

NÍVEL DE ADERÊNCIA A EVIDENCIAÇÃO DO PRONUNCIAMENTO CPC 28 NAS COMPANHIAS ABERTAS NO BRASIL À LUZ DA TEORIA DA DIVULGAÇÃO

LEVEL OF ADHERENCE TO THE DISCLOSURE OF THE PRONOUNCEMENT CPC 28 IN PUBLICLY-HELD COMPANIES IN BRAZIL IN THE LIGHT OF THE DISCLOSURE THEORY

ELIANA REGINA CONZATTI

Graduada do Curso de Ciências Contábeis pela Universidade Estadual do Oeste do Paraná (UNIOESTE - campus Foz do Iguaçu). E-mail: eliana.smi@hotmail.com

NATHASHA GONÇALVES GOULART OLIVEIRA

Graduada do Curso de Ciências Contábeis pela Universidade Estadual do Oeste do Paraná (UNIOESTE - campus Foz do Iguaçu). E-mail: nathegoulart@gmail.com

VINICIUS ABILIO MARTINS

Doutor em Contabilidade pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC). Professor do Programa de Pós-Graduação em Contabilidade na Universidade Estadual do Oeste do Paraná – UNIOESTE. E-mail: viniciusabilio@gmail.com

Endereço: Av. Tarquínio Joslin dos Santos, 1300 - Lot. Universitário das Américas, Foz do Iguaçu - PR, 85870-650.

Resumo: A padronização da informação contábil aos padrões internacionais da contabilidade ocasionou mudanças significativas no cenário contábil, buscou-se na pesquisa analisar, a luz da Teoria da Divulgação, o nível de conformidade do pronunciamento CPC 28, nas companhias abertas, relativo à Propriedade para Investimento (PPI). Trata-se de uma pesquisa descritiva com abordagem quantitativa, sendo coletadas e analisadas informações das notas explicativas e balanços patrimoniais de dezembro de 2017. A amostra de 12 empresas contempla 50% do saldo total das contas Propriedades Para Investimentos das empresas que divulgam este ativo nos demonstrativos. Conforme a análise da Teoria da Divulgação, os resultados apontam uma divulgação relativamente baixa dos itens exigidos pelo CPC 28, destacou-se que as empresas que mensuram o ativo pelo método de custo apresentaram maior divulgação das informações. Apresenta-se como limitação da pesquisa a falta de padronização nas demonstrações contábeis, dificultando as análises dos itens exigidos pelo pronunciamento, bem como o caráter subjetivo da análise das Notas Explicativas e a delimitação temporal.

Palavras-chave: Propriedades para investimento. Divulgação. Valor Justo. Custo. CPC 28.

Abstract: The standardization of accounting information to international accounting standards caused significant changes in the accounting scenario, the research sought to analyze, in the light of the Theory of Disclosure, the level of compliance with CPC 28, in publicly-held companies, regarding Property for Investment (PPI). This is a descriptive research with a quantitative approach, with information from the explanatory notes and balance sheets for December 2017 being collected and analyzed. The sample of 12 companies comprises 50% of the total balance of the Properties for Investments accounts of the companies that disclose this asset in the demonstrative. According to the analysis of the Theory of Disclosure, the results point to a relatively low disclosure of the items required by CPC 28, it was highlighted that the companies that measure the asset by the cost method presented greater disclosure of information. As a limitation of the research, the lack of standardization in the financial statements is presented, making it difficult to analyze the items required by the pronouncement, as well as the subjective character of the analysis of the Explanatory Notes and the temporal delimitation.

Keywords: Investment properties. Disclosure. Fair value. Cost. CPC 28.

1 INTRODUÇÃO

Gestores utilizam de informação para que possam avaliar desempenhos e tomar decisões (MARTINS et al, 2020; MATOS, et al, 2020). As informações que a contabilidade apresenta devem evidenciar e classificar as transações e acontecimentos de forma clara e relevante, compreendendo o processo de mudanças no cenário contábil. As demonstrações que eram elaborados em consonância com as normas de contabilidade vigente no país de atuação da empresa, passam a estabelecer suas demonstrações contábeis de acordo com o padrão internacional de contabilidade e as empresas precisam se adaptar as novas normas, estabelecendo práticas contábeis padronizadas com representação fidedigna da situação econômica da empresa (PEREIRA, 2013).

Com a necessidade de padronização da informação contábil, em 2007 foi aprovada a Lei 11.638 estabelecendo que as empresas brasileiras deveriam adotar os padrões contábeis internacionais definidos de acordo com as normas do IFRS (*International Financial Reporting Standards*), ocasionando mudanças significativas nas práticas contábeis. O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), é o órgão responsável no Brasil por converter e adaptar a contabilidade brasileira aos padrões internacionais, visando a uniformização e centralização das demonstrações contábeis. O Pronunciamento Técnico CPC 28, elaborado a partir do IAS 40, estabelece o tratamento contábil das propriedades para investimento, conceituando como um ativo mantido para valorização ou obtenção de renda, permitindo que as empresas escolham o método de mensuração, que pode ser o método de custo ou o valor justo (COSTA, SILVA e LAURENCEL, 2013).

O CPC 28 normatiza o reconhecimento, mensuração e divulgação da propriedade para investimento, e as companhias abertas que possuem este ativo precisam divulgar o tratamento contábil aos usuários externos em notas explicativas com as exigências estabelecidas, não afetando a qualidade das informações independente do método adotado para mensurar o ativo.

Uma teoria que busca explicar a evidenciação das informações é a Teoria da divulgação (OLIVEIRA, BESEN e JUNIOR, 2020). Esta teoria tem por objetivo explicar o fenômeno da divulgação de informações financeiras, a partir de diversas perspectivas. Por exemplo, explicar qual é o efeito da divulgação de demonstrações contábeis no preço das ações, explicar as razões econômicas para que determinada informação seja divulgada voluntariamente (SALOTTI e YAMANOTO, 2005), dentre outras.

