COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

PRONUNCIAMENTO TÉCNICO CPC 28

Propriedade para Investimento

Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade – IAS 40

Índice	**Item**
OBJETIVO	**1**
ALCANCE	**2 – 4**
DEFINIÇÕES	**5 – 15**
RECONHECIMENTO	**16 – 19**
MENSURAÇÃO NO RECONHECIMENTO	**20 – 29**
MENSURAÇÃO APÓS RECONHECIMENTO	**30 – 56**
Política contábil	**30 – 32C**
Método do valor justo	**33 – 55**
Incapacidade de determinar confiavelmente o justo valor	53 – 55
Método do custo	**56**
TRANSFERÊNCIA	**57 – 65**
ALIENAÇÃO	**66 – 73**
DIVULGAÇÃO	**74 – 79**
Método do valor justo e método do custo	**74 – 79**
Método do valor justo	76 – 78
Método do custo	79
DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS	**80 – 84**
Método do valor justo	**80 – 82**
Método do custo	**83 – 84**

Objetivo

1. O objetivo deste Pronunciamento é estabelecer 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 arrendatário de propriedades para investimento mantidas em arrendamento contabilizado como arrendamento financeiro e à mensuração nas demonstrações contábeis do arrendador de propriedades para investimento disponibilizadas ao arrendatário em arrendamento operacional. Este Pronunciamento não trata de assuntos cobertos pelo Pronunciamento Técnico CPC 06 – Operações de Arrendamento Mercantil, incluindo:

   (a) classificação de arrendamentos como arrendamento financeiro ou arrendamento operacional;

   (b) reconhecimento de lucros de arrendamentos resultantes de propriedades para investimento (ver também Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas);

   (c) mensuração, nas demonstrações contábeis do arrendatário, de interesse em propriedade mantida sob contrato contabilizado como arrendamento operacional;

   (d) mensuração, nas demonstrações contábeis do arrendador, do seu investimento líquido em arrendamento financeiro;

   (e) contabilização de transações de venda e retro-arrendamento (*leaseback*); e

   (f) divulgação de arrendamento financeiro e de arrendamento operacional.

4. Este Pronunciamento não se aplica a:

   (a) ativos biológicos relacionados com a atividade agrícola (ver Pronunciamento Técnico CPC 29 – Ativo Biológico e Produto Agrícola); e

   (b) direitos sobre reservas minerais tais como carvão mineral, petróleo, gás natural e recursos semelhantes não renováveis.

Definições

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

   Valor contábil 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 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, por exemplo, Pronunciamento Técnico CPC 10 – Pagamento Baseado em Ações.

~~*Valor justo* é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.~~

Valor justo é 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. (Ver Pronunciamento Técnico CPC 46 – Mensuração do Valor Justo). (Alterada pela Revisão CPC 03)

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

6. Uma propriedade que seja mantida por arrendatário sob arrendamento operacional pode ser classificada e contabilizada como propriedade para investimento se, e apenas se, a propriedade iria de outra forma satisfazer à definição de propriedade para investimento e o arrendatário usar o método do valor justo definido nos itens 33 a 55 para o ativo reconhecido. Essa alternativa de classificação deve ser analisada propriedade a propriedade. Entretanto, uma vez escolhida essa alternativa de classificação para um interesse em propriedade desse gênero mantido sob arrendamento operacional, todas as propriedades classificadas como propriedade para investimento devem ser contabilizadas usando o método do valor justo. Quando essa alternativa de classificação for escolhida, qualquer interesse assim classificado é incluído nas divulgações exigidas nos itens 74 a 78.

7. As propriedades para investimento são mantidas para obter rendas ou para valorização do capital ou para ambas, e por isso classificadas no subgrupo Investimentos, dentro do Ativo Não Circulante. Por isso, uma propriedade para investimento gera fluxos de caixa altamente independentes dos outros ativos mantidos pela entidade. Isso distingue as propriedades para investimento de propriedades ocupadas pelos proprietários. 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 proprietários.

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 futuro uso correntemente indeterminado (se a entidade não tiver determinado que usará o terreno como propriedade ocupada pelo proprietário ou para venda a curto prazo no curso ordinário do negócio, o terreno é considerado como mantido para valorização do capital);

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

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

(e) propriedade que esteja sendo construída ou desenvolvida para futura utilização como propriedade para investimento.

