



**EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SNC Nº 27/2009**

**Prazo: 25 de outubro 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 a Interpretação Técnica ICPC 10 emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis intitulada **“Esclarecimentos Sobre os Pronunciamentos Técnicos CPC 27 - Ativo Imobilizado e CPC 28 - Propriedade para Investimento”**.

Os principais assuntos abrangidos nessa Interpretação tratam:

- a) do processo de revisão inicial e periódica das taxas de depreciação e valor residual dos bens do ativo imobilizado;
- b) dos requisitos necessários a esse processo de revisão periódica;
- c) da possibilidade de atribuição de novo custo para os bens do ativo imobilizado e de propriedade para investimento, de forma convergente com as normas internacionais; e
- d) da possibilidade, estabelecida no Pronunciamento CPC 28, de utilização do critério do custo ou do valor justo para o ativo “Propriedade para Investimento”.

Especial ênfase é dada na ICPC 10 para a necessária revisão das taxas de depreciação e estabelecimento da vida útil econômica dos bens para o pleno atendimento do Pronunciamento Técnico CPC 27, haja vista ser muito difundida no Brasil a utilização das taxas médias admitidas pela legislação tributária.

Cabe ainda ressaltar que o conceito de atribuição de custo (*deemed cost*), quando da adoção inicial das novas práticas contábeis brasileiras em convergência com as normas internacionais emitidas pelo IASB, é uma novidade em nossa prática, mesmo sendo este um procedimento admitido unicamente na adoção inicial. A Interpretação trata também da divulgação dos eventuais reflexos que a adoção desse novo custo inicial (*“deemed cost”*) possa trazer aos dividendos futuros da entidade por conta dos impactos nas depreciações futuras. Nesse sentido foi prevista a necessidade de ampla divulgação sobre esses impactos sobre a política de dividendos da entidade.

As sugestões e comentários deverão ser encaminhados, por escrito, **até o dia 25 de outubro de 2009**, à Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria, preferencialmente através do endereço eletrônico: [AudPublicaSNC2709@cvm.gov.br](mailto:AudPublicaSNC2709@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 Interpretação Técnica ICPC 01 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, 24 de setembro de de 2009.

*Original assinado por*  
**MARIA HELENA DOS SANTOS FERNANDES DE SANTANA**  
**Presidente**

**DELIBERAÇÃO CVM Nº XXX, DE XX DE XXXXXX DE 2009**

Aprova a Interpretação Técnica ICPC 10 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de contratos de esclarecimentos sobre os pronunciamentos técnicos CPC 27 - ativo imobilizado e CPC 28 - 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, a Interpretação Técnica ICPC 10, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, anexo à presente Deliberação, que trata de esclarecimentos sobre os pronunciamentos técnicos CPC 27 - ativo imobilizado e CPC 28 - propriedade para investimento;

II - que esta Deliberação entra em vigor na data da sua publicação no Diário Oficial da União, aplicando-se aos exercícios encerrados a partir de dezembro de 2010 e às demonstrações financeiras de 2009 a serem divulgadas em conjunto com as demonstrações de 2010 para fins de comparação.

**MARIA HELENA DOS SANTOS FERNANDES DE SANTANA**  
**Presidente**

**COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS**

**INTERPRETAÇÃO TÉCNICA ICPC - 10**

**Esclarecimentos Sobre os Pronunciamentos Técnicos CPC 27 - Ativo Imobilizado e CPC 28 - Propriedade para Investimento**

<b>Índice</b>	<b>Item</b>
<b>Objetivo e alcance</b>	<b>1</b>
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>2 - 33</b>
<b>Taxas de depreciação atualmente utilizadas no Brasil</b>	<b>7 - 12</b>
<b>Avaliadores, laudos de avaliação e aprovação</b>	<b>13 - 17</b>
<b>Avaliação inicial para ativos imobilizados</b>	<b>18 - 27</b>
<b>Registro de Tributos Diferidos</b>	<b>28 - 30</b>
<b>Avaliações subsequentes, amplitude e periodicidade da avaliação</b>	<b>31 e 32</b>
<b>Divulgações nas demonstrações contábeis</b>	<b>33</b>
<b>PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO</b>	<b>34 - 43</b>
<b>Diferenciação entre ativo imobilizado e propriedade para investimento</b>	<b>34 - 38</b>
<b>Classificação da propriedade para investimento</b>	<b>39 e 40</b>
<b>Avaliação da propriedade para investimento</b>	<b>41 - 43</b>