Assim, tem-se como pergunta de pesquisa: Qual o nível de conformidade do pronunciamento CPC 28, nas companhias abertas? Este estudo tem o objetivo de analisar, a luz da Teoria da Divulgação, o nível de conformidade do pronunciamento CPC 28, nas companhias abertas, relativo à Propriedade para Investimento (PPI).

Alguns organismos internacionais vinculados à área contábil, como por exemplo o *Intergovernmental Working Group of Experts on International Standards of Accounting and Reporting* (ISAR/UNCTAD), têm se debruçado sobre as informações contábeis (OLIVEIRA, BESEN e JUNIOR, 2020). Este trabalho tem a proposta de contribuir sob o aspecto social para o conhecimento do tratamento contábil aplicado as propriedades para investimentos, verificando a conformidade das informações divulgadas pelas empresas analisadas, expondo os resultados obtidos com as análises efetuadas, por se tratar de um assunto de suma importância para contabilidade brasileira após a convergência das normas internacionais. Sob o aspecto acadêmico, visa contribuir em pesquisas futura com a possibilidade de identificação de lacuna na aplicação do CPC 28 por parte das empresas abertas no Brasil.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 CPC 28 – PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Normatizada conforme o Pronunciamento Técnico CPC 28, resultante da norma internacional de contabilidade IAS 40, propriedades para investimentos é definido no CPC 28 como “a propriedade (terreno ou edifício – ou parte de edifício – ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário em arrendamento financeiro) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas” (CPC 28, 2009).

Silva, Fonseca e Nogueira (2014) destacam que o CPC 28 surgiu da necessidade de uma norma específica para o reconhecimento e mensuração das propriedades para investimento, considerado um ativo importante pois gera receitas a empresa, não sendo utilizado no processo produtivo ou fornecimento de bens e serviços não pode ser reconhecido como um ativo imobilizado e ter o mesmo tratamento deste que é mantido para a venda, ou ainda como investimento.

O objetivo do CPC 28 é determinar o tratamento contábil de propriedades para investimentos e os requisitos de reconhecimento, mensuração e divulgação, mantidas com o objetivo de obter receitas ou para

valorização do capital ou para ambas constituem o ativo não circulante no subgrupo investimentos, essas propriedades geram fluxos de caixas expressivos e independentes dos demais mantidos pela empresa, somente sendo reconhecidas como ativo quando os benefícios econômicos futuros resultarem em favor da entidade e quando o custo da propriedade para investimento possa ser mensurado confiavelmente. (CPC 28, 2009).

2.2 MENSURAÇÃO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

As entidades que possuem em seus balanços saldos de Propriedades para investimentos devem mensurar de forma adequada e em conformidade com o CPC 28, que no reconhecimento inicial das propriedades para investimentos determina que a mensuração deve ser realizada pelo seu custo inicial, incluindo todos os custos diretamente atribuíveis como remunerações de profissionais, transações e impostos de transferência.

Na mensuração após reconhecimento a entidade deve escolher o método do valor justo ou o método do custo, sendo que deve aplicar o método escolhido a todas as propriedades para investimentos mantidas pela empresa, com algumas exceções nas situações em que as propriedades para investimento que suportem passivos que pagam retorno diretamente associado ao valor justo de, ou aos retornos de ativos especificados incluindo essa propriedade para investimento. Podem escolher o método do valor justo ou o método do custo para todas as PPI restantes. (CPC 28, 2009).

O Pronunciamento Técnico CPC 28 “exige que todas as entidades mensurem o valor justo de propriedades para investimento para a finalidade de mensuração (se a entidade usar o método do valor justo) ou de divulgação (se usar o método do custo).” Se a entidade optar pelo método de custo para a mensuração deve divulgar o valor justo das propriedades para investimento, tendo como uma forma de incentivar as entidades a mensurar pelo valor justo, com avaliação de avaliador independente com qualificação profissional relevante e reconhecida, com experiência na categoria da propriedade para investimento que esteja sendo avaliada.

2.2.1 Método do Valor Justo

Com a possibilidade de escolher o método de mensuração, as entidades são incentivadas a escolher o método do valor justo para avaliar suas propriedades para investimentos, com exceção de quando não conseguir mensurar com confiabilidade o valor justo da propriedade em casos de adquirir pela primeira vez uma propriedade ou a propriedade existente tornar-se pela primeira vez propriedade para investimento na sequência da conclusão da construção ou do desenvolvimento, ou após a alteração do uso. Se a empresa concluir que não é possível mensurar o valor justo da propriedade, deve informar os motivos que ocasionaram a decisão e a mensuração será realizada pelo método de custo, portanto deve adotar o método do valor justo assim que a mensuração for confiável, ou quando ocorrer a construção do ativo (PEREIRA, 2013).

O Pronunciamento Técnico CPC 46 define valor justo como “o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração”. Ao mensurar o valor justo da propriedade para investimento, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 46 “a entidade deve assegurar que o valor justo reflete, entre outras, receitas provenientes de arrendamentos correntes e outros pressupostos que participantes do mercado utilizariam na precificação de propriedade para investimento sob condições correntes de mercado”. (CPC 28, 2009)

As propriedades de investimento, de acordo com o CPC de 2009, deverão ser divulgadas pelo valor justo quando a política contábil escolhida para a mensuração for o método de custo conforme o CPC que, exige de todas as entidades que a mensuração do valor justo seja para a finalidade de mensuração ou de divulgação.

2.2.2 Método de Custo

O método de custeio fora considerado por determinado tempo como uma das principais formas de mensuração das demonstrações contábeis, uma vez considerada com base objetiva e de confiabilidade. (BARTH 2006 *apud* JUNIOR *et al* 2018).

Custo é o montante de caixa ou equivalentes de caixa pago ou o valor justo de outra contraprestação dada 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 [...] (CPC 28, 2009, p.3).