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

(d) (eliminado);

(e) propriedade que é arrendada a outra entidade sob 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 arrendamento financeiro), a entidade contabiliza as partes separadamente. Se as partes não puderem ser vendidas separadamente, a propriedade só é 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, a entidade proporciona serviços de apoio aos ocupantes da propriedade que ela mantenha. A 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 proprietário de 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 a entidade possui e administra um hotel, os serviços proporcionados aos hóspedes são significativos para o acordo como um todo. Por isso, o hotel administrado pelo proprietário é propriedade ocupada pelo proprietário e não propriedade para investimento.

13. Pode ser difícil determinar se os serviços de apoio são ou não tão significativos para que uma propriedade não se qualifique como propriedade para investimento. Por exemplo, o proprietário de hotel por vezes transfere algumas responsabilidades a terceiros sob contrato de gestão. Os termos de tais contratos variam amplamente. Em um extremo, a posição do proprietário pode, em essência, ser a de um investidor passivo. No outro extremo, o proprietário 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 a propriedade se qualifica como propriedade para investimento. A entidade desenvolve critérios para que possa exercer esse julgamento consistentemente de acordo com a definição de propriedade para investimento e com a relacionada orientação dos itens 7 a 13. O item 75(c) exige que a entidade divulgue esses critérios quando a classificação for difícil.

15. Em alguns casos, a entidade possui propriedade que está arrendada e ocupada por sua controladora ou por outra controlada. A propriedade não se qualifica como propriedade para investimento nas demonstrações contábeis consolidadas, porque a propriedade está ocupada pelo proprietário 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 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. A 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 à propriedade.

18. Segundo o princípio de reconhecimento do item 16, a entidade não reconhece no valor

contábil da propriedade para investimento os custos de serviços diários da propriedade. Pelo contrário, esses custos são reconhecidos na demonstração do 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 "reparo 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, a entidade reconhece no valor contábil de 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 valor contábil das partes que são substituídas é baixado de acordo com as disposições de baixa deste Pronunciamento.

Mensuração no reconhecimento

20. A 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. (Eliminado).

23. O custo de uma propriedade para investimento não é aumentado por:

    (a) custos de início de atividades (*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 a prazo, 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 arrendamento e classificado como propriedade para investimento deve ser o estabelecido para arrendamento financeiro no item 20 do Pronunciamento Técnico CPC 06 – Operações de Arrendamento Mercantil, isto é, o ativo deve ser reconhecido pelo menor entre o valor justo da propriedade e o valor presente dos pagamentos mínimos do arrendamento. 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 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 método do valor justo nos itens 33 a 52. Essa orientação também é relevante para a determinação do valor justo quando esse valor é usado como custo para finalidades do reconhecimento inicial.~~

26. Qualquer prêmio pago por arrendamento deve ser tratado como parte dos pagamentos mínimos do arrendamento para essa finalidade, e, portanto, deve ser incluído no custo do ativo, mas excluído do passivo. Se um interesse em propriedade mantido sob arrendamento for classificado como propriedade para investimento, o item contabilizado pelo valor justo é esse interesse e não a propriedade subjacente. Orientação sobre mensuração do valor justo de interesse em propriedade é desenvolvida no método do valor justo nos itens 33 a 35, 40, 41, 48, 50 e 52 e no Pronunciamento Técnico CPC 46. Essa orientação também é relevante para a determinação do valor justo quando esse valor é usado como custo para finalidades do reconhecimento inicial. (Alterado pela Revisão CPC 03)

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 à troca de ativo não monetário por 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 a entidade não possa imediatamente baixar o ativo cedido. Se o ativo adquirido não for mensurado pelo valor justo, o seu custo é mensurado pelo valor contábil do ativo cedido.

28. A entidade deve determinar se a operação de troca é, na substância, de natureza comercial considerando a extensão em que espera que os seus fluxos de caixa futuros sejam alterados como resultado da transação. A operação de troca tem natureza comercial se:

(a) a configuração (risco, oportunidade e valor) dos fluxos de caixa do ativo recebido diferir da configuração dos fluxos de caixa do ativo cedido; ou

(b) o valor específico para a entidade relativo à parte das operações da entidade afetadas pela transação se altera como resultado da troca; e

(c) a diferença em (a) ou (b) é significativa em relação ao valor justo dos ativos trocados.

