

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ – UFC
FACULDADE DE ECONOMIA, ADMINISTRAÇÃO, ATUÁRIA, CONTABILIDADE E
SECRETARIADO EXECUTIVO – FEAAC
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

Disciplina: Monografia em Ciências Contábeis

RAFAEL DE LIMA ARARIPE

**ADERÊNCIA AO DISCLOSURE RELATIVO À PROPRIEDADE PARA
INVESTIMENTO NAS EMPRESAS LISTADAS NA BM&FBOVESPA**

FORTALEZA

2013

RAFAEL DE LIMA ARARIPE

**ADERÊNCIA AO DISCLOSURE RELATIVO À PROPRIEDADE PARA
INVESTIMENTO NAS EMPRESAS LISTADAS NA BM&FBOVESPA**

Artigo apresentado à Faculdade de Economia,
Administração, Atuária, Contabilidade e Secretariado
Executivo, como requisito parcial para obtenção do grau
de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Prof^ª. Dr^ª. Vera Maria Rodrigues Ponte

FORTALEZA

2013

ADERÊNCIA AO DISCLOSURE RELATIVO À PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO NAS EMPRESAS LISTADAS NA BM&FBOVESPA

RESUMO

O processo de convergência às normas internacionais provocou transformações nas exigências de divulgação das informações contábeis e, portanto, na contabilidade brasileira em geral. Nesse sentido, as práticas de *disclosure* ganharam maior importância, tendo em vista tal cenário econômico de efetiva globalização. O estudo tem como objetivo verificar o grau de cumprimento às normas e orientações de divulgação definidas no CPC 28, “Propriedade para Investimento”, pelas empresas listadas na BM&FBOVESPA. A amostra foi formada pelas 58 empresas que apresentavam Propriedades para Investimento no exercício de 2011. A pesquisa descritiva dos dados foi realizada por meio da análise de conteúdo das Notas Explicativas de 2011, utilizando um *Checklist*, de acordo com as disposições de divulgação do CPC 28. Adicionalmente, realizou-se um comparativo entre os anos de 2010 e 2011, visando investigar se houve maior cumprimento às normas de divulgação. Os resultados obtidos apontaram para uma melhoria, em linhas gerais, no nível de divulgação das empresas listadas na BM&FBOVESPA entre os anos de 2010 e 2011. Porém, constatou-se que as entidades ainda não estão em conformidade com os requisitos de divulgação do CPC 28, principalmente as 3 empresas do Nível 1 de Governança Corporativa (N1), que não expuseram nenhum dos itens normatizados pelo CPC acerca das Propriedades para Investimento.

Palavras-Chave: *Disclosure*; Propriedades para Investimento; Normas Internacionais de Contabilidade.

1 INTRODUÇÃO

O processo de convergência das normas brasileiras de contabilidade às normas internacionais tem provocado transformações no cenário contábil nacional. Segundo Zarzeski (1996), a crescente integração entre os mercados financeiros contribuiu para imprescindibilidade de uniformização dos padrões contábeis. Nesse sentido, a criação do CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis – em 2005 e os convênios dos órgãos reguladores com essa entidade contribuíram para a concretização de tal processo.

As modificações nas práticas contábeis, inseridas no cenário de efetiva globalização e integração econômica, fizeram com que os usuários, na busca por uma maior transparência e comparabilidade das informações financeiras, exigissem maior segurança em relação à fidedignidade dessas informações. Sendo assim, em virtude da informação ser, de acordo com Andrade, Macagnan e Fontana (2013), o alicerce do relacionamento das empresas com o ambiente em que estão inseridas, a prática de evidenciação, ou *disclosure*, ganhou maior importância na esfera contábil nacional.

O fornecimento de informações aos usuários, através do *disclosure*, beneficia a tomada de decisões racionais, contribuindo para a redução de assimetrias informacionais entre a companhia e os acionistas, e provocando, conseqüentemente, o aumento, em geral, da eficiência do mercado de capitais (YAMAMOTO; SALOTTI, 2006). Em conformidade com Andrade, Macagnan e Fontana (2013), anteriormente, a contabilidade brasileira era focada em atender à legislação fiscal, porém, com o advento das normas internacionais, passou a ser utilizada como ferramenta imprescindível para a tomada de decisão.

Salienta-se que, segundo Maia, Formigoni e Silva (2012), as informações devem ser elaboradas sob mesma ótica em relação aos princípios, convenções, linguagem contábil e outros dispositivos normativos, e divulgadas em momento oportuno (tempestivamente).