## Objetivo e alcance

1. O Comitê de Pronunciamentos Contábeis edita a presente Interpretação com a finalidade de esclarecer assuntos relativos à implementação dos Pronunciamentos Técnicos CPC 27 - Ativo Imobilizado e CPC 28 - Propriedade para Investimento. Por exemplo: para o ativo imobilizado, a prática brasileira que vem sendo seguida considera de maneira geral as taxas de depreciação, admitidas pela legislação tributária sem a prática de (i) revisão periódica das estimativas de vida útil e (ii) determinação de valor residual, as quais são fundamentais para a definição dessas taxas segundo o Pronunciamento Técnico CPC 27. Ainda, em função da mudança da prática contábil brasileira para plena aderência ao processo de convergência das práticas brasileiras às internacionais, na adoção inicial dos Pronunciamentos Técnicos CPC 27 e CPC 28 há a opção de proceder a ajustes nos saldos iniciais. No que concerne à Propriedade para Investimento, as definições desses ativos podem, à primeira vista, causar dúvidas, já que ambos falam em uso para aluguel; o uso do custo como base de valor é tradicional para os imóveis destinados à renda, mas a posição do Pronunciamento Técnico CPC 28 é diferente; a propriedade para investimento deve ser classificada no subgrupo Imobilizado ou no subgrupo Investimento? Daí a necessidade de esta Interpretação ser utilizada em conjunto com os citados Pronunciamentos.

## IMOBILIZADO

2. Com a promulgação da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que introduziu diversas alterações na parte contábil da Lei nº 6.404/76, as entidades deverão efetuar, periodicamente, análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado, a fim de que sejam ajustados os critérios utilizados para a determinação da vida útil estimada e para o cálculo da depreciação. Essa previsão está contida no § 3º do art. 183 da Lei nº 6.404/76, que também trata da revisão dos itens do intangível.
3. O Pronunciamento CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 determinou, em seu item 54, um prazo para que as entidades pudessem providenciar a primeira revisão prevista na Lei da seguinte forma:

*“54. Neste momento de transição, o presente Pronunciamento excepciona que a primeira das análises periódicas referidas no item anterior produza efeitos contábeis até o término do exercício que se iniciar a partir de 1º de janeiro de 2009.”*

4. No item 139 da Orientação OCPC 02 - Esclarecimentos sobre as Demonstrações Contábeis de 2008, o CPC estabeleceu o seguinte:

*“139. O CPC emitirá seu Pronunciamento Técnico CPC 27 – Imobilizado em 2009 e recomendará aos reguladores a sua aplicação em 2010. Com isso, ainda podem ser utilizadas no exercício social de 2008 as taxas que a empresa vinha normalmente utilizando, permitida, naturalmente, as mudanças por revisão de estimativas ou correção de erros. Mas, quando da adoção das novas regras em 2010, os efeitos do exercício social de 2009 deverão ser calculados para fins comparativos. Assim, sugerem-se controles para a implantação em breve desses novos procedimentos.”*

5. Com a emissão do Pronunciamento Técnico CPC 27 – Ativo Imobilizado neste exercício de 2009, o CPC tratou do valor depreciável e do período de depreciação, estabelecendo, dessa forma, o conceito

de valor depreciável e a necessidade de revisão dos critérios utilizados para a determinação da vida útil estimada dos bens do imobilizado da seguinte forma:

*“50. O valor depreciável de um ativo deve ser apropriado de forma sistemática ao longo da sua vida útil estimada.*

*51. O valor residual e a vida útil de um ativo são revisados pelo menos ao final de cada exercício, e, se as expectativas diferirem das estimativas anteriores, a mudança deve ser contabilizada como mudança de estimativa contábil, segundo o Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.”*