PPIs mantidas por meio de avaliação de método de custo devem divulgar a vida útil do bem ou taxa de depreciação, a conciliação entre os saltos iniciais e finais do período, os valores brutos e líquidos contábeis e perdas por redução do valor recuperável, teste de *impairment* (INDÍCIBUS, 2009 *apud* JUNIOR *et al* 2018)

2.3 DIVULGAÇÃO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

A entidade deve obrigatoriamente divulgar, segundo o CPC 28 (2009) os seguintes itens:

- a) Método de avaliação da PPI
- b) Critérios utilizados para classificação como esse tipo de propriedade.
- c) Métodos utilizados para determinar o valor justo.
- d) Propriedades avaliadas pelo valor justo, se faz necessário a divulgação das adições incorridas no período, ganhos e perdas, propriedades transferidas, variações cambiais.
- e) Propriedade avaliada pelo método de custo deve divulgar os métodos, vidas úteis e taxas de depreciação, valores líquidos e contábeis e conciliação entre saldos e iniciais e finais do período, movimentações de novas aquisições, baixas, perdas, valor recuperável, depreciações, diferenças cambiais e valor justo das propriedades e outros.
- f) Após registro inicial, o pronunciamento permite que a entidade escolha o método do valor justo ou método do custo para avaliar as PPI em função do decurso do tempo (exceção no caso de arrendatário que utiliza o imóvel como Propriedade para Investimento, quando o valor justo é obrigatório). A entidade que opta pelo método de custo deve divulgar o valor justo de sua propriedade em cada balanço patrimonial. Utilizar concomitantemente dos dois métodos só é admitido quando um deles for constituído por propriedades financiadas à base de encargos calculados com base no valor justo.

2.4 TEORIA DA DIVULGAÇÃO

A contabilidade tem como propósito atender as necessidades informacionais de seus usuários. Logo, disponibiliza um conjunto de documentos contábeis de caráter quantitativo e qualitativo, para divulgar além da situação econômica, financeira e patrimonial da empresa, o seu envolvimento com o meio ambiente e social, independentemente de exigências legais (BEUREN *et al* 2010).

A Teoria da Divulgação tem por objetivo explicar o fenômeno da divulgação de informações financeiras, utilizando-se para isso de inúmeros panoramas. Salotti e Yamamoto (2005) apresentam, à exemplo, as perspectivas de determinar qual é o efeito da divulgação de demonstrações contábeis no preço das ações, explicar quais as razões econômicas para que determinada informação seja divulgada voluntariamente, dentre outras.

A evidenciação ajuda na transparência das ações econômicas, sociais e ambientais. Apesar do custo incorrido da evidenciação, as empresas optam pela divulgação (BEUREN, NASCIMENTO, ROCHA, 2013).

Salotti e Yamamoto (2005) afirmam que se o objetivo de um gestor é a maximização da capitalização corrente de mercado da organização e custos associados com a divulgação da informação são encontrados, haverá um equilíbrio existindo informação divulgada a qual realça favoravelmente a capitalização corrente de mercado da organização e a informação não divulgada a qual realça desfavoravelmente. Os stakeholders possuem expectativas racionais sobre o conteúdo da informação não divulgada, presumindo que tal informação não divulgada seja desfavorável.

Verrecchia (2001) se destaca ao apresentar uma abordagem analítica no qual descreve modelos matemáticos desenvolvidos pela teoria cujo objetivo é explicar e prever fenômenos relacionados ao *disclosure*. Para o autor, a classificação das pesquisas existentes dá-se em três ramos: i) Pesquisa sobre Divulgação Baseada em Associação (*association-based disclosure*); ii) Pesquisa sobre Divulgação Baseada em Julgamento (*discretionary-based disclosure*) e iii) Pesquisa sobre Divulgação Baseada em Eficiência (*efficiency-based disclosure*).

Pesquisa sobre Divulgação Baseada em Associação (*association-based disclosure*), pesquisa a relação entre a divulgação de determinada informação e o comportamento dos investidores e competidores no mercado de capitais para maximizar as suas riquezas individuais. Não se discutem os motivos da empresa.

ii) Pesquisa sobre Divulgação Baseada em Julgamento (*discretionary-based disclosure*), busca investigar os motivos da divulgação de informações por parte das organizações. Neste caso, a divulgação é considerada um processo endógeno, já que considera exclusivamente os incentivos que os gestores e/ou as empresas apresentam ao divulgar suas informações ao mercado.

iii) Pesquisa sobre Divulgação Baseada em Eficiência (*efficiency-based disclosure*) investiga a existência de algumas formas de divulgação que promovem a eficiência da divulgação, ou seja, são preferidas incondicionalmente. Assim, estuda quais as configurações de divulgação são as selecionadas, quando há escassez de informações passadas.

A literatura a respeito do tema ainda apresenta três aspectos que merecem destaque, conforme Salotti e Yamamoto (2005): (1) a dependência dos custos relacionados à produção de informações privadas para explicar a não divulgação da informação; (2) a dependência da divulgação de informações corretas, honestas; e (3) a dependência do objetivo do gerente como um dos estímulos do nível corrente de capitalização da firma, mesmo que essa prática ameace destruir o valor da firma no futuro.

2.5 ESTUDOS RELACIONADOS

Macedo, Dornelles e Marques (2016), realizaram um estudo com o objetivo de verificar se as companhias de capital de aberto com valor para propriedade para investimento seguem as normas de evidenciação obrigatória do CPC 28 e esclarecer o nível de aderência a norma, analisando as demonstrações contábeis dos anos de 2010 a 2014, com uma amostra de 97 empresas realizaram uma lista para obter uma nota em relação a aderência para cada empresa e ano, e através da regressão linear *backward* verificaram os fatores que poderiam influenciar na divulgação. Concluindo os autores que não ocorreu uma diferença expressiva de melhoria na evidenciação entre os anos, a aderência média para os itens básicos de divulgação das propriedades para investimentos foi de 52,6 confirmando o baixo nível de evidenciação em relação a itens básicos e relevantes para a compreensão dos valores lançados nessa conta.