Por outro lado, mesmo que o processo de harmonização seja obrigatório, algumas empresas, ao perceberem que não sofrerão punições severas, podem não divulgar itens que são exigidos, fazendo com que tal harmonização perca força (TAY; PARKER, 1990). Segundo Mapurunga (2011), indicadores de fiscalização do cumprimento das normas e as sanções aplicadas em decorrência de sua inobservância podem alavancar a eficácia da regulamentação. No caso do Brasil, de acordo com Maia, Formigoni e Silva (2012), o processo de convergência às normas internacionais de contabilidade foi bem implantado e se encontra em contínua atualização.

Com a nova legislação em vigor, as normas inseridas nos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), ao serem aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), passaram a ser obrigatórias para as companhias de capital aberto (SILVA, 2010).

Inserido na conjuntura de padronização e obrigatoriedade de divulgação de informações, o Pronunciamento Técnico CPC 28 estabeleceu, tomando por base a IAS 40 (*International Financial Reporting Standards* 40), o tratamento contábil e as exigências de divulgação de propriedades para investimento. Tais propriedades, segundo Iudícibus et. al (2010), são classificadas no subgrupo Investimentos, sendo, obrigatoriamente, imóveis dos quais se esperam obter receitas de aluguel ou valorização do capital ou ambas.

Assim, considerando a importância da evidenciação das informações no atual cenário contábil, a questão orientadora desse estudo é: Qual o grau de cumprimento das empresas listadas na BM&FBOVESPA ao *disclosure* requerido pelo CPC 28 Propriedade para Investimento?

Visando responder a questão formulada, a presente pesquisa tem o seguinte principal objetivo: Identificar o grau de cumprimento às normas e orientações de divulgação definidas no CPC 28 pelas empresas listadas na BM&FBOVESPA no exercício de 2011.

A economia brasileira é vista pelo mercado financeiro internacional como uma economia emergente com grande potencial de crescimento (BARROS, 2008). Tal cenário favorece os investimentos estrangeiros. Porém, para ingressarem no mercado nacional, os investidores, em geral, exigem informações homogêneas e que estejam em conformidade com os padrões internacionais de contabilidade. Sendo assim, o CPC 28 é um Pronunciamento importante de ser estudado, pois, além de ser embasado por normas internacionais, poucos estudos analisaram o grau de cumprimento de *disclosure* obrigatório pelas empresas.

O artigo está disposto em cinco tópicos, iniciando com esta introdução, seguida do referencial teórico sobre *Disclosure* de Informações Contábeis e Propriedades para Investimento. A metodologia da pesquisa e a análise dos resultados são apresentadas, respectivamente, nos tópicos três e quatro. Para concluir, são estruturadas as considerações finais e as referências utilizadas para o desenvolvimento do estudo.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 *Disclosure* de Informações Contábeis

O termo *disclosure* refere-se à última fase do processo de divulgação das informações contábeis, o processo de evidenciação. Segundo Backes (2005), o *disclosure* é uma ferramenta importante para comunicar as informações contábeis a seus grupos de interesse.

A contabilidade tem o papel de fornecer, aos diversos usuários, informações fidedignas e diferenciadas, portanto, o *disclosure* é essencial para que tal função seja cumprida. A evidenciação “envolve a ação de demonstrar para os usuários externos à organização o processo de reconhecimento e mensuração realizado” (LOPES; MARTINS, 2005, p. 51).

Em meio a um cenário de instabilidade econômica, o *disclosure* também apresenta grande relevância. De acordo com Shin (2003), uma das medidas adotadas pelos órgãos reguladores, nos momentos de crise e turbulência nos mercados internacionais, é impor o aumento do *disclosure*.

Souza (1995, p. 1) conceitua *disclosure* como a divulgação deliberada de informação da empresa para o mercado, seja quantitativa ou qualitativa, requerida ou voluntária, via canais formais ou informais. Assim, informações não obrigatórias podem ser divulgadas com o intuito de subsidiar os tomadores de decisões, contudo, tais informações geram dispêndios para a firma, por exemplo: custos de preparação e auditoria das demonstrações contábeis, custos de oportunidade do pessoal envolvido em tal trabalho (LEUZ; WYSOCKI, 2008) e custos de propriedade (VERRECHIA, 2001).

Por outro lado, segundo Welker (1995 apud MURCIA, 2009 p. 30), apesar dos esforços dos órgãos reguladores, as companhias possuem discricionariedade na determinação do escopo, do conteúdo, do período e da forma de evidenciar informações aos usuários externos.

O processo decisório, principalmente em virtude da internacionalização econômica brasileira, tornou-se imprescindível para os investidores, portanto, a informação patrimonial fidedigna da entidade assume grande relevância para a eficácia na tomada de decisão. Neste sentido, Murcia (2009, p.14) afirma que:

O *disclosure* detalhado de todas as informações que permitam a avaliação da situação patrimonial e das mutações desse patrimônio e que possibilitem inferências sobre o futuro da empresa é vital para a consecução do objetivo da contabilidade. A ideia é que o *disclosure* claro e completo possibilita ao usuário maior confiança na tomada de decisão.