6. Merece destaque a conceituação de vida útil e de vida econômica dos ativos. A primeira refere-se à expectativa do prazo de geração de benefícios econômicos para a entidade que detém o controle, riscos e benefícios do ativo e a segunda, à expectativa em relação a todo fluxo esperado de benefícios econômicos a ser gerado ao longo da vida econômica do ativo, independente do número de entidades que venham a utilizá-lo. Dessa forma, nos casos em que o fluxo esperado de benefícios econômicos futuros sejam usufruídos exclusivamente por um único usuário, a vida útil será, no máximo, igual à vida econômica de um ativo. Esse entendimento reforça a necessidade da determinação do valor residual, de forma que toda a cadeia de utilização do ativo apresente informações confiáveis.

#### **Taxas de depreciação atualmente utilizadas no Brasil**

7. A prática mais utilizada pelas entidades no Brasil é a de considerar, como taxas de depreciação, aquelas aceitas pela legislação tributária. Segundo essa legislação, “A taxa anual de depreciação será fixada em função do prazo durante o qual se possa esperar utilização econômica do bem pelo contribuinte na produção de seus rendimentos” (Art. 310 do vigente Regulamento do Imposto de Renda – R.I.R./99, por remissão à Lei nº 4.506, de 1964, art. 57, § 2º). Também, segundo a legislação fiscal, “A Secretaria da Receita Federal publicará periodicamente o prazo de vida útil admissível, em condições normais ou médias, para cada espécie de bem, ficando assegurado ao contribuinte o direito de computar a quota efetivamente adequada às condições de depreciação de seus bens, desde que faça a prova dessa adequação, quando adotar taxa diferente” (Art. 310, §1º, do R.I.R./99, por remissão à Lei nº 4.506, de 1964, art. 57, § 3º).
8. Observa-se que a legislação tributária se baseou em vidas úteis econômicas em condições normais ou médias. Além dessa regra geral, a legislação tributária permite, em algumas outras situações, a título de incentivo fiscal, depreciações em dobro ou o cômputo de toda a depreciação no próprio ano em que um bem é adquirido. Nessas outras situações, as entidades normalmente fazem o registro da depreciação incentivada em livros fiscais, sem alterar a escrituração societária.
9. Dessa forma, como regra geral, a utilização das tabelas emitidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - SRFB representa a intenção do fisco e das empresas em utilizar prazos estimados de vidas úteis econômicas, com base nos parâmetros que partiram de estudos no passado. No momento, ao efetuar uma avaliação das condições dos bens do imobilizado, é possível que se conclua que o prazo remanescente de vida útil do bem deva ser diferente, e, nesse contexto, estamos diante de uma mudança de estimativa.
10. A utilização indiscriminada das taxas previstas nas tabelas de depreciação da SRFB também pode ter acarretado redução inadequada do valor contábil do ativo imobilizado. Nesse contexto, podem existir ativos com valor contábil subavaliado, ou mesmo igual a zero, e que continuam em operação e gerando benefícios econômicos para a entidade, sem que seu consumo seja adequadamente

confrontado com tais benefícios. Ativos registrados nessas condições, em razão do registro de ganho na alienação, geram, quando alienados, efeitos no resultado do período com a consequente compensação de efeitos contrários nos resultados de períodos passados. Assim, mesmo considerando que não ocorreu um erro, mas sim uma mudança de estimativa, a entidade deve exercer seu julgamento quanto à relevância do ajuste desses saldos de abertura, quando da aplicação inicial do Pronunciamento CPC 27.

11. Não constituirão mudança de estimativa, mas sim constatação de erro, os casos em que os incentivos fiscais de depreciação acelerada tenham sido contabilizados independentemente da utilização do bem.
12. O Pronunciamento Técnico CPC 27 destaca a importância da determinação do valor residual dos ativos, de forma que o valor depreciável seja aquele montante não recuperável pela alienação do ativo ao final de sua vida útil estimada. Desta forma, é fundamental na determinação do valor depreciável de um ativo imobilizado a estimativa do seu valor residual. Uma análise criteriosa na determinação desse valor é essencial para uma adequada alocação da depreciação ao longo da vida útil estimada do bem. Ressalte-se que, se o valor residual esperado do ativo for superior ao seu valor contábil, nenhuma depreciação deverá ser reconhecida (item 52 do Pronunciamento Técnico CPC 27).