Para a finalidade de determinar se a transação de troca tem natureza 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 a 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 na faixa de estimativas razoáveis do valor justo não for significativa para esse ativo ou (b) as probabilidades de várias estimativas dentro~~

~~dessa faixa puderem ser razoavelmente avaliadas e utilizadas na mensuração do valor justo. Caso a entidade seja capaz de mensurar 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 do ativo recebido, a não ser que o valor justo do ativo recebido seja mais claramente evidente.~~

29. O valor justo de ativo é confiavelmente mensurável se (a) a variabilidade na faixa de mensurações razoáveis do valor justo não for significativa para esse ativo ou (b) as probabilidades de várias estimativas dentro dessa faixa puderem ser razoavelmente avaliadas e utilizadas na mensuração do valor justo. Caso a entidade seja capaz de mensurar com confiabilidade o valor justo tanto do ativo recebido como do ativo cedido, então o valor justo do ativo cedido deve ser usado para mensurar o custo do ativo recebido, a não ser que o valor justo do ativo recebido seja mais claramente evidente. (Alterado pela Revisão CPC 03)

Mensuração após reconhecimento

Política contábil

30. Com as exceções indicadas nos itens 32A a 34, a entidade deve escolher como sua política contábil ou o método do valor justo nos itens 33 a 55 ou o método 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, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro afirma que uma alteração voluntária na política contábil deve ser feita apenas se a alteração resultar numa apresentação mais apropriada das operações, de outros acontecimentos ou de condições nas demonstrações contábeis da entidade. É altamente improvável que uma alteração do método do valor justo para o método 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 método do valor justo) ou de divulgação (se usar o método do custo). Incentiva-se a entidade, mas não se exige dela, a determinar o valor justo das propriedades para investimento tendo por base a avaliação de avaliador independente que tenha qualificação profissional relevante e reconhecida e que tenha experiência recente no local e na categoria da propriedade para investimento que esteja sendo avaliada.~~

32. Este Pronunciamento Técnico 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). Incentiva-se a entidade, mas não se exige dela, a mensurar o valor justo das propriedades para investimento tendo por base a avaliação de avaliador independente que tenha qualificação profissional relevante e reconhecida e que tenha experiência recente no local e na categoria da propriedade para investimento que esteja sendo avaliada. (Alterado pela Revisão CPC 03)

32A. A entidade pode:

(a) escolher o método do valor justo ou o método do custo para todas 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; e

(b) escolher o método do valor justo ou o método 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 a entidade mensure a propriedade detida pelo fundo parcialmente pelo custo e parcialmente pelo valor justo.

32C. Se a entidade escolhe diferentes métodos para as duas categorias descritas no item 32A, as vendas de propriedade para investimento entre conjuntos de ativos mensurados usando métodos 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 método do valor justo para um conjunto em que se usa o método do custo, o valor justo da propriedade à data da venda torna-se o seu custo considerado.

Método do valor justo

33. Após o reconhecimento inicial, a entidade que escolhe o método 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 arrendatário em arrendamento operacional for classificado como propriedade para investimento segundo o item 6, o item 30 deixa de ser opcional; o método do valor justo deve ser aplicado.

35. O ganho ou a perda proveniente de alteração no valor justo de propriedade para investimento deve ser reconhecido no resultado do período em que ocorra.

~~36. O valor justo da propriedade para investimento definido no item 5 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.~~ (Eliminado pela Revisão CPC 03)

~~37. A entidade determina o valor justo sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação.~~ (Eliminado pela Revisão CPC 03)

~~38. O valor justo da propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado à data do período de reporte~~. (Eliminado pela Revisão CPC 03)

~~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 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.~~ (Eliminado pela Revisão CPC 03)

~~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 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).~~

40. 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. (Alterado pela Revisão CPC 03)

41. O item 25 especifica a base do reconhecimento inicial do custo de um interesse em propriedade arrendada. O item 33 exige que o interesse em propriedade arrendada seja remensurado, se necessário, pelo valor justo. Em um arrendamento negociado às taxas de mercado, o valor justo de um interesse em 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 serem reconhecidos 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 a escolha para aplicar o método do valor justo após o reconhecimento inicial.