Diante da importância do *disclosure*, diversos autores dão ênfase aos benefícios que a divulgação das informações traz para os usuários (governo, investidores, clientes, concorrentes, órgãos reguladores, entre outros) e para a entidade. Fonseca e Brito (2009) reforça a ideia de que o *disclosure* total de uma entidade não deve se submeter somente aos exigidos em lei, sendo importante adicionar informações não obrigatórias, mas que venham a embasar as decisões dos usuários. De acordo com o FASB (2006), isso ocorre de duas maneiras: (i) auxiliando o usuário na avaliação dos efeitos potenciais de transações passadas, presentes e futuras nos fluxos de caixa futuros (valor preditivo) e/ou (ii) confirmando ou corrigindo suas avaliações anteriores (valor confirmatório). Porém, o volume de informações em excesso confunde o usuário, podendo tirar sua atenção das informações importantes. Por outro lado, o *disclosure* obrigatório é fruto de normatização que regulamenta determinada informação.

A eficácia do *disclosure* é importante para que os usuários possam compreender os riscos e as atividades envolvidas. Desta forma, a informação deve ser detalhada, oportuna e tempestiva.

De acordo com Kirch, Terra e Lima (2012), o *disclosure* obrigatório é um importante mecanismo utilizado para mitigar os problemas advindos da existência de assimetrias informacionais no mercado de capitais, melhorando o funcionamento de tal mercado.

Assim, segundo Malacrida e Yamamoto (2006, p. 2):

O argumento utilizado para que haja um maior nível de evidenciação por parte das empresas, independentemente da obrigatoriedade, é a esperada repercussão positiva dessas informações no Mercado de Valores Mobiliários, contribuindo para uma melhor avaliação financeira da empresa; entre outras repercussões positivas, citam-se: maior retorno, menor custo de captação e menor flutuação de seus preços de mercado.

Nessa perspectiva, é de se concluir a importância da divulgação de informações para a entidade e os diversos usuários. A contabilidade consegue atingir seu principal objetivo: fornecer informações úteis, por meio do *disclosure*. Porém, algumas organizações ainda apresentam baixo grau de *disclosure*, em virtude dos custos que são despendidos devido à divulgação de informações contábeis. Por não analisarem de maneira correta, os gestores consideram a relação custo-benefício não satisfatória, já que divulgam apenas quando a ação lhe gera retornos econômicos.

2.2 CPC 28 – Propriedades para Investimento

Inserido no contexto do processo de convergência das normas brasileiras de contabilidade às normas internacionais, foi emitido o CPC 28 – Propriedades para Investimento, elaborado a partir do IAS 40: *Investment Property*, e aprovado pela deliberação CVM n°. 584/09. Tal processo acarretou diferentes exigências para a contabilidade nacional. Sendo assim, o CPC 28 instituiu os modelos contábeis a serem seguidos no reconhecimento, mensuração e divulgação de propriedades para investimento.

Segundo Iudícibus et. al (2010), propriedade para investimento é mantida, obrigatoriamente, para fornecer renda à entidade. De acordo com o CPC 28, não podem ser classificados como propriedade para investimento os ativos que fazem parte do processo de produção quando estes fornecem bens e serviços.

Nesse sentido, pode-se compreender que, no que se refere à propriedade para investimento, esta é mantida para obter rendas e/ou para valorização do capital, e por isso deve ser classificada no subgrupo Investimentos, dentro do Ativo Não Circulante, não devendo ser confundida com o imobilizado, visto que, parte de um ativo pode ser propriedade para investimento e a outra imobilizado.

De acordo com Iudícibus et. al (2010), se cada parte do bem puder ser vendida separadamente, a classificação e o tratamento contábil devem ser diferenciados, porém, se não for possível, o imóvel é totalmente classificado como imobilizado, com uma única exceção, quando a parte utilizada pela empresa for irrelevante.

Assim, segundo Batista (2012), a propriedade para investimento distingue-se do imobilizado já que gera fluxos de caixa independentes dos demais ativos presentes na entidade. Outro fator que diferencia esses dois tipos de ativo é o modo como ocorre a obtenção dos aluguéis, já que as propriedades para investimento são mantidas justamente com o objetivo principal de receber tais receitas.

Conforme o Pronunciamento Técnico CPC 28 (CPC, 2009), são exemplos de propriedades para investimento:

Terrenos mantidos para valorização de capital a longo prazo e não para venda a curto prazo no curso ordinário dos negócios; 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); Edifício que seja propriedade da entidade (ou mantido pela entidade em arrendamento financeiro) e que seja arrendado sob um ou mais arrendamentos

operacionais; Edifício que esteja desocupado, mas mantido para ser arrendado sob um ou mais arrendamentos operacionais; Propriedade que esteja sendo construída ou desenvolvida para futura utilização como propriedade para investimento

Em linhas gerais, conforme Batista (2012), não é considerada propriedade para investimento a propriedade que é utilizada na produção ou fornecimento de bens ou serviços, para fins administrativos ou com o objetivo de alienação no curso normal da atividade da empresa.