#### **Avaliadores, laudos de avaliação e aprovação**

13. Para fins desta Interpretação, consideram-se avaliadores aqueles especialistas que tenham experiência, competência profissional, objetividade e conhecimento técnico dos bens. Adicionalmente, para realizar seus trabalhos, os avaliadores devem conhecer ou buscar conhecimento a respeito de sua utilização, bem como das mudanças tecnológicas e do ambiente econômico onde ele opera, considerando o planejamento e outras peculiaridades do negócio da entidade. Nesse contexto, a avaliação poderá ser efetuada por avaliadores internos ou externos à entidade.
14. Os avaliadores deverão apresentar relatório de avaliação fundamentado e com informações mínimas que permitam o pleno atendimento às práticas contábeis. Assim, esse relatório deverá conter: (a) indicação dos critérios de avaliação, das premissas e dos elementos de comparação adotados, tais como: (i) antecedentes internos: investimentos em substituições dos bens, informações relacionadas à sobrevivência dos ativos, informações contábeis, especificações técnicas e inventários físicos existentes; (ii) antecedentes externos: informações referentes ao ambiente econômico onde a entidade opera, novas tecnologias, benchmarking, recomendações e manuais de fabricantes e taxas de vivência dos bens; (iii) estado de conservação dos bens: informações referentes a manutenção, falhas e eficiência dos bens; e outros dados que possam servir de padrão de comparação, todos suportados, dentro do possível, pelos documentos relativos aos bens avaliados; (b) localização física e correlação com os registros contábeis ou razões auxiliares; (c) valor residual dos bens para as situações em que a entidade tem o histórico e a prática de alienar os bens após um período de utilização; e (d) a vida útil remanescente estimada com base em informações e alinhamento ao planejamento geral do negócio da entidade.
15. Considerando a importância das avaliações efetuadas e as consequências para as situações patrimonial e financeira e para as medições de desempenho das entidades, os relatórios de avaliação devem ser aprovados por órgão competente da administração, a menos que o Estatuto ou Contrato Social da entidade contenha requerimento adicional, o qual deverá ser cumprido.



16. A identificação do órgão competente da administração dependerá da estrutura da administração e/ou previsão estatutária ou em contrato social. Cada entidade deverá considerar sua estrutura de governança.
17. A defasagem entre a data da avaliação e a de sua aprovação deve ser a menor possível, de forma a permitir que os efeitos dos níveis atuais de utilização dos ativos estejam prontamente refletidos nas demonstrações contábeis.