~~42. A definição de valor justo refere-se a "partes interessadas, conhecedoras do negócio". Nesse contexto, "conhecedoras" significa que tanto o comprador como o vendedor "interessado" 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 interessado 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 mercado composto por compradores e vendedores conhecedores do negócio e interessados nele.~~ (Eliminado pela Revisão CPC 03)

~~43. Um vendedor interessado 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 interessado 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 interessado é um proprietário hipotético (por exemplo, um vendedor interessado não levaria em consideração as~~

~~circunstâncias fiscais particulares do efetivo proprietário da propriedade para investimento).~~ (Eliminado pela Revisão CPC 03)

~~44. A definição de valor justo refere-se a uma transação entre partes independentes. A transação entre partes independentes é uma transação entre partes que não tenham 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.~~ (Eliminado pela Revisão CPC 03)

~~45. A melhor evidência de valor justo é dada por preços correntes em mercado ativo de propriedades semelhantes no mesmo local e condição e sujeitas a arrendamentos e outros contratos semelhantes. A 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.~~ (Eliminado pela Revisão CPC 03)

~~46. Na ausência de preços correntes em mercado ativo do gênero descrito no item 45, a entidade considera a informação proveniente de uma variedade de fontes, incluindo:~~

~~(a) preços correntes em 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 confiáveis 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.~~ (Eliminado pela Revisão CPC 03)

~~47. Em alguns casos, as várias fontes listadas no item anterior podem sugerir conclusões diferentes quanto ao valor justo de propriedade para investimento. A 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.~~ (Eliminado pela Revisão CPC 03)

~~48. Em casos excepcionais, há clara evidência, quando a entidade adquire pela primeira vez uma propriedade para investimento (ou quando a propriedade existente se torna pela primeira vez propriedade para investimento após uma alteração em seu 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).~~

48. Em casos excepcionais, há clara evidência, quando a entidade adquire pela primeira vez uma propriedade para investimento (ou quando a propriedade existente se torna pela primeira vez propriedade para investimento após a alteração em seu uso), de que a variabilidade no

intervalo de mensurações razoáveis de valor justo seria tão grande, e as probabilidades dos vários efeitos tão difíceis de avaliar, que a utilidade de uma única mensuração de valor justo é negada. Isso pode indicar que o valor justo da propriedade não será mensurável com confiabilidade em base contínua (ver item 53). (Alterado pela Revisão CPC 03)

~~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 do negócio e interessados nele. 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 do negócio e nele interessados:~~

~~(a) valor adicional derivado da criação de 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 proprietário atual; e~~

(d) ~~benefícios de impostos ou encargos fiscais que sejam específicos ao proprietário atual.~~ (Eliminado pela Revisão CPC 03)

50. Ao determinar o valor justo da propriedade para investimento, a 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 edifício e está geralmente incluído no valor justo da propriedade para investimento, não sendo reconhecido separadamente como ativo imobilizado;

(b) se o 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, a entidade não reconhece a mobília como ativo separado;

(c) o valor justo da propriedade para investimento exclui o lucro do arrendamento operacional acrescido ou pago antecipadamente, porque a entidade o reconhece como passivo ou ativo separado;

(d) o valor justo da propriedade para investimento mantida em arrendamento reflete os fluxos de caixa esperados (incluindo a receita contingente que se espera que se torne pagável). Em conformidade, se a avaliação obtida para a 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 contábil da propriedade para investimento, utilizando o método do valor justo.