A pesquisa realizada por Junior *et al* (2018) verificou analisar se as informações divulgadas pelas empresas brasileiras de capital aberto que possuem saldo na conta propriedade para investimento atendem as exigências estabelecidas pelo CPC 28, e averiguar a conformidade das informações divulgadas com as normas contábeis utilizadas. Para estabelecer a amostra da pesquisa os autores selecionaram as empresas que possuíam os maiores saldos na conta propriedade para investimento, ou seja, maior representatividade, sendo listados os principais pontos estabelecidos pelo CPC 28 referentes a evidenciação, divulgação e mensuração para se atingir o objetivo proposto. Observando os autores com os dados coletados e analisados que houve uma evolução geral no período analisado de 2012 a 2014 acerca das divulgações, destacando que as empresas que mensuram seus ativos pelo valor justo apresentaram maior volume de divulgação das informações com relação as que escolheram pelo custo, portanto concluem que devido a falta de padronização na divulgação das informações, podem estar ocorrendo problemas de comparabilidade e interpretação, ocasionando lacunas que podem gerar omissão de informações importantes.

Sebastião e Souza (2019) objetivaram identificar as características determinantes do nível de evidenciação das informações sobre as propriedades para investimento nas companhias abertas brasileiras. A análise foi efetuada nas empresas brasileiras não financeiras de capital aberto que possuíam saldo na conta de propriedades para investimento no ano de 2015. Foram elaboradas duas listas de verificação, com base no CPC 28, visando medir o nível de evidenciação da amostra. Através de um modelo de regressão linear múltipla foi testada a variável dependente nível de evidenciação e as seguintes variáveis independentes: empresa de auditoria, nível de governança corporativa, existência de comitê de auditoria, setor de atuação, se negocia ADRs na New York Stock Exchange (NYSE), tamanho, representatividade e rentabilidade. Os resultados demonstram que as variáveis representatividade e negociação de ADRs na NYSE se mostraram positivamente significativas ao nível de 5% no modelo. A variável comitê de auditoria se mostrou negativamente significativa no modelo ao nível de 5% de significância. As demais características analisadas não foram significativas individualmente para explicar o nível de evidenciação das PI.

Guimarães e Rover (2018) verificaram o nível de comparabilidade da mensuração após o reconhecimento inicial das PPI das companhias abertas listadas na B3. A amostra é composta pelas 91 empresas que apresentaram saldo de PPI em 2015. Os dados foram coletados nas demonstrações financeiras padronizadas e nas notas explicativas. Para verificar o nível de comparabilidade, foram utilizados o índice H introduzido por Van der Tas (1988) e o índice T proposto por Taplin (2004). Os resultados mostraram que 40% das empresas optaram pelo método de custo, 36% pelo método de valor justo, e 24% não divulgaram o método utilizado. Adicionalmente, observou-se que 58% das empresas optantes pelo método de custo divulgaram o valor justo. Quanto à análise de comparabilidade verificou-se um nível médio para a amostra, de acordo com a primeira abordagem dos índices T e H, porém com valores bem próximos a um nível baixo.

3 METODOLOGIA

A pesquisa presente é caracterizada como descritiva que segundo Junior et al (2015), se dá em função de ter utilizado técnicas padronizadas de coletas de dados, como a observação sistemática das notas explicativas das empresas que possuíam propriedades para investimento. Denomina-se quantitativa em relação à abordagem do problema pois emprega instrumentos estatísticos com a intenção de garantir a precisão dos resultados e evitar distorções de análise e interpretação e também como qualitativa que se define como aquela que privilegia a análise de micro processos, por meio de estudo das ações sociais individuais e grupais, realizando uma análise criteriosa dos dados, e caracterizada pela oposição aos padrões tradicionais no momento da análise (Martins, 2004). Ainda a respeito da abordagem, trata-se de uma pesquisa documental, representada pelas demonstrações contábeis e notas explicativas das companhias listadas na B3.

A princípio coletou-se da base de dados do website da B3 de todas as empresas de capital aberto brasileiras, separadas as que continham saldo na conta de Propriedade para Investimento nas demonstrações contábeis de Dezembro/2017. Foram encontradas 89 empresas de diversos ramos com saldo da conta PPI, onde 61 divulgavam de alguma forma ou pelo método de custo ou de valor justo. Após estabelecido o campo de estudo da amostra, procurou-se em notas explicativas avaliar o nível de evidenciação, segundo o CPC 28 – Propriedades para Investimento, se essas empresas divulgavam os itens apresentados no pronunciamento.

As empresas selecionadas para compor a amostra desta pesquisa foram as que possuíam os maiores montantes na conta propriedade para investimento, portanto, foi realizado um corte considerando as com maior representatividade do respectivo ativo e assim, chegou-se à amostra de 12 empresas, que corresponde 19,67% da totalidade das empresas que divulgaram PPI, e que compõe 47,69% do saldo total das contas propriedades para investimentos das empresas que divulgam este ativo nos demonstrativos. As empresas que compõem a amostra podem ser observadas no Quadro 1, destaca-se que a maior parte das empresas, no total de 10 são do setor de financeiro e outros, e os setores consumo cíclico e petróleo gás e biocombustíveis possuem 1 empresa.

Para a análise, foram estabelecidos os principais pontos do CPC 28 referentes à evidenciação, a divulgação e o tipo de mensuração utilizada por cada empresa, com a intenção de verificar se as empresas estão em conformidade com o CPC 28, foi realizado uma análise nas notas explicativas e demonstrações contábeis, com o objetivo de verificar informações relacionadas às propriedades para investimento e às informações sobre a maneira de avaliação utilizada. O Quadro 2, com os pontos exigidos pelo CPC 28, foi retirado do artigo de Silva, Fonseca e Nogueira (2012), sendo eliminado da tabela original o item 2 que tratava sobre a divulgação dos métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do valor justo, que após a revisão do CPC 03 foi eliminado do CPC 28 como item de divulgação. Eliminado o item 2, foi mantida a mesma numeração dos itens da tabela original extraída de Silva, Fonseca e Nogueira (2012) para efeitos de comparabilidade.