### **Avaliação inicial para o ativo imobilizado**

18. Em função da mudança da prática contábil brasileira para plena aderência ao processo de convergência dessas práticas às internacionais, na adoção inicial do Pronunciamento Técnico CPC 27 (e também do CPC 28 como previsto no item 40), será permitida a utilização do conceito de atribuir novo custo (“*deemed cost*”) aos bens ou conjuntos de bens que se enquadrarem na previsão do item 21. Essa previsão está em linha com o previsto pelas normas contábeis internacionais emitidas pelo IASB (IFRS 1, em especial nos parágrafos D5 a D8). A diferença básica entre a previsão que consta nesta Interpretação e a do IFRS 1 refere-se ao fato de que não está sendo permitida, nesta ICPC 10, atribuir o novo custo com base no conceito de reavaliação, haja vista que essa previsão está vedada por lei na data da adoção inicial do CPC 27.
19. Os Pronunciamentos e as Orientações do CPC preveem que a administração da entidade efetue, até o término do exercício que se iniciar a partir de 1º de janeiro de 2009, a revisão das vidas úteis estimadas de seus bens, os valores residuais e os valores contábeis. O ponto de partida para essa análise é a relação dos itens do imobilizado no início do exercício.
20. Os possíveis efeitos da aplicação inicial apurados em relação à diferença de despesas de depreciação do exercício social iniciado a partir 1º de janeiro de 2009, decorrente da modificação das vidas úteis estimadas e dos valores residuais (taxa de depreciação e base depreciável) até então utilizados, deverão ser contabilizados de forma prospectiva no resultado do exercício.
21. Quando da adoção inicial do Pronunciamento Técnico CPC 27 em atendimento pleno do referido Pronunciamento e dos itens 19 a 20 acima, a administração da entidade poderá identificar bens ou conjunto de bens de valores relevantes ainda em operação, relevância essa medida em termos de provável geração futura de caixa, e que apresentem valor contábil substancialmente inferior ao seu valor justo (conforme definido no item 8 - Definições - do Pronunciamento CPC 04) em seus saldos iniciais. Esta opção é aplicável apenas e tão somente na adoção inicial, não sendo admitida revisão da opção em períodos subsequentes ao da adoção inicial.
22. Em ocorrendo as circunstâncias descritas no item anterior, a administração julgará se essa subavaliação afeta as características qualitativas da relevância e da confiabilidade, conforme previsto nos itens 25 e 26 do Pronunciamento Conceitual Básico do CPC e deverá atribuir um novo valor a esses ativos, considerando a recomposição dos custos originais por meio de índice geral de preço ao consumidor ou, quando devidamente fundamentado, de índices específicos que tenham relação intrínseca com as diferentes classes de ativos. A recomposição dos custos originais tem como limite o valor justo dos ativos identificados.
23. Os efeitos desse procedimento deverão ser contabilizados, tendo por contrapartidas a conta do patrimônio líquido denominada “Ajustes de Avaliação Patrimonial”, nos termos do §3º do artigo 182 da Lei nº 6.404/76, e a conta representativa de Tributos Diferidos Passivos, a depender da opção



quanto ao regime de tributação da entidade. Subsequentemente, e na medida em que os bens, objeto de atribuição de novo valor, nos termos do disposto no item anterior e na parte inicial deste item, forem depreciados, amortizados ou baixados, em contrapartida do resultado, os respectivos valores deverão, simultaneamente, ser transferidos da conta “Ajustes de Avaliação Patrimonial” para a conta de Lucros ou Prejuízos Acumulados e, a depender da opção quanto ao regime de tributação da entidade, da conta representativa de Tributos Diferidos para a conta representativa de Tributos Correntes.

24. O novo valor, referido no item anterior, tem o objetivo exclusivo de substituir o valor contábil de um bem ou conjunto de bens em ou após 1º. de janeiro de 2009. Nessa data, este valor passa a ser o novo valor do bem em substituição ao valor contábil original de aquisição, sem, no entanto, implicar na mudança da prática contábil de custo histórico como base de valor.
25. Considerando o impacto que a adoção do procedimento descrito no item 22 pode trazer no resultado (lucro ou prejuízo) futuro de uma entidade, por conta do aumento da despesa de depreciação ou amortização no exercício da adoção inicial e seguintes, é necessário que a administração divulgue em nota explicativa a política de dividendos que será adotada durante a realização de toda a diferença gerada pelo novo valor.
26. O relatório que dará suporte ao registro inicial da recomposição referida no item 22 deverá identificar para cada bem avaliado, seu novo custo e depreciação acumulada com base na nova vida útil e valor residual atribuído. Esse relatório deverá ser aprovado por órgão deliberativo que tenha competência formal e que deverá, ainda, aprovar a política de dividendos referida no item 25.
27. A entidade deverá divulgar em nota explicativa os índices utilizados na recomposição do custo original prevista no item 22 e uma explanação sobre seu nível de vinculação com a classe de ativos que atualizou.