Com relação à mensuração, ainda de acordo com Batista (2012), as propriedades para investimento podem ser avaliadas pelo custo ou pelo valor justo, porém, inicialmente, devem ser mensuradas pelo seu custo, que envolve o preço de compra e qualquer gasto que seja diretamente atribuível. Conforme o item 32 do Pronunciamento Técnico CPC 28, todas as empresas devem determinar o valor justo das propriedades, para fins de mensuração ou de divulgação (CPC, 2009).

Percebe-se que não se exige, porém, há um incentivo para que as entidades mensurem as propriedades para investimento pelo valor justo. Tal fato é uma premissa lógica, pois, de acordo com Quagli e Avallone (2010), se em data posterior o IASB decidir como válido somente o método do valor justo, a transição por parte das empresas será mais fácil.

Assim, em conformidade com Iudícibus et. al (2010), se o método do custo for escolhido, a empresa deve divulgar o valor justo da propriedade em cada balanço patrimonial. Por outro lado, se a organização escolher o valor justo, as variações desse valor justo são reconhecidas diretamente no resultado de cada período.

O valor justo se caracteriza pelo valor negociado entre partes independentes e interessadas no negócio, que sejam conhecedoras do bem que será transacionado. Para ser um valor evidenciado com confiabilidade, Batista (2012) salienta que devem ser analisados os preços correntes no mesmo local e em mercados de ativos semelhantes.

Iudícibus et. al (2010) ressaltam que, no Brasil, o ativo propriedade para investimento não é determinado pela Lei das S/A e só foi tratado a partir da aprovação do CPC 28. Sendo assim, o uso obrigatório do método de custo não se faz presente.

De modo resumido, conforme o CPC 28 (2009, p.20), as empresas devem divulgar as seguintes informações relacionadas às Propriedades para Investimento:

- 1) O método de avaliação da propriedade para investimento;
- 2) Ao se aplicar o método do valor justo, as circunstâncias de classificar e contabilizar propriedades em arrendamentos operacionais, caso existam, como propriedade para investimento;
- 3) Quais critérios utiliza para a diferenciação entre propriedades para investimento, propriedades ocupadas pelo proprietário e propriedades mantidas para venda, nos casos em que for difícil a classificação;
- 4) Os métodos aplicados para a determinação do valor justo de propriedade para investimento, acrescentando se houve evidência baseada no mercado ou se foram utilizados outros fatores por falta de elementos comparáveis no mercado;
- 5) Se houve ou não avaliação por parte de avaliador independente, capacitado e com experiência recente no local. Se tal avaliação não tiver existido, informar tal fato;
- 6) As quantias reconhecidas no resultado, nos casos de: lucros de renda de propriedade para investimento e gastos operacionais que sejam consequência das propriedades para investimento;
- 7) As obrigações que façam parte do contrato para construir, desenvolver propriedades para investimento ou para reparos, manutenção, aumentos ou, simplesmente, para comprar.

Portanto, observou-se que a intenção do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, tomando como base o IASB, foi unificar as orientações, principalmente em relação às discussões sobre valor justo, que eram dispersas em várias normas e aumentavam prescindivelmente a complexidade das IFRS. (FIPECAFI; ERNST & YOUNG, 2009).

2.3 Pesquisas Anteriores sobre Propriedades para Investimento

No Brasil, algumas pesquisas sobre Propriedades para Investimento foram desenvolvidas, analisando se as companhias brasileiras estão evidenciando tais ativos de acordo com as exigências das normas internacionais.

Batista (2012) analisou as companhias brasileiras do setor de exploração de imóveis em relação ao exercício de 2010. O estudo revelou que das empresas analisadas apenas três utilizaram o valor justo com o objetivo de mensuração, sendo que as demais utilizaram apenas com finalidade de divulgação. Em relação ao nível de divulgação, tomando como base as exigências da IFRS 13, observou-se que a ausência de regulamentação sobre o valor justo acarretou a omissão de itens importantes que melhorariam a qualidade da informação prestada, já que as empresas divulgaram, basicamente, o saldo inicial e final do exercício, e como foi obtido o valor justo, descrevendo sucintamente as técnicas de avaliação.

