



CPC 28 – PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Vamos ao artigo?

Uma propriedade para investimento pode vir a se tornar uma propriedade utilizada pelo proprietário (que é uma propriedade que a entidade utiliza – classificada no imobilizado) e vice-versa.

A propriedade para investimento, se se destinar à venda em determinado momento, **pode ainda vir a se tornar estoque.**

As transferências para ou de propriedades para investimento devem ser feitas quando, e apenas quando, **houver alteração de uso¹**, evidenciada pelo seguinte:

(a) início de ocupação pelo proprietário, ou de desenvolvimento com vista à ocupação pelo proprietário, para transferência de propriedade para investimento para propriedade ocupada pelo proprietário; **(Alterada pela Revisão CPC 12)**

(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.

Atenção especial ao item b. Quando uma propriedade para investimento vai ser vendida, transferiremos para o estoque apenas quando se iniciar o **desenvolvimento de projeto** com o objetivo de venda. A simples **intenção** de alterar o uso não basta.

Mas qual o tratamento contábil adequado caso uma propriedade para investimento se torne um imobilizado ou um imobilizado se torne uma propriedade para investimento e vice-versa? Vejamos o CPC 28:

1 PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO AVALIADA AO CUSTO, SE TORNA IMOBILIZADO/ESTOQUE TAMBÉM AO CUSTO

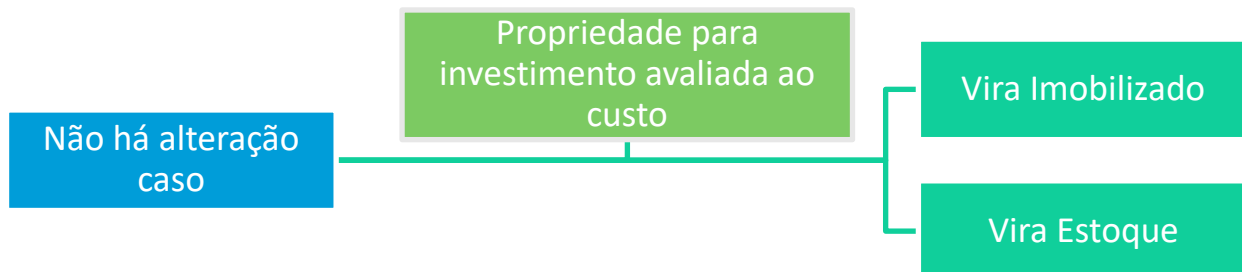
59. Os itens 60 a 65 aplicam-se aos aspectos de reconhecimento e mensuração resultantes quando a entidade usa o método do valor justo para propriedades para investimento. Quando a entidade usar o método do custo, as transferências entre propriedades para investimento, propriedades ocupadas pelo proprietário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

¹ A simples intenção de alterar o uso não basta.



Se for mensuração ao custo, não teremos alteração do valor contábil.

Portanto, a primeira situação é o seguinte: Temos uma propriedade para investimento mensurada pelo custo. Essa propriedade para investimento se torna um imobilizado ou estoque. Neste caso, não há alteração!



2 IMOBILIZADO AVALIADO AO CUSTO SE TORNA PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO AO VALOR JUSTO

Todavia, pode ocorrer de a entidade ter um ativo imobilizado avaliado ao custo e decidir tornar uma propriedade para investimento avaliada ao valor justo. E como proceder contabilmente?

O item 62 do CPC 28 aduz:

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.

Explicando! Um terreno do ativo imobilizado (avaliado ao custo) será transferido para propriedade para investimento avaliada ao valor justo.

O tratamento contábil será o seguinte:

3 SITUAÇÃO 1 – VALOR JUSTO MENOR DO QUE O VALOR CONTÁBIL

- **Se valor justo < valor contábil**: Reconheceremos uma perda no resultado do exercício.



A sociedade KLS tinha um imobilizado que era avaliado a R\$ 100.000,00 (valor contábil) e decidiu que iria realocar o uso, transformando em propriedade para investimento avaliada ao valor justo.