~~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.~~ (Eliminado pela Revisão CPC 03)

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

Incapacidade de determinar confiavelmente o valor justo

~~53. Há presunção refutável de que a entidade pode confiavelmente determinar o valor justo de propriedade para investimento em uma base contínua. Porém, em casos excepcionais, quando a entidade adquire pela primeira vez uma propriedade para investimento (ou quando a propriedade existente se torne pela primeira vez propriedade para investimento na sequência da conclusão da construção ou do desenvolvimento, ou após a 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). Se a entidade conclui que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é determinável com confiabilidade, mas é esperado que o valor justo da propriedade seja determinável com confiabilidade quando a construção for concluída, a propriedade para investimento em construção deve ser mensurada ao custo até que seu valor justo se torne confiavelmente mensurável ou a construção seja concluída (o que ocorrer primeiro). Se a entidade conclui que o valor justo de uma propriedade para investimento (outra que não uma propriedade para investimento em construção) não é confiavelmente determinável, a entidade mensura essa propriedade para investimento usando o método do custo do Pronunciamento Técnico CPC 27 – Ativo 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.~~

53. Há presunção refutável de que a entidade pode confiavelmente mensurar o valor justo de propriedade para investimento em base contínua. Porém, em casos excepcionais, quando a entidade adquire pela primeira vez uma propriedade para investimento (ou quando a propriedade existente se torne pela primeira vez propriedade para investimento na sequência da conclusão da construção ou do desenvolvimento, ou após a alteração de uso), há clara evidência de que o valor justo da propriedade para investimento não é mensurável com confiabilidade em base contínua. Isso ocorre quando, e apenas quando, o mercado de propriedades comparáveis está inativo (por exemplo, há poucas transações recentes, preços cotados não são atuais ou preços de transação observadas indicam que o vendedor foi forçado a vender) e quando não estão disponíveis mensurações alternativas confiáveis de valor justo (por exemplo, com base em projeções de fluxos de caixa descontados). Se a entidade concluir que o valor justo de propriedade para investimento em construção não é mensurável com confiabilidade, mas for esperado que o valor justo da propriedade seja mensurável com confiabilidade quando a construção for concluída, a propriedade para investimento em construção deve ser mensurada ao custo até que seu valor justo se torne confiavelmente mensurável ou a construção seja concluída (o que ocorrer primeiro). Se a entidade concluir

que o valor justo de propriedade para investimento (outra que não uma propriedade para investimento em construção) não é confiavelmente mensurável, a entidade deve mensurar essa propriedade para investimento usando o método do custo do Pronunciamento Técnico CPC 27 – Ativo 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. (Alterado pela Revisão CPC 03)

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, deve 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. A 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 a entidade seja compelida, pela razão dada no item 53, a mensurar uma propriedade para investimento usando o método do custo de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 27, ela mensura todas as suas outras propriedades para investimento pelo valor justo, inclusive as propriedades para investimento em construção. Nesses casos, embora a entidade possa usar o método do custo para uma propriedade para investimento, a entidade deve continuar a contabilizar cada uma das propriedades restantes usando o método do valor justo.

55. Se a entidade tiver previamente mensurado a 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 proprietário 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.

Método do custo

56. Após o reconhecimento inicial, a entidade que escolher o método do custo deve mensurar todas as suas propriedades para investimento de acordo com os requisitos do Pronunciamento Técnico CPC 27 para esse método, exceto aquelas que satisfaçam os critérios de classificação como mantidas para venda (ou que estejam incluídas em grupo para alienação que esteja classificado como mantido para venda) de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada. As propriedades para investimento que satisfaçam os critérios de classificação como mantidas para venda (ou que estejam incluídas em um grupo para alienação que esteja classificado como mantido para venda) devem ser mensuradas de acordo com esse Pronunciamento.

Transferência

57. As transferências para ou de propriedades para investimento devem ser feitas quando, e apenas quando, houver alteração de uso, evidenciada pelo seguinte:

(a) início de ocupação pelo proprietário, para transferência de propriedade para investimento para propriedade ocupada pelo proprietário;

(b) início de desenvolvimento com objetivo de venda, para transferência de propriedade para investimento para estoque;

(c) fim de ocupação pelo proprietário, para transferência de propriedade ocupada pelo proprietário para propriedade para investimento;

(d) começo de arrendamento operacional para outra entidade, para transferência de estoques para propriedade para investimento; ou

(e) (eliminado).