Quadro 1: Empresas da amostra

	EMPRESAS	SETOR
01	BR MALLS PARTICIPACOES S.A.	Financeiro e Outros
02	BCO SANTANDER S.A.	Financeiro e Outros
03	BR PROPERTIES S.A.	Financeiro e Outros
04	MULTIPLAN - EMPREEND IMOBILIARIOS S.A.	Financeiro e Outros
05	SONAE SIERRA BRASIL S.A.	Financeiro e Outros
06	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.	Financeiro e Outros
07	JEREISSATI PARTICIPACOES S.A.	Financeiro e Outros
08	ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.	Financeiro e Outros
09	CYRELA COMMERCIAL PROPERT S.A. EMPR PART	Financeiro e Outros
10	JHSF PARTICIPACOES S.A.	Consumo Cíclico
11	SAO CARLOS EMPREEND E PARTICIPACOES S.A.	Financeiro e Outros
12	OSX BRASIL S.A.	Petróleo. Gás e Biocombustíveis

Fonte: Elaborado pelos autores

Quadro 2: Itens de divulgação CPC-28 Propriedades para Investimento

BLOCO 1 – Itens de divulgação para todas as empresas	
1 – Método de mensuração das propriedades para investimento	
3 – Mensuração do valor justo com base em avaliação de avaliador independente	
4 – Quantias reconhecidas no resultado para:	
4.1 Lucros de rendas auferidas de propriedade para investimento	
4.2 Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento com geração de rendas durante o período	
4.3 Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento que não tenham gerado rendas durante o período	
4.4 Alteração cumulativa no valor justo reconhecido nos resultados com a venda de propriedade para investimento	
BLOCO 2 – Itens de divulgação para as empresas que optarem pelo método de custo	
5 – Método de depreciação	
6 – Vida útil ou taxa de depreciação	
7 – Valor contábil bruto e depreciação acumulada no início e no fim do período	
8 – Observar se houve perda por <i>impairment</i>	
9 – Valor justo das propriedades para investimento	
BLOCO 3 – Itens de divulgação para as empresas que optarem pelo valor justo	
10 – Conciliação entre os valores contábeis de propriedades para investimento no início e no fim do período, mostrando:	
10.1 Adições, divulgando separadamente as adições resultantes de aquisições e as resultantes de dispêndio subsequente reconhecido no valor contábil do ativo	
10.2 Adições resultantes de aquisições por intermédio de combinação de negócios	
10.3 Ativos classificados como detidos para venda ou inclusos em grupo para alienação classificados como detidos para venda e outras alienações	
10.4 Ganhos ou perdas líquidas provenientes de ajustes de valor justo	

Fonte: Silva, Fonseca e Nogueira (2012).

Cada item de divulgação foi analisado e verificado se as empresas divulgaram ou não divulgaram o que determina o CPC 28, sendo atribuído respostas de sim ou não. O bloco 1 avaliou todas as empresas da amostra, o bloco 2 analisou as empresas que optaram por utilizar o método de custo e o bloco 3 analisou somente as que optaram por mensurar suas propriedades para investimento pelo método do valor justo.

4 ANÁLISE DOS DADOS

A partir da coleta de dados e dos critérios estabelecidos para análise, as empresas foram tabuladas em método comparativo e analisadas a partir da evidenciação em notas explicativas.

4.1 ANÁLISE DO NÍVEL DE DIVULGAÇÃO DO BLOCO 1 PARA TODAS AS EMPRESAS

O bloco 1 trata especificamente dos Itens de divulgação para todas as empresas e possui critérios de análise sendo o primeiro o Método de mensuração das propriedades para investimento em que 100% das empresas da amostra atendem, pode-se verificar na amostra que referente a escolha do método de mensuração ocorreu uma divisão, 50% das organizações para o método de custo e 50% escolheram o método do valor justo.

Tabela 1: Nível de divulgação bloco 1

ITEM	1	3	4.1	4.2	4.3	4.4	MÉDIA
CUSTO	50%	8,33%	0%	0%	0%	0%	10%
VALOR JUSTO	50%	33,33%	0%	0%	16,67%	25%	21%

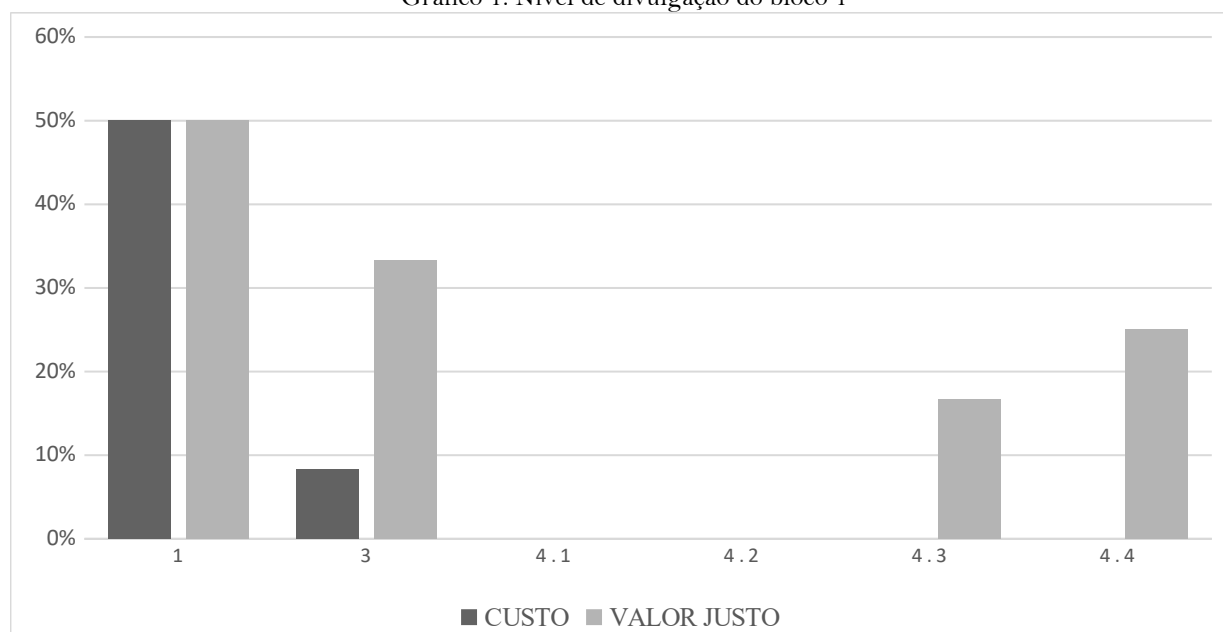
Fonte: Elaborado pelos autores

O CPC 28 exige que as empresas divulguem o valor justo quando optarem por mensurar pelo método de custo, desta forma incentivam a mensuração do valor justo com base em avaliação de avaliador independente (bloco 1 – item 3), o que metade das empresas apresentam em suas notas explicativas e a outra metade não, sendo que nas empresas da amostra apenas uma que mensura pelo método de custo atendeu esse item, e apenas uma empresa que mensura pelo método do valor justo não atendeu o mesmo, percebe-se então que as empresas que escolhem o método de custo tendem a não atender esse item, avaliando as propriedades para investimento com avaliadores internos.