O valor justo era de R\$ 80.000,00. A propriedade para investimento terá de ficar com este valor no final.

A diferença entre o valor contábil e o valor justo é de R\$ 20.000,00 negativa. Portanto, vamos lançar como **despesa no resultado**.

Quando da transferência do imobilizado para propriedade para investimento:

D – Propriedade para investimento	100.000,00
C – Ativo imobilizado	100.000,00

No ajuste:

D – Despesa com ajuste ao valor justo	20.000,00
C – Propriedade para investimentos	20.000,00

Prop. Investimento		Imobilizado	Disp. Ajuste VJ	
100.000,00	20.000,00	100.000,00	20.000,00	
80.000,00				



3.1 IMOBILIZADO ERA REAVALIADO

- **Se valor justo < valor contábil**: Se o ativo era reavaliado, diminui a reserva de reavaliação.

Exemplo, imóvel no valor de R\$ 100.000,00, com reserva de reavaliação já computada no valor de R\$ 20.000,00 (conta do PL). Valor justo de R\$ 80.000,00. Vamos lançar:

Quando da transferência do imobilizado para propriedade para investimento:

D – Propriedade para investimento 100.000,00
 C – Ativo imobilizado 100.000,00

No ajuste, diminuiremos o valor da propriedade e a reserva de reavaliação:

D – Reserva de reavaliação (PL) 20.000,00
 C – Propriedade para investimentos 20.000,00

Prop. Investimento		Ativo Imobilizado		Reserva de reavaliação	
100.000,00	20.000,00	100.000,00	100.000,00	20.000,00	20.000,00
80.000,00		Saldo Inicial			Saldo Inicial

4 SITUAÇÃO 2: VALOR JUSTO MAIOR DO QUE O VALOR CONTÁBIL

4.1 ATIVO "NORMAL"

- **Se valor justo > valor contábil**: Diferença vai para ajuste de avaliação patrimonial, no PL.



A sociedade KLS tinha um imobilizado que era avaliado a R\$ 100.000,00 (valor contábil) e decidiu que iria realocar o uso, transformando em propriedade para investimento avaliada ao valor justo.

O valor justo era de R\$ 150.000,00. A propriedade para investimento terá de ficar com este valor no final.

Quando da transferência do imobilizado para propriedade para investimento:



D – Propriedade para investimento	150.000,00
C – Ativo imobilizado	100.000,00
C – Ajuste de avaliação patrimonial (PL)	50.000,00

Prop. Investimento	Imobilizado	AAP (PL)
150.000,00	100.000,00	50.000,00

4.2 SE O ATIVO IMOBILIZADO TIVER REGISTRADO UMA PERDA POR RECUPERABILIDADE

- **Se valor justo > valor contábil**: Há perda por recuperabilidade: você faz a reversão da perda por recuperabilidade, diretamente no resultado do exercício.

Exemplo, imóvel no valor de R\$ 100.000,00, porém, há uma redução ao valor recuperável de R\$ 40.000,00, o que leva o valor contábil para R\$ 60.000,00. Constatou-se que o valor justo é R\$ 110.000,00.

Nesta hipótese, teremos. Quando da transferência do imobilizado para propriedade para investimento:

O ativo estava assim registrado:

Balço Patrimonial – Ativo

Ativo imobilizado	100.000,00
(-) Ajuste para redução ao valor recuperável	(40.000,00)
Valor Contábil	60.000,00

Nesta hipótese, a reversão está limitada ao valor original do ativo!

Os lançamentos de ajustes serão assim:

D – Propriedade para investimento (ANC – Investimento)	110.000,00
D – Ajuste para Redução ao Valor Recuperável (Red. Ativo)	40.000,00
C – Ativo imobilizado	100.000,00
C – Reversão da redução ao valor recuperável (Resultado)	40.000,00
C – Ajuste de avaliação patrimonial (PL)	10.000,00

Prop. Investimento	Ajuste Valor Rec (ANC)	Reversão Recup (Receita)
110.000,00	40.000,00	40.000,00
	40.000,00	
	Saldo Inicial	
Imobilizado	AAP (PL)	
100.000,00	10.000,00	
Saldo Inicial		
100.000,00		



5 ESTOQUE VIRA PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Se se tratar de estoque que virará propriedade para investimento então o tratamento é o seguinte:

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.