58. O item 57(b) exige que a entidade transfira a propriedade de propriedade para investimento para estoque quando, e apenas quando, houver uma alteração no uso, evidenciada pelo começo de desenvolvimento com ao objetivo de venda. Quando a entidade decidir alienar a propriedade para investimento sem desenvolvimento, ela continua a tratar a propriedade como propriedade para investimento até que seja baixada (eliminada da demonstração da posição financeira) e deixe de tratá-la como estoque. De forma semelhante, se a entidade começar a desenvolver de novo a propriedade para investimento existente para futuro uso continuado como propriedade para investimento, a propriedade permanece propriedade para investimento, não sendo reclassificada como propriedade ocupada pelo proprietário durante o novo desenvolvimento.

59. Os itens 60 a 65 aplicam-se aos aspectos de reconhecimento e mensuração resultantes quando a entidade usa o método do valor justo para propriedades para investimento. Quando a entidade usar o método do custo, as transferências entre propriedades para investimento, propriedades ocupadas pelo proprietário e estoque não alteram o valor contábil da propriedade transferida e não alteram o custo dessa propriedade para finalidades de mensuração ou divulgação.

60. Para a transferência de propriedade para investimento escriturada pelo valor justo para propriedade ocupada pelo proprietário ou para estoque, 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 o imóvel ocupado pelo proprietário se tornar propriedade para investimento que seja escriturada pelo valor justo, a entidade deve aplicar o Pronunciamento Técnico CPC 27 até a data da alteração de uso. A entidade deve tratar qualquer diferença nessa data entre o valor contábil do imóvel de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 27 e o seu valor justo conforme o item 62.

62. Até a data em que o imóvel ocupado pelo proprietário se torne propriedade para investimento escriturada pelo valor justo, a entidade deprecia a propriedade e reconhece quaisquer perdas por redução no valor recuperável (*impairment*) que tenham ocorrido. A entidade trata

qualquer diferença nessa data entre o valor contábil da propriedade de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 27 e o seu valor justo da seguinte forma:

(a) qualquer diminuição resultante no valor contábil da propriedade é reconhecida no resultado. Porém, até o ponto em que a quantia esteja incluída em reavaliação anteriormente procedida nessa propriedade, a diminuição é debitada contra esse excedente de reavaliação;

(b) qualquer aumento resultante no valor contábil é tratado como se segue:

(i) até o ponto em que o aumento reverta perda anterior por *impairment* dessa propriedade, o aumento é reconhecido no resultado. A quantia reconhecida no resultado não pode exceder a quantia necessária para repor o valor contábil para o valor contábil que teria sido determinado (líquido de depreciação) caso nenhuma perda por *impairment* tivesse sido reconhecida;

(ii) qualquer parte remanescente do aumento é creditada diretamente no patrimônio líquido, em ajustes de avaliação patrimonial, como parte dos outros resultados abrangentes. Na alienação subsequente da propriedade para investimento, eventual excedente de reavaliação incluído no patrimônio líquido deve ser transferido para lucros ou prejuízos acumulados, e a transferência do saldo remanescente excedente de avaliação também se faz diretamente para lucros ou prejuízos acumulados, e não por via da demonstração do resultado.

63. Para uma transferência de estoque para propriedade para investimento que seja escriturada pelo valor justo, qualquer diferença entre o valor justo da propriedade nessa data e o seu valor contábil anterior deve ser reconhecida no resultado.

64. O tratamento de transferência de estoque para propriedade para investimento que é escriturada pelo valor justo é consistente com o tratamento de venda de estoque.

65. Quando a entidade concluir a construção ou o desenvolvimento de 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 valor contábil anterior deve ser reconhecida no resultado.

Alienação

66. A 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 propriedade para investimento pode ser alcançada pela venda ou pela celebração de arrendamento financeiro. Ao determinar a data de alienação da propriedade para investimento, a 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 à alienação efetuada pela celebração de arrendamento financeiro e a venda e *leaseback*.

68. Se, de acordo com o princípio de reconhecimento do item 16, a entidade reconhecer no valor contábil de ativo o custo de substituição de parte de propriedade para investimento, então ela baixa o valor contábil da parte substituída. Relativamente à propriedade para investimento contabilizada usando o método do custo, a parte substituída pode não ser a parte que tenha sido depreciada separadamente. Se não for praticável que a entidade determine o valor contábil 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 método 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 valor contábil do ativo e reavaliar o valor justo, como seria exigido para adições não envolvendo substituição.