O terceiro critério são os lucros de rendas auferidas de propriedade para investimento no qual 100% das empresas não divulgam, assim como os Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento com geração de rendas durante o período. Os Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades para investimento que não tenham gerado rendas durante o período apenas uma empresa apresentou em suas notas explicativas e a Alteração cumulativa no valor justo reconhecido nos resultados com a venda de propriedade para investimento três empresas apresentam, equivalente a 25% da amostra.

Os resultados desta pesquisa se apresentaram inferiores às médias identificadas por Silva, Fonseca e Nogueira (2014). Os autores identificaram médias de 43,97% e 50%, em relação às evidenciações de Custo e Valor Justo, respectivamente. Além disso, os valores mais destoantes foram em relação ao item 1, item 4.1 e item 4.2. Enquanto nesta pesquisa obteve-se 50%, 0% e 0%, tanto para Custo quanto para Valor Justo, Silva, Fonseca e Nogueira (2014) obtiveram 100% para item 1 e Custo e Valor Justo, 55% e 50% para no item 4.1 e 47% e 25% no item 4.2.

Gráfico 1: Nível de divulgação do bloco 1



Fonte: Elaborado pelos autores

As empresas que optaram pelo método do valor justo tiveram um maior volume de divulgação em relação as que escolheram o método de custo, nos itens que devem ser divulgados por todas as empresas conforme o bloco 1.

4.2 ANÁLISE DO NÍVEL DE DIVULGAÇÃO DO BLOCO 2

Itens de divulgação para as empresas que optarem pelo método custo é o segundo bloco no qual observa-se como primeiro critério o Método de depreciação em que 100% das empresas evidenciam em suas notas, a vida útil ou taxa de depreciação, valor contábil bruto e depreciação acumulada no início e no fim do período, observância se houve perda por *impairment* e o valor justo das propriedades para investimento são evidenciados pelas mesmas 6 empresas que atendem o primeiro critério, equivalente aos 50% da amostra.

O Item 9 no bloco para empresas que escolherem o método de custo, é um item que o CPC 28 trata como de extrema relevância e importância por incentivar as empresas a mensurar pelo método do valor justo, exigindo que as empresas que optarem pelo método de custo, divulguem em notas explicativas o valor justo das propriedades para investimento, e nas análises todas as empresas que compõem a amostra, atenderam esta exigência do CPC, mensurando pelo custo, mas também divulgando o valor justo.

Tabela 2: Nível de divulgação bloco 2

ITEM	5	6	7	8	9	MÉDIA
CUSTO	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: Elaborado pelos autores

No bloco 2, destaca-se a conformidade de divulgação das empresas que mensuram suas propriedades para investimentos utilizando o método de custo, todos os itens exigidos pelo CPC 28 foram divulgados conforme estabelecido neste bloco.

Comparando com Silva, Fonseca e Nogueira (2014), os autores identificaram uma média de 62,50% neste bloco, variando entre 59% e 67%.

4.3 ANÁLISE DO NÍVEL DE DIVULGAÇÃO DO BLOCO 3

O bloco 3 refere-se aos Itens de divulgação para as empresas que optarem pelo valor justo, apresentando como primeiro critério as Adições, divulgando separadamente as adições resultantes de aquisições e as resultantes de dispêndio subsequente reconhecido no valor contábil do ativo no qual 83,33% não apresentam, 16,67% apresenta em notas explicativas e o restante não possui qualquer tipo de evidenciação. Adições resultantes de aquisições por intermédio de combinação de negócios, 100% não apresentam em suas notas. Ativos classificados como detidos para venda ou inclusos em grupo para alienação classificados como detidos para venda e outras alienações tem 66,67% das empresas que não demonstram em nota, 33,33% evidenciam em nota. Por último critério tem-se Ganhos ou perdas líquidas provenientes de ajustes de valor justo no qual 50% apresenta em suas notas explicativas, os demais 50% não demonstram qualquer tipo de evidenciação.

Tabela 3: Nível de divulgação bloco 3.