Estoque - Propriedade para investimento ao valor justo

- Diferença: Resultado

Assim, se o estoque está mensurado ao custo por R\$ 15.000,00 e virará uma propriedade para investimento, avaliada por R\$ 20.000,00, você deverá reconhecer R\$ 5.000,00, como receita no resultado.

Vejamos como isso cai em provas!

(FGV/Auditor Fiscal/ISS Recife/2014) Uma empresa que prestava serviços de auditoria contábil possuía, em 31/12/2012, um terreno no Ativo Imobilizado, contabilizado por R\$ 50.000,00. Nessa data, a direção da empresa decidiu mudar o uso do terreno, passando a contabilizá-lo como Propriedade para Investimento, ao valor justo de R\$ 80.000,00.

A variação de R\$ 30.000,00 em 31/12/2012 deve ser classificada como:

- Receita Operacional.
- Receita Financeira.
- Ajuste Financeiro.
- Ajuste do Patrimônio Líquido.
- Reserva de Lucros.

Comentários:

Na nossa questão, segundo o CPC 28. O valor irá para o PL, na conta ajuste de avaliação patrimonial. A resposta está no CPC 28.

Fácil, não?

Gabarito → D.

Agora, uma questão ainda mais interessante:

(FGV/Contador/AL BA/2014) Uma empresa tinha em 31/12/2013 três terrenos:



O terreno A, destinado à venda, estava contabilizado a R\$ 200.000,00 no Ativo Circulante.

O terreno B, destinado ao uso, estava contabilizado a R\$ 100.000,00 no Ativo Imobilizado.

O terreno C, destinado ao uso, estava contabilizado a R\$ 400.000,00 no Ativo Imobilizado.

Em janeiro de 2014, esta empresa realizou uma reestruturação, transferindo os três terrenos para a conta Propriedades para Investimento, com o objetivo de valorizar o capital.

Aplicando o valor justo, a empresa constatou que os valores dos terrenos A, B e C eram, respectivamente, R\$ 250.000,00, R\$ 200.000,00 e R\$ 300.000,00.

A contrapartida do reconhecimento do valor justo dos terrenos A, B e C deve ser reconhecida, respectivamente, em

- a) resultado, resultado e resultado.
- b) ajustes de avaliação patrimonial, resultado e resultado.
- c) resultado, ajustes de avaliação patrimonial e ajustes de avaliação patrimonial.
- d) ajustes de avaliação patrimonial, ajustes de avaliação patrimonial e ajustes de avaliação patrimonial.
- e) resultado, ajustes de avaliação patrimonial e resultado.

Comentários:

É só lembrar-se do que falamos:

O terreno A, destinado à venda, estava contabilizado a R\$ 200.000,00 no Ativo Circulante.

Terreno A era estoque e irá para propriedade para investimento. Estava avaliado por R\$ 200.000,00 (custo) e irá para R\$ 250.000,00 (valor justo). A diferença, como dissemos, vai para o resultado!

O terreno B, destinado ao uso, estava contabilizado a R\$ 100.000,00 no Ativo Imobilizado.

Nesta hipótese, o valor justo do terreno (R\$ 200.000,00), no imobilizado, é maior do que o custo de R\$ 100.000,00. A diferença, de R\$ 100.000,00 vai para ajuste de avaliação patrimonial, no PL.

Valor justo > Valor contábil: Ajuste de avaliação patrimonial, no PL.



O terreno C, destinado ao uso, estava contabilizado a R\$ 400.000,00 no Ativo Imobilizado.

Por fim, o terreno C tem a seguinte situação:

Custo: R\$ 400.000,00

Valor justo: 300.000,00

Valor justo < Valor contábil: Perda no resultado do exercício.

Gabarito → E.

Grande abraço!

Gabriel Rabelo
@gabrielrabelo87