69. 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 valor contábil do ativo e devem ser reconhecidos no resultado (a menos que o Pronunciamento Técnico CPC 06 – Operações de Arrendamento Mercantil exija outra forma no caso de 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 contraprestação recebida é reconhecida inicialmente pelo equivalente ao preço à vista. A diferença entre a quantia nominal da contraprestação 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. A entidade aplica o Pronunciamento Técnico CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes ou outros Pronunciamentos, Interpretações e Orientações, conforme apropriado, a quaisquer passivos que detenha após a alienação de uma propriedade para investimento.

72. A indenização de terceiros para propriedade para investimento, que tenha sofrido redução no valor recuperável (*impairment*), perda ou tenha sido cedida deve ser reconhecida no resultado quando se tornar recebível.

73. Reduções no valor recuperável (*impairment*) ou perdas de propriedade para investimento, relacionados com pedidos de ou pagamento de indenização de terceiros e qualquer aquisição ou construção posterior de ativos de substituição constituem acontecimentos econômicos separados e são contabilizados separadamente como se segue:

(a) as perdas por redução ao valor recuperável da propriedade para investimento são reconhecidas 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 a 71 deste Pronunciamento;

(c) a indenização de terceiros por propriedade para investimento que tenha sofrido

impairment, que tenha sofrido perda ou tenha sido cedida 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 a 29 deste Pronunciamento.

Divulgação

Método do valor justo e método do custo

74. As divulgações indicadas adiante se aplicam adicionalmente às enunciadas no Pronunciamento Técnico CPC 06. De acordo com o CPC 06, o proprietário de propriedade para investimento proporciona as divulgações dos arrendadores acerca dos arrendamentos que tenham celebrado. A entidade que detenha propriedade para investimento em arrendamento financeiro ou operacional proporciona divulgação dos arrendatários para arrendamentos financeiros e divulgação dos arrendadores para qualquer arrendamento operacional que tenham celebrado.

75. A entidade deve divulgar:

(a) se aplica o método do valor justo ou o método do custo;

(b) caso aplique o método do valor justo, se, e em que circunstâncias os interesses em propriedade mantidos em arrendamentos operacionais são classificados e contabilizados como propriedade para investimento;

(c) quando a classificação for difícil (ver item 14), os critérios que usa para distinguir propriedades para investimento de propriedades ocupadas pelo proprietário e de propriedades mantidas para venda no curso ordinário dos negócios;

~~(d) os métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do valor justo de propriedade para investimento, incluindo declaração afirmando 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;~~ (Eliminada pela Revisão CPC 03)

(e) a extensão até a qual o valor justo da propriedade para investimento (tal como mensurado ou divulgado nas demonstrações contábeis) se baseia em avaliação de avaliador independente que possua qualificação profissional reconhecida e relevante e que tenha experiência recente no local e na categoria da propriedade para investimento que está sendo avaliada. Se não tiver havido tal avaliação, esse fato deve ser divulgado;

(f) as quantias reconhecidas no resultado para:

(i) lucros de rendas de propriedade para investimento;

(ii) gastos operacionais diretos (incluindo reparos e manutenção) provenientes de propriedades para investimento que tenham gerado rendas durante o período;

(iii) gastos operacionais diretos (incluindo reparos e manutenção) provenientes de

propriedades para investimento que não tenham gerado rendas durante o período; e

(iv) a alteração cumulativa no valor justo reconhecido nos resultados com a venda de propriedade para investimento de um conjunto de ativos em que se usa o método do custo para um conjunto em que se usa o método 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 reparos, manutenção ou aumentos.

Método do valor justo

76. Além das divulgações exigidas pelo item 75, a entidade que aplique o método do valor justo dos itens 33 a 55 deve divulgar a conciliação entre os valores contábeis 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 valor contábil do ativo;

(b) adições que resultem de aquisições por intermédio de combinação de negócios;

(c) ativos classificados como detidos para venda ou incluídos em 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) diferenças cambiais líquidas resultantes da conversão das demonstrações contábeis para outra moeda de apresentação, e da conversão de unidade operacional estrangeira para a moeda de apresentação da entidade que relata;

(f) transferências para e de estoque e propriedade ocupada pelo proprietário; e

(g) outras alterações.