### **Registro de Tributos Diferidos**

28. O Pronunciamento Técnico CPC 32 - Tributos sobre o Lucro - trata, entre outros aspectos, da contabilização das consequências fiscais atuais e futuras da recuperação do valor contábil dos ativos reconhecidos no balanço patrimonial da entidade. Assim, uma vez efetuada a revisão da vida útil de ativos, ou atribuído novo valor de custo a itens do imobilizado, é necessária a mensuração e a contabilização do imposto de renda e da contribuição social diferidos ativos ou passivos para refletir as referidas consequências fiscais que a entidade espera, na data de emissão das demonstrações contábeis, recuperar ou liquidar em relação às diferenças temporárias desses ativos. Ou seja, qualquer diferença entre a base fiscal e a quantia escriturada do ativo (diferença temporária) deve dar origem a imposto de renda e contribuição social diferidos ativos ou passivos.
29. Nesse contexto, outra questão que surge é como interpretar o termo «recuperação» para os casos de ativos que não sejam depreciados (ativo não depreciável) e que tenham sido reavaliados antes da entrada em vigor da Lei nº. 11.638/07. Em linha e de forma convergente com as normas internacionais, a presente OCPC orienta que também é aplicável a mensuração e a contabilização do imposto de renda e da contribuição social diferidos ativos ou passivos sobre diferenças temporárias relacionados a ativos não-depreciáveis, o que inclui terrenos, classificados no imobilizado ou propriedades para investimento, pois deve se tomar por base as consequências fiscais que adviriam da recuperação da quantia escriturada desses ativos por meio de sua venda, independentemente da base de mensuração da quantia escriturada dos mesmos. Quando a entidade reconhecer que é provável que



os benefícios econômicos associados a um ativo não-depreciável irão se reverter para a própria entidade, sejam estes derivados de uma venda atual, de uma futura venda ou do próprio uso do ativo, faz-se necessário o cálculo e o registro do imposto de renda e da contribuição social diferidos sobre a diferença entre o valor escriturado deste ativo e sua base fiscal.

30. As entidades que registraram no passado reavaliação sobre ativos não depreciáveis, como, por exemplo, terrenos, mas não contabilizaram os correspondentes tributos, em atendimento a prática contábil vigente à época, deverão efetuar lançamento contábil a débito de conta retificadora da reserva de reavaliação (que pode ser por meio de conta retificadora para controle fiscal) e a crédito de provisão para imposto de renda e contribuição social no Passivo Não Circulante.

### **Avaliações subsequentes, amplitude e periodicidade da avaliação**

31. Dada a necessidade de revisão das vidas úteis e do valor residual, no mínimo a cada exercício, a administração deverá manter e aprovar, nos termos do item 15 desta Interpretação, análise documentada que evidencie ou não a alteração das expectativas anteriores (oriundas de fatos econômicos, mudanças de negócios ou tecnológicas, ou de forma de utilização do bem, etc.), a fim de solicitar ou não novas avaliações, com uma regularidade tal que as estimativas de vida útil e valor residual permaneçam válidas em todos os exercícios.
32. Esse procedimento deve observar, primordialmente, o aspecto da oportunidade das avaliações, com monitoramento da vida útil e do valor residual dos ativos, de forma a permitir a necessária alteração do plano de depreciação na hipótese em que o contexto econômico onde a entidade opera sofra alterações relevantes que afetem o nível de utilização dos ativos, mudança na curva esperada de obsolescência e outros fatores.

### **Divulgações nas demonstrações contábeis**

33. As demonstrações contábeis deverão conter nota explicativa relacionada à avaliação da estimativa de vida útil e do valor residual dos bens. Essa nota explicativa deve especificar:
- a. as premissas e os fundamentos que foram utilizados para proceder à avaliação e à estimativa das vidas úteis e determinação do valor residual;
  - b. as bases da avaliação e os avaliadores;
  - c. as datas e o histórico (descrição) da avaliação;
  - d. o sumário das contas objeto da avaliação e os respectivos valores;
  - e. o efeito no resultado do exercício, oriundo das mudanças nos valores das depreciações;
  - f. a taxa de depreciação anterior e a atual.

