantias reconhecidas no resultado para:
- (i) lucros de rendas de propriedades para investimento;
 - (ii) gastos operacionais diretos (incluindo reparações e manutenção) provenientes de propriedades para investimento que geraram lucros de rendas durante o período; e
 - (iii) gastos operacionais diretos (incluindo reparações e manutenção) provenientes de propriedades para investimento que não geraram lucros de rendas durante o período.
 - (iv) a alteração cumulativa no justo valor reconhecido nos resultados com a venda de uma propriedade para investimento de um conjunto de ativos em que se usa o modelo do custo para um conjunto em que se usa o modelo do valor justo (ver item 32C).
- (g) a existência e quantias de restrições sobre a capacidade de realização de propriedades para investimento ou a remessa de lucros e recebimentos de alienação;
- (h) obrigações contratuais para comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimento ou para reparações, manutenção ou aumentos.

Modelo do Valor Justo

76. Além das divulgações exigidas pelo item 75, uma entidade que aplique o modelo do valor justo dos itens 33-55 deve divulgar uma reconciliação entre as quantias escrituradas da propriedade para investimento no início e no fim do período, que mostre o seguinte:
- (a) adições, divulgando separadamente as adições resultantes de aquisições e as resultantes de dispêndio subsequente reconhecido no montante contabilizado de um ativo;
 - (b) adições que resultem de aquisições por intermédio de concentrações de atividades empresariais;
 - (c) ativos classificados como detidos para venda ou incluídos num grupo para alienação classificado como detido para venda de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 31 - Ativo Não-Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada e outras alienações;
 - (d) ganhos ou perdas líquidos provenientes de ajustes de valor justo;
 - (e) as diferenças cambiais líquidas resultantes da transposição das demonstrações contábeis para outra moeda de apresentação, e da transposição de uma unidade operacional estrangeira para a moeda de apresentação da entidade que relata;
 - (f) transferências para e de estoques e propriedade ocupada pelo dono; e
 - (g) outras alterações.



77. Quando uma valorização obtida para propriedade para investimento é ajustada significativamente para a finalidade das demonstrações contábeis, por exemplo para evitar contagem dupla de ativos ou passivos que sejam reconhecidos como ativos e passivos separados conforme descrito no item 50, a entidade deve divulgar uma reconciliação entre a valorização obtida e a valorização ajustada incluída nas demonstrações contábeis, mostrando separadamente a quantia agregada de quaisquer obrigações de arrendamento reconhecidas que tenham sido novamente adicionadas, e qualquer outro ajuste significativo.
78. Nos casos excepcionais referidos no item 53, quando uma entidade mensurar uma propriedade para investimento usando o modelo do custo do Pronunciamento Técnico CPC 27 - Imobilizado, a reconciliação exigida pelo item 76 deve divulgar as quantias relacionadas com essa propriedade para investimento separadamente das quantias relacionadas com outras propriedades para investimento. Além disso, uma entidade deve divulgar:
- (a) uma descrição da propriedade para investimento;
 - (b) uma explanação da razão pela qual o valor justo não pode ser determinado com confiabilidade;
 - (c) se possível, o intervalo de estimativas dentro do qual seja altamente provável que o valor justo venha a recair; e
 - (d) no momento da alienação da propriedade para investimento não escriturada pelo valor justo:
 - (i) o fato de que a entidade alienou a propriedade para investimento não escriturada pelo valor justo;
 - (ii) o montante contabilizado dessa propriedade para investimento no momento da venda; e
 - (iii) a quantia de ganho ou perda reconhecida.

Modelo do Custo

79. Além das divulgações exigidas pelo item 75, uma entidade que aplique o modelo do custo do item 56 deve divulgar:
- (a) os métodos de depreciação usados;
 - (b) as vidas úteis ou as taxas de depreciação usadas;
 - (c) o montante contabilizado bruto e a depreciação acumulada (agregada com as perdas por *impairment* acumuladas) no início e no fim do período;
 - (d) uma reconciliação do montante contabilizado da propriedade para investimento no início e no fim do período, mostrando o seguinte:
 - (i) adições, divulgando separadamente as adições que resultem de aquisições e as que



- resultem de dispêndio subsequente reconhecido como ativo;
- (ii) adições que resultem de aquisições por intermédio de concentrações de atividades empresariais;
 - (iii) ativos classificados como detidos para venda ou incluídos num grupo para alienação classificado como detido para venda de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 31 - Ativo Não-Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada e outras alienações;
 - (iv) depreciações;
 - (v) a quantia de perdas por *impairment* reconhecida e a quantia de perdas por *impairment* revertida durante o período de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 01;
 - (vi) as diferenças cambiais líquidas resultantes da transposição das demonstrações contábeis para outra moeda de apresentação, e da transposição de uma unidade operacional estrangeira para a moeda de apresentação da entidade que relata;
 - (vii) transferências para e de estoques e propriedade ocupada pelo dono; e
 - (viii) outras alterações; e
- (e) o valor justo das propriedades para investimento. Nos casos excepcionais descritos no item 53, quando uma entidade não possa determinar o valor justo da propriedade para investimento com confiabilidade, ela deve divulgar:
- (i) uma descrição da propriedade para investimento;
 - (ii) uma explanação da razão pela qual o valor justo não pode ser determinado com confiabilidade; e
 - (iii) se possível, o intervalo de estimativas dentro do qual seja altamente provável que o valor justo venha a recair.

Disposições Transitórias

Modelo do Valor justo

80. Uma entidade que já tenha anteriormente aplicado os conceitos deste Pronunciamento e escolha pela primeira vez classificar e contabilizar alguns ou todos os interesses em propriedades elegíveis mantidos sob arrendamentos operacionais como propriedades para investimento deve reconhecer o efeito dessa escolha como um ajuste no saldo de abertura dos resultados retidos do período no qual a escolha foi inicialmente feita. Além disso:

- (a) se a entidade tiver anteriormente divulgado publicamente (nas demonstrações contábeis ou de outro modo) o valor justo desses interesses de propriedades em períodos anteriores



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC Nº 09/2009

(determinado em uma base que satisfaça a definição de valor justo do item 5 e a orientação dos itens 36-52), a entidade é incentivada, mas não é exigida a:

- (i) ajustar o saldo de abertura dos resultados retidos relativamente ao período mais recente apresentado cujo valor justo foi publicamente divulgado; e
- (ii) reexpressar a informação comparativa desses períodos; e

(b) se a entidade não tiver anteriormente divulgado publicamente a informação descrita na alínea (a), a entidade não deve reexpressar a informação comparativa e deve divulgar esse fato.

81. Este Pronunciamento exige um tratamento diferente do exigido pelo CPC 23. O CPC 23 exige que a informação comparativa seja refeita, a menos que esse refazimento seja impraticável.
82. Quando uma entidade aplicar este Pronunciamento pela primeira vez, o ajuste no saldo de abertura de resultados retidos inclui a reclassificação de qualquer quantia mantida no excedente de reavaliação da propriedade para investimento.

Modelo do Custo

83. O CPC 23 aplica-se a qualquer alteração nas políticas contábeis que seja feita quando uma entidade aplicar este Pronunciamento pela primeira vez e optar por usar o modelo do custo. O efeito da alteração nas políticas contábeis inclui a reclassificação de qualquer quantia mantida no excedente de reavaliação da propriedade para investimento.
84. Os requisitos dos itens 27-29 relativos à mensuração inicial de uma propriedade para investimento adquirida em uma transação de troca de ativos devem ser aplicados prospectivamente apenas a futuras transações.