77. Quando a avaliação obtida para propriedade para investimento é ajustada significativamente para a finalidade das demonstrações contábeis, como, 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 a conciliação entre a valorização obtida e a avaliação 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 a entidade mensurar uma propriedade

para investimento usando o método do custo do Pronunciamento Técnico CPC 27 – Ativo Imobilizado, a conciliação 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, a entidade deve divulgar:

(a) descrição da propriedade para investimento;

~~(b) explanação da razão pela qual o valor justo não pode ser determinado com confiabilidade;~~

(b) explanação da razão pela qual o valor justo não pode ser mensurado com confiabilidade; (Alterada pela Revisão CPC 03)

(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 valor contábil dessa propriedade para investimento no momento da venda; e

(iii) a quantia de ganho ou perda reconhecida.

Método do custo

79. Além das divulgações exigidas pelo item 75, a entidade que aplique o método 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 valor contábil bruto e a depreciação acumulada (agregada com as perdas por *impairment* acumuladas) no início e no fim do período;

(d) a conciliação do valor contábil 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 subseqüente reconhecido como ativo;

(ii) adições que resultem de aquisições por intermédio de combinação de negócios;

(iii) ativos classificados como detidos para venda ou incluídos em 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) depreciação;

(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) diferenças cambiais líquidas resultantes da conversão das demonstrações contábeis para outra moeda de apresentação, e da conversão de unidade operacional estrangeira para a moeda de apresentação da entidade que relata;

(vii) transferências para e de estoques e propriedade ocupada pelo proprietário; e

(viii) outras alterações; e

~~(e) o valor justo das propriedades para investimento. Nos casos excepcionais descritos no item 53, quando a entidade não puder determinar o valor justo da propriedade para investimento com confiabilidade, ela deve divulgar:~~

(e) o valor justo das propriedades para investimento. Nos casos excepcionais descritos no item 53, quando a entidade não puder mensurar o valor justo da propriedade para investimento com confiabilidade, ela deve divulgar: (Alterada pela Revisão CPC 03)

(i) descrição da propriedade para investimento;

(ii) 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

Método do valor justo

80. A entidade que já tiver anteriormente aplicado os conceitos deste Pronunciamento e escolher pela primeira vez classificar e contabilizar alguns ou todos os interesses em propriedades elegíveis mantidos sob arrendamentos operacionais como propriedade para investimento deve reconhecer o efeito dessa escolha como 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 dessas propriedades em períodos anteriores (determinado em base que satisfaça a definição de valor justo do item 5 e a orientação dos itens 36 a 52), a entidade é incentivada, mas não é exigida a:~~

(a) se a entidade tiver anteriormente divulgado publicamente (nas demonstrações contábeis ou de outro modo) o valor justo dessas propriedades em períodos anteriores (mensurado em base que satisfaça a definição de valor justo do Pronunciamento Técnico CPC 46), a entidade é incentivada, mas não é exigida a: (Alterada pela Revisão CPC 03)

(i) ajustar o saldo de abertura dos resultados retidos relativamente ao período mais recente apresentado cujo valor justo foi publicamente divulgado; e

(ii) re-expressar 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 re-expressar a informação comparativa e deve divulgar esse fato.

81. Este Pronunciamento exige tratamento diferente do exigido pelo Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Esse Pronunciamento exige que a informação comparativa seja refeita, a menos que essa re-elaboração seja impraticável.

82. Quando a entidade aplicar este Pronunciamento pela primeira vez, o ajuste no saldo de abertura de lucros ou prejuízos acumulados inclui a reclassificação de qualquer quantia mantida no excedente de reavaliação da propriedade para investimento.

Método do custo

83. O Pronunciamento Técnico CPC 23 aplica-se a qualquer alteração nas políticas contábeis que seja feita quando a entidade aplicar este Pronunciamento pela primeira vez e optar por usar o método 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 a 29 relativos à mensuração inicial de propriedade para investimento adquirida em uma transação de troca de ativos devem ser aplicados prospectivamente, apenas a futuras transações.