## **PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO**

### **Diferenciação entre ativo imobilizado e propriedade para investimento**

34. Os ativos imobilizados são itens tangíveis que:
- (a) sejam detidos para uso na produção ou no fornecimento de mercadorias ou serviços, para aluguel a outros, ou para fins administrativos; e
  - (b) se espera que sejam usados durante mais de um período.
35. A propriedade para investimento é a propriedade (terreno ou 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) (a) uso na produção ou no fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas; ou
  - (a) (b) venda no curso ordinário do negócio.
36. A menção da palavra “aluguel” no item 34 e a menção da expressão “para obter rendas” no item 35 se diferenciam basicamente no seguinte: no ativo imobilizado, a figura do aluguel só pode existir quando estiver vinculado a ativo complementar na produção ou no fornecimento de bens ou serviços. Por exemplo, uma fazenda pode ter residências alugadas a seus funcionários, uma extratora de minerais pode construir residências no meio de uma floresta também para alugar a seus funcionários etc. Nesse caso, os ativos alugados são, na verdade, parte do imobilizado necessário ao atingimento da atividade-fim da entidade.
37. Se houver investimento para obter renda por meio de aluguel, em que este é o objetivo final, no qual o imóvel é um investimento em si mesmo, e não o complemento de outro investimento, aí se tem a caracterização não do ativo imobilizado, mas sim de uma propriedade para investimento. Uma propriedade para investimento, ao contrário do ativo alugado classificado no imobilizado, tem um fluxo de caixa específico e independente, ou seja, ele é o ativo principal gerador de benefícios econômicos, e não um acessório a outros ativos geradores desses benefícios.
38. Algumas propriedades podem ter parte com características de propriedades para investimentos e outra como imobilizado. Nesse caso, se essas propriedades geram, adicionalmente, outros benefícios que não aqueles decorrentes da valorização ou obtenção de rendimento por aluguel ou arrendamento, o valor desses outros benefícios deve ser insignificante em relação ao total para que a propriedade seja tratada como para investimentos. Uma propriedade que seja utilizada prioritariamente como meio para obtenção de rendimentos pela prestação de serviços distintos daqueles vinculados ao aluguel (arrendamento) não é uma propriedade para investimentos.

### **Classificação da propriedade para investimento**

39. A propriedade para investimento deve ser classificada no subgrupo Investimentos no grupo Ativo Não Circulante.



40. As reclassificações de ou para propriedade para investimento somente podem ser efetuadas quando da mudança de uso desses ativos formalmente definida pela administração. As reclassificações não devem ser casuísticas e devem ser efetuadas quando a entidade tiver segurança de que tal ação aprimorará a capacidade preditiva das demonstrações contábeis em relação à estimativa de resultado e fluxo de caixa futuros.

### **Avaliação da propriedade para investimento**

41. A opção pela recomposição do custo original prevista nos itens 20 e 21, incluindo a vedação de revisão da opção em períodos subsequentes ao da adoção inicial, se aplica igualmente às propriedades para investimentos, quando a entidade optar pela adoção do método de custo nos termos do item 56 do Pronunciamento Técnico CPC 28.
42. No método do valor justo e após o reconhecimento inicial, as variações de valor das propriedades para investimentos entre dois períodos distintos são reconhecidas no resultado do período. Esse procedimento independe de se a propriedade é detida para obter rendas ou para valorização do capital ou para ambas. Nas propriedades mantidas para renda o resultado será, portanto, afetado por dois eventos econômicos: a receita de arrendamento (aluguel) e o efeito do ajustamento do valor justo entre os períodos.
43. A essência econômica do ajuste, no resultado, da variação do valor justo entre os períodos deve ser considerada quando da definição de seu registro. O Pronunciamento Técnico CPC 28, da mesma forma que o IAS 40, não indica, nem tece comentários, sobre o registro desse ajuste no resultado. Importante é considerar que nas entidades que tem como objeto principal o gerenciamento de propriedades com intenção de obter rendimentos, o valor justo é alterado em função de causas internas e externas, ou seja, podem decorrer da gestão direta da propriedade e de fatores externos, que interagem entre si e se complementam. Dessa forma, a classificação do ajuste do valor justo deveria ser efetuada numa rubrica de resultado antes do resultado financeiro, caracterizando-o como um item objetivamente vinculado à operação. Por outro lado, se o investimento em propriedades é especulativo, sendo ou não o objeto principal da entidade, a essência econômica mais se assemelha a instrumentos financeiros avaliados pelo valor justo através do resultado. Se assim for, tal ajuste deveria ser efetuado no grupo de resultado financeiro. Em quaisquer das situações deverá estar demonstrado nas demonstrações contábeis qual o critério de classificação utilizado e os respectivos valores.