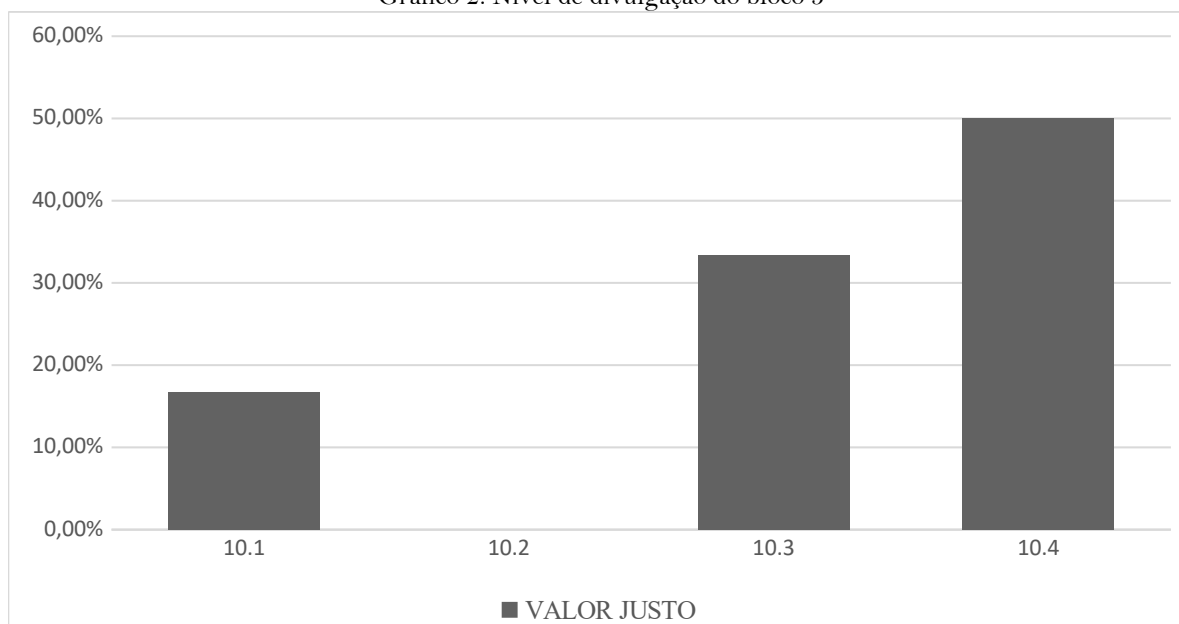
ITEM	10.1	10.2	10.3	10.4	MÉDIA
VALOR JUSTO	16,67%	0%	33,33%	50%	25%

Fonte: Elaborado pelos autores.

Comparando com Silva, Fonseca e Nogueira (2014), os autores identificaram em sua pesquisa uma média de 28% no bloco 3. O item 10.4 apresentou valor de 73%, enquanto os demais apresentaram valores inferiores à 20%.

No Gráfico 2 verifica-se que o item 10.4 referente a ganhos e perdas nos ajustes a valor justo obteve maior divulgação em relação os quatro itens analisados pelas empresas da amostra que escolhem mensurar suas propriedades para investimento pelo valor justo. O item 10.2 que se refere a adições resultantes de aquisições por intermédio de combinação de negócio foi o único do bloco 3 que não obteve divulgação das empresas analisadas.

Gráfico 2: Nível de divulgação do bloco 3



Fonte: Elaborado pelos autores

Para Oliveira, Besen e Junior (2020), a teoria da Divulgação é muito importante para classificar os estudos a respeito da evidenciação contábil. De acordo com os autores, assim como todos os fatos relacionados diretamente com a natureza que possam vir a prejudicar os interesses dos acionistas minoritários ou que representem riscos para a continuidade da empresa são divulgados, todos os gastos devem ser evidenciados. A presente pesquisa uma vez que retrata o nível de evidenciação de acordo com o CPC 28. O CPC 28 normatiza o reconhecimento, mensuração e divulgação da propriedade para investimento, e as companhias abertas que possuem este ativo precisam divulgar o tratamento contábil aos usuários externos em notas explicativas com as exigências estabelecidas, não afetando a qualidade das informações independente do método adotado para mensurar o ativo.

Na análise da Teoria da Divulgação, constatou-se que as empresas divulgaram informações relativas ao CPC 28, ainda que parcialmente. Isso denota certa preocupação com o *disclosure* das informações, independentemente do tipo de informação. Esse perfil de divulgação tem o objetivo de evidenciar todos os acontecimentos que ocorreram, independente se é positiva ou negativa para a imagem da empresa.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo do artigo foi de analisar, a luz da Teoria da Divulgação, o nível de conformidade do pronunciamento CPC 28, nas companhias abertas, relativo à Propriedade para Investimento (PPI), que possuíam saldo na conta propriedades para investimento no período de 2017. Para atingir o objetivo, as análises foram realizadas conforme os itens exigidos pelo CPC 28, sendo utilizada a tabela elaborada por Silva, Fonseca e Nogueira (2012) para uma melhor comparação na divulgação dos itens.

Embasado na Teoria da Divulgação e na pesquisa de Verrecchia (2001), dentre as demonstrações, constatou-se que as empresas divulgaram informações relativas ao CPC 28, ainda que parcialmente. Isso denota certa preocupação com o *disclosure* das informações, independentemente do tipo de informação. Esse perfil de divulgação tem o objetivo de evidenciar todos os acontecimentos que ocorreram, independente se é positiva ou negativa para a imagem da empresa.

Em meio ao nível de evidenciação em notas explicativas relativamente baixo em comparativo com o número de empresas listadas na B3, foi possível aprimorar as perspectivas do CPC 28 direcionando-as as 12 empresas da amostra do setor financeiro e outros e os setores de consumo cíclico e petróleo, gás e biocombustíveis, no qual foram estabelecidos blocos com critério de evidenciação. Por conseguinte, constatou-se que o CPC 28 apesar de estabelecer que as entidades façam o reconhecimento das PPI pelo custo inicial a partir do método de valor justo, nem todas cumprem com a exigência da divulgação da mensuração, sendo ela pelo valor justo ou método de custo.

A partir da proposta efetuada neste estudo, pode-se destacar que o método do valor justo aparece predominantemente em maior porcentagem nos quesitos estabelecidos no bloco 1 da amostra selecionada, o que revela uma maior evidenciação daqueles que optam por este método de mensuração. No bloco 2 que avalia as empresas que escolheram por mensurar pelo método de custo, pode-se observar um nível de divulgação de 100%, todas as empresas da amostra divulgaram em conformidade com os itens estabelecidos. No bloco 3 que observa as empresas que optaram mensurar pelo método do valor justo, o nível de divulgação teve uma média de 25%, um item exigido não obteve divulgação pelas empresas analisadas, e o item com melhor resultado de divulgação foi de 50%. Como pode ser constatado, o método de valor justo obteve maior porcentagem no bloco 1, porém menor porcentagem no bloco 3 que evidencia as exigências especificamente deste método. Os resultados se apresentam similares ao apresentado por Silva, Fonseca e Nogueira (2014).