Batista, Bonoli e Prado (2013) investigaram as possíveis variáveis que justificassem a escolha entre o valor justo e o modelo de custo para a mensuração dos ativos classificados como Propriedades para Investimento no ano de 2010. Foi utilizada uma amostra composta por 65 companhias que apresentavam ativos classificados como Propriedades para Investimento. Os resultados evidenciaram que as empresas que escolheram o modelo do valor justo apresentaram uma maior proporção de Propriedades para Investimento em relação ao Ativo Total e, portanto, pela representatividade desses ativos na entidade, denotou-se a necessidade de se divulgar por um valor que refletisse as condições de mercado e as perspectivas futuras. Como o Valor Justo reflete as condições do mercado, reconhecendo ganhos não realizados, as empresas com perfil conservador e que utilizaram tal método para avaliar seus ativos, se mostraram resistentes quanto ao reconhecimento de resultados.

Coutinho (2012) analisou o nível de evidenciação dos itens obrigatórios, relativos aos CPC 28, das firmas listadas na BM&FBOVESPA no exercício de 2010. Constatou-se um baixo grau de comprimento das orientações de divulgação, sendo que nenhuma, das 59 empresas que foram analisadas, alcançou nota máxima de divulgação. As entidades do Novo Mercado da BM&FBOVESPA foram as que apresentaram maior observância das práticas de divulgação.

Vale ressaltar que, como o CPC 28 fora emitido em 2009, com impactos para o ano de 2010, nenhuma empresa possuía informações relacionadas às propriedades para investimento em suas demonstrações nos anos anteriores, portanto, existem poucos estudos acerca da evidenciação de tais ativos.

3 METODOLOGIA

A pesquisa caracteriza-se como descritiva, adotando-se, para atender ao objetivo proposto, abordagem quantitativa com procedimentos documentais. De acordo com Fonseca (2002), esse tipo de pesquisa considera que a realidade só pode ser compreendida com base na análise de dados brutos, recolhidos com o auxílio de instrumentos padronizados e neutros, recorrendo à linguagem matemática para descrever as causas de um fenômeno e as relações entre variáveis.

Com relação às fontes bibliográficas utilizadas, destacam-se livros e artigos publicados em congressos da área contábil.

A população da pesquisa compreendeu as companhias listadas na BM&FBOVESPA em Dezembro de 2011, exceto as empresas do setor financeiro, por adotarem particularidades relacionadas aos patrimônios para investimento. Buscou-se indicar as entidades que apresentavam saldo na conta Propriedade para Investimento, tendo como finalidade principal verificar se tais organizações estão cumprindo os requisitos de divulgação citados no CPC 28. Foram excluídas da amostra as empresas que não apresentavam Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) e que não divulgavam suas demonstrações contábeis em Dezembro de 2011. Das 379 empresas pesquisadas no período, 58 apresentavam saldo na conta Propriedades para Investimento.

Tabela 1-Composição da amostra da pesquisa

População da pesquisa	379
Empresas que não possuíam propriedades para investimento em 2011	(321)
TOTAL DA AMOSTRA	58

Fonte: Dados da pesquisa.

Os documentos analisados, com o objetivo de investigar o grau de cumprimento das orientações de divulgação definidas no CPC 28, foram as Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) de 2011, publicadas pelas empresas listadas na BM&FBOVESPA e disponibilizadas na base de dados da CVM. Além desses, para fins comparativos, foram utilizados os dados coletados por Coutinho (2012), relativos ao ano de 2010.

Para a construção do instrumento do índice de *disclosure* verificou-se o grau de aderência aos itens divulgados no CPC 28, atribuindo “zero” quando a entidade não divulgava determinada informação, porém, analisando se tal informação era cabível à respectiva empresa, e “um” quando a informação requerida era mencionada. Sendo assim, os itens que faziam parte de eventos que não ocorreram nas empresas foram considerados não aplicáveis na respectiva entidade, e, conseqüentemente, não geraram impactos no índice de *disclosure*.

Desta forma, cada organização detinha um número de itens aplicáveis. A razão entre o número de itens divulgados pela empresa e o número total de requisitos aplicáveis de divulgação existentes no CPC 28 resultou em um valor, considerado o grau de disclosure, variando de 0% (quando a entidade não divulga nenhum dos requisitos) a 100% (quando todos os itens aplicáveis à determinada empresa são divulgados por ela).

Realizou-se um estudo comparativo entre os resultados encontrados no ano de 2011 e os obtidos em estudo feito por Coutinho (2012) relativo ao ano de 2010. Nesse sentido, para a mensuração de tais resultados foi usada a planilha do *software* Excel 2007, de onde foram feitas as análises de percentil relativas ao grau de *disclosure*.

4 ANÁLISE DOS RESULTADO

Conforme Thiollent (2000), ao se encerrar a coleta de dados de uma pesquisa, o pesquisador se depara com uma grande quantidade de informações, a qual ele terá que organizar para depois poder analisar.

De acordo com os valores expostos, apesar de existirem itens cujo número de empresas que os divulgam ser o mesmo de um ano para outro, e os percentuais serem diferentes, explica-se que no ano de 2010 existiam 59 empresas com saldo na conta propriedades para investimento e em 2011 haviam 58.

Sendo assim, na Tabela 2 é possível visualizar os itens que apresentam os maiores níveis de divulgação. O item “Para entidade que, após o reconhecimento inicial, escolheu o método do valor justo para mensurar as propriedades para investimento, divulgou a conciliação entre os valores contábeis da propriedade para investimento no início e no fim do

período?” foi o que apresentou o maior percentual de divulgação, sendo que todas as empresas que escolheram o método do valor justo divulgaram tal item. Em comparativo com o ano de 2010, o nível de divulgação desse item aumentou 63,16%, visto que 12 novas empresas passaram a divulgá-lo. Em relação ao item “Divulga se aplica o método do valor justo ou o método do custo?”, ressalta-se que, em 2011, todas as empresas que comentaram acerca de Propriedades para Investimento expuseram-no.

Tabela 2 - Checklist dos 5 itens mais divulgados em 2011

ITENS	Percentual de empresas que divulgam 2010	Percentual de empresas que divulgam 2011
Divulga se aplica o método do valor justo ou o método do custo?	35/59 (59,32%)	39/58 (67,24%)
Para entidade que, após o reconhecimento inicial, escolheu o método do valor justo para mensurar as propriedades para investimento, divulgou a conciliação entre os valores contábeis da propriedade para investimento no início e no fim do período?	7/19 (36,84%)	19/19 (100%)
Divulgou, na conciliação, ganhos ou perdas líquidos provenientes de ajustes de valor justo?	2/19 (10,52%)	11/19 (57,89%)
Divulgou, na conciliação, as adições, separando as resultantes de aquisições e as resultantes de dispêndio subsequente reconhecido no valor contábil do ativo?	2/19 (10,53%)	8/19 (42,10%)
Divulga a conciliação do valor contábil da propriedade para investimento no início e no fim do período? (Para a entidade que escolheu o método do custo, mesmo sendo possível a aplicação do valor justo)	13/40 (32,50%)	27/39 (69,23%)

Fonte: Dados da pesquisa

Das 58 empresas que apresentaram Propriedades para Investimento, 19 escolheram o método do valor justo para avaliá-las. De acordo com o CPC 28, o valor justo é uma mensuração baseada em mercado e não uma mensuração específica da entidade. Nesse sentido, não é obrigatória a escolha desse método para avaliar as Propriedades para Investimento.

Dentre os itens mais divulgados pelas empresas que compõem o referido estudo, verifica-se, de acordo com a Tabela 2, que também houve um número bastante elevado de divulgação dos itens “Divulgou, na conciliação, ganhos ou perdas líquidos provenientes de ajustes de valor justo?” e “Divulga a conciliação do valor contábil da propriedade para investimento no início e no fim do período? (Para a entidade que escolheu o método do custo, mesmo sendo possível a aplicação do valor justo)”

O CPC 28 tem como exigência a divulgação de 33 itens referentes à conta propriedade para investimento. Porém, alguns desses itens são pouco divulgados. Em comparativo ao ano de 2010 tem-se, segundo Tabela 3, os percentuais dos itens menos divulgados.

Tabela 3 – Checklist dos itens menos divulgados (2010-2011)

ITENS	Percentual de empresas que divulgam - 2010	Percentual de empresas que divulgam - 2011
Divulga os métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do valor justo de propriedade para investimento?	1/19 (5,26%)	1/19 (5,26%)
Divulga 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?	0/19 (0,00%)	1/19 (5,26%)
Divulga as quantias reconhecidas no resultado para lucros de rendas de propriedade para investimento?	5/19 (26,31%)	7/19 (36,84%)
Divulga as quantias reconhecidas no resultado para gastos operacionais diretos (incluindo reparos e manutenção) provenientes de propriedades para investimento que tenham gerado rendas durante o período?	1/19 (5,26%)	4/19 (21,05%)

Divulga as quantias reconhecidas no resultado para gastos operacionais diretos (incluindo reparos e manutenção) provenientes de propriedades para investimento que não tenham gerado rendas durante o período?	0/19 (0,00%)	3/19 (15,79%)
Divulga a existência e quantias de restrições sobre a capacidade de realização de propriedades para investimento ou a remessa de lucros e recebimentos de alienação?	0/19 (0,00%)	2/19 (10,53%)
Divulga as obrigações contratuais para comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimento ou para reparos, manutenção ou aumentos?	2/19 (10,53%)	2/19 (10,53%)
Divulgou, na conciliação, adições que resultem de aquisições por intermédio de combinação de negócios?	1/19 (5,26%)	6/19 (31,58%)
Divulgou, na conciliação, 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?	1/19 (5,26%)	3/19 (15,79%)
Divulgou, na conciliação, 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?	0/19 (0,00%)	1/19 (5,26%)
Divulgou, na conciliação, transferências para e de estoque e propriedade ocupada pelo proprietário?	0/19 (0,00%)	2/19 (10,53%)
Divulga os métodos de depreciação usados? (Para a entidade que escolheu o método do custo, mesmo sendo possível a aplicação do valor justo)	10/40 (25,00%)	16/39 (41,03%)
Divulga o valor contábil bruto e a depreciação acumulada (agregada com as perdas por impairment acumuladas) no início e no fim do período? (Para a entidade que escolheu o método do custo, mesmo sendo possível a aplicação do valor justo)	9/40 (22,50%)	16/39 (41,03%)
Divulga, separadamente, na conciliação, as propriedades para investimentos mensuradas a valor justo e a método do custo, quando houver propriedade para investimento mensurada pelo método do custo, pelo fato de o valor justo da propriedade para investimento não ser determinável com confiabilidade em uma base contínua?	5/40 (12,50%)	5/39 (12,82%)
Divulga, no momento da alienação da propriedade para investimento não escriturada pelo valor justo (em razão de o valor justo da propriedade para investimento não ser determinável com confiabilidade em uma base contínua) o valor contábil dessa propriedade para investimento no momento da venda?	0/40 (0,00%)	1/39 (2,56%)
Divulga, no momento da alienação da propriedade para investimento não escriturada pelo valor justo (em razão de o valor justo da propriedade para investimento não ser determinável com confiabilidade em uma base contínua) a quantia de ganho ou perda reconhecida?	0/40 (0,00%)	1/39 (2,56%)
Divulga as vidas úteis ou as taxas de depreciação usadas? (Para a entidade que escolheu o método do custo, mesmo sendo possível a aplicação do valor justo)	13/40 (32,50%)	15/39 (38,46%)
Divulga, na conciliação, a depreciação? (Para a entidade que escolheu o método do custo, mesmo sendo possível a aplicação do valor justo)	2/40 (5%)	13/39 (33,33%)
Divulga, na conciliação, 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 ? (Para a entidade que escolheu o método do custo, mesmo sendo possível a aplicação do valor justo)	0/40 (0,00%)	2/39 (5,13%)
Divulga, na conciliação, ativos classificados como detidos para venda ou incluídos em grupo 23 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?	0/40 (0,00%)	2/39 (5,13%)
Divulga, na conciliação, transferências para e de estoques e propriedade ocupada pelo proprietário?	0/40 (0,00%)	2/39 (5,13%)
Divulga os métodos de depreciação usados? (Para a entidade que escolheu o método do custo, mesmo sendo possível a aplicação do valor justo)	10/40 (25%)	16/39 (41,02%)
Divulga o valor contábil bruto e a depreciação acumulada (agregada com as perdas por impairment acumuladas) no início e no fim do período? (Para a entidade que escolheu o método do custo, mesmo sendo possível a aplicação do valor justo)	9/40 (22,50%)	16/39 (41,02%)

Fonte: Dados da pesquisa

Os resultados da Tabela 3 revelam que houve uma maior aderência em 2011, comparado ao exercício de 2010, por parte das empresas em todos os itens analisados. Porém, cinco itens foram divulgados apenas por uma empresa e seis itens por duas empresas. Dos 23

itens menos divulgados, 8 foram divulgados por menos de 10% das companhias, e apenas 4 item foram divulgados por mais de 40% das entidades. Tal fato expõe o baixo nível de aderência às normas impostas pelo CPC 28.

Tabela 4 - Checklist dos itens que não são divulgados por nenhuma empresa (2010-2011)

ITENS	Percentual de empresas que divulgam - 2010	Percentual de empresas que divulgam - 2011
Caso aplique o método do valor justo, divulga se, e em que circunstâncias os interesses em propriedade mantidos em arrendamentos operacionais são classificados e contabilizados como propriedade para investimento?	0 (0%)	0 (0%)
Divulga 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?	0 (0%)	0 (0%)
Divulga descrição da propriedade para investimento, para as propriedades para investimento para as quais não foi possível mensurar a valor justo em razão de o valor justo da propriedade para investimento não ser determinável com confiabilidade em uma base contínua?	0 (0%)	0 (0%)
Divulga explicação da razão pela qual o valor justo não pode ser determinado com confiabilidade para as propriedades para investimento para as quais não foi possível mensurar a valor justo em razão de o valor justo da propriedade para investimento não ser determinável com confiabilidade em uma base contínua?	0 (0%)	0 (0%)
Divulga, no momento da alienação da propriedade para investimento não escriturada pelo valor justo (em razão de o valor justo da propriedade para investimento não ser determinável com confiabilidade em uma base contínua) o fato de que a entidade alienou a propriedade para investimento não escriturada pelo valor justo?	0 (0%)	0 (0%)

Fonte: Dados da pesquisa

Analisando a Tabela 4, é possível visualizar que apenas 5 de 33 itens (15,15%) não foram evidenciados por nenhuma entidade, comprovando a maior preocupação por parte das empresas em divulgar os itens solicitados pelo CPC 28, já que em 2010, 15 itens não haviam sido divulgados.

Tabela 5 – Média de divulgação por segmento (2011)

SEGMENTO	QUANT. DE EMPRESAS	MÉDIA DE DIVULGAÇÃO (%)
Novo Mercado (NM)	20	18,49%
Mercado Tradicional (MT)	33	9,40%
Governança Corporativa (N1)	3	0%
Governança Corporativa (N2)	2	11,97%
Total	58	9,97%

Fonte: Dados da pesquisa

Conforme a classificação por segmentos de listagem, proposta pela BM&FBOVESPA, percebe-se que o segmento que apresentou a melhor média de divulgação (Tabela 5) foi o “Novo Mercado”. De acordo com o enunciado no tópico Metodologia, foi criado um índice de divulgação que procurou evidenciar o grau de cumprimento das exigências de divulgação referente a propriedades para investimento das empresas. As três empresas do Nível 1 de Governança Corporativa (N1) não divulgaram nenhum item.

A maior quantidade de itens divulgados foram vinte e dois, o que representa 66,67% do total de itens aplicáveis. A única empresa que apresentou tal percentual de divulgação foi a: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. No ano de 2010, de acordo com Coutinho (2012), a maior quantidade de itens divulgados tinha sido doze, e foi conquistada por uma empresa do Novo Mercado do setor de Telecomunicações: Aliansce Shopping Centers S.A. Em 2011, embora não sendo a empresa com maior grau de *disclosure*, tal entidade melhorou o nível de divulgação dos itens solicitados pelo CPC 28, evoluindo de doze para dezessete itens comentados.

Salienta-se que as medidas estatísticas (Tabela 6) foram calculadas considerando-se, conforme mencionado na seção anterior, somente os itens que são aplicáveis para determinadas empresas, já que algumas exigências do CPC 28 são apenas para as companhias que mensuram suas propriedades para investimento pelo método do valor justo.

Assim como no exercício de 2010, em 2011 a moda (Tabela 6) de todos os segmentos teve nota 0, o que demonstra que a maioria das entidades da amostra continua não divulgando nenhuma informação exigida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Ressalta-se que o segmento Nível 2 (N2) não possui moda, sendo considerado amodal, pois as duas empresas que fazem parte desse grupo apresentam médias distintas.

Tabela 6 – Estatística descritiva das notas de divulgação por segmento da BM&FBOVESPA - 2011

SEGMENTO	NOTA DE DIVULGAÇÃO (0 a 100% de itens possíveis)				
	MEDIANA	MODA	DESVIO PADRÃO	MÁXIMO	MÍNIMO
NM	24,24%	0%	21,79%	66,67%	0%
MT	6,06%	0%	12,79%	45,45%	0%
N1	0%	0%	0%	0%	0%
N2	7%	Amodal	30%	42,42%	0%

Fonte: Dados da pesquisa

Em estudo realizado com base em dados de 2010, Coutinho (2012) afirma que houve um baixo grau de cumprimento das orientações de divulgação do CPC 28 pelas companhias abertas e indicou que a maioria das empresas que faziam parte da amostra era do Mercado Tradicional.

Conclui-se, com base nos dados coletados em 2011, que, apesar da melhoria, ainda é parcial o nível de aderência no que tange às divulgações das normas explicitadas no CPC 28, visto que a média geral de divulgação encontra-se abaixo de 10%.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa teve como objetivo verificar o grau de cumprimento às normas e orientações de divulgação definidas no CPC 28, assim como investigar se há maior cumprimento às normas de divulgação no ano de 2011 em relação ao exercício de 2010.

Das empresas listadas na BM&FBOVESPA, foram excluídas da amostra as que não apresentavam saldo consolidado na conta Propriedades para Investimento e que não divulgavam suas demonstrações contábeis em Dezembro de 2011. Foram analisadas as notas explicativas de 2011 referentes a 58 empresas (20 do Novo Mercado, 33 do Mercado Tradicional, 3 do Nível 1 e 2 do Nível 2).

Após a aplicação do *checklist* de divulgação, foi possível concluir que dos 43 itens definidos no CPC 28, 6 não foram evidenciados por nenhuma entidade, necessitando, desta forma, de uma maior aderência das empresas em relação a tais itens.

Observou-se que nenhuma das 58 