Verifica-se com o diagnóstico das demonstrações contábeis a falta de padronização das informações necessárias para realizar o estudo, dificultando a verificação e coletas das informações nas notas explicativas e balanços, o que se considera como uma limitação da pesquisa a não padronização de divulgação dos itens exigidos pelo pronunciamento. Além disso, considera-se como uma limitação o fato da análise das Notas Explicativas ensejar um caráter subjetivo e que pode influenciar os resultados da pesquisa. Além disso, o resultado encontrado reflete apenas a característica dessa amostra para esse período específico, não podendo extrapolar esses resultados para uma amostra diferente.

Entendendo que os processos de divulgação envolvem questões próprias e peculiares de cada empresa, sendo este estudo um modelo qualitativo uma vez que analisa micro processos, surgem, assim, novas possibilidades de pesquisa na área, abordando a individualidade de cada entidade e norteando os quesitos de divulgação em notas explicativas em cada setor econômico.

REFERÊNCIAS

- BEUREN, I. M.; NASCIMENTO, S. ROCHA, I. Nível de evidenciação ambiental e desempenho econômico de empresas: aplicando a Análise Envoltória de Dados. **Future Studdies Research Journal**. São Paulo, v.5, n.1, pp.198-226, jan. /jun. 2013.
- BEUREN, I. M.; BOFF, M.L.; HORN, J.E.; HORN, M.A. Adequação da evidenciação social das empresas de capital aberto no relatório da administração e notas explicativas às recomendações da NBC T 15. **Revista de Contabilidade e Organizações**, v. 4, n. 8, p. 47-68, 2010.
- CAMPOS, L. M.; CUNHA, A. A.; FERNANDES, A. C.; QUEIROZ, L. M. CPC28 – Propriedades para Investimento: Um estudo das empresas de construção civil nos anos de 2009 e 2010. IX Convibra Administração – **Congresso Virtual Brasileiro de Administração**. Novembro, 2012
- COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS (CPC). Propriedade para Investimento. **Pronunciamento Técnico CPC 28**. Aprovado em 26 de junho de 2009.
- COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS (CPC). Mensuração do Valor Justo. **Pronunciamento Técnico CPC 46**. Aprovado em 07 de dezembro de 2012.
- COSTA, T. A.; SILVA, A. H. C.; LAURENCEL, L. C.. Escolha de práticas contábeis: um estudo sobre propriedades para investimento em empresas brasileiras não financeiras de capital aberto. **Revista de Contabilidade e Organizações**, n. 18 p. 26-36, 2013.
- GUIMARÃES, E. F.; ROVER, S. Comparabilidade da Mensuração das Propriedades para Investimento das Companhias Abertas Listadas na B3: Uma Análise sob a Ótica dos Índices T e H. **Revista Catarinense da Ciência Contábil**, v. 17, n. 52, p. 23-40, 2018.
- JUNIOR, E. M.; ALBINO, D. Z.; RODRIGUES, R. P.; CORRÊA, V. S.; DEBORTOLI, G. Adequação de empresas do mercado de capitais ao CPC 28. **Gestão & Regionalidade** - Vol. 34 - Nº100 - jan-abr/2018.
- MACEDO, M. A. S.; DORNELLES, O. M.; MARQUES, J. A. V. C. **Propriedade para Investimento: Aderência às Exigências de Divulgação do Pronunciamento Técnico CPC 28**. XVI Congresso USP Controladoria e Contabilidade, São Paulo, 27 a 29 de Julho de 2016.
- MARTINS, H. H. T. S. **Metodologia qualitativa de Pesquisa**. Educação e Pesquisa, São Paulo, v.30, n.2, p. 289-300, maio/ago. 2004.
- MARTINS, V. A.; ENSSLIN, S. R. Analysis of the use of performance evaluation theoretical foundations in empirical studies: an investigation in publications aiming at future research questions. **International Journal of Business Innovation and Research**, v. 23, n. 1, p. 41-63, 2020.
<https://doi.org/10.1504/IJBIR.2020.109323> .
- MARTINS, V. A.; ENSSLIN, S. R.; DUTRA, A. Avaliação de Desempenho Organizacional: trajetória das pesquisas internacionais por meio de paradigmas e teorias. **Cuad. Contab.**, Bogotá, v. 19, n. 47, p. 94-116, June 2018.
- MARTINS, V. A.; ENSSLIN, S. R. Performance evaluation: what theoretical studies highlight about this theme. **International Journal of Business Performance Management**, v. 21, n. 4, p. 455-476, 2020.
- MATOS, L. S.; VALMORBIDA, S. M. I.; MARTINS, V. A.; ENSSLIN, S. R. Development of performance evaluation theme: A systematic analysis of the literature. **Contextus: Revista Contemporânea de economia e gestão**, v. 17, n. 2, p. 63-97, 2019.
- OLIVEIRA, N. G. G.; BESEN, F. G.; SERAFIM JUNIOR, V. Nível de Evidenciação das Empresas do Setor de Petróleo, Gás e Biocombustíveis Brasileiras Listadas na Bolsa de Valores do Brasil (B3) a Luz da Teoria da Divulgação. **Contexto - Revista do Programa de Pós-Graduação em Controladoria e Contabilidade da UFRGS**, v. 20, n. 45, p. 1-18, 2020.
- PEREIRA, A. F. **Determinantes na escolha do valor justo para propriedades para investimento**. 2013. 66fls. Dissertação para Mestrado em Ciências Contábeis na área de controladoria e contabilidade – Universidade São Paulo, São Paulo, 2013.
- SALOTTI, B. M.; YAMAMOTO, M. M. Ensaio Sobre a Teoria da Divulgação - **BBR - Brazilian Business Review**, On-line, 2005, 2 (Enero-Junio)
- SEBASTIÃO, M. S.; SOUZA, M. M. Determinantes do Nível de Evidenciação das Propriedades para Investimento nas Companhias de Capital Aberto Brasileiras. **Revista Capital Científico - Eletrônica**, v. 17, n. 1, p. 59-75, 2019.
- 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**, Florianópolis, v. 13, n. 40, p.54-66, set./dez. 2014.
- VERRECCHIA, R. E. Essays on Disclosure. **Journal of Accounting and Economics**, n. 32, p. 97-180, jun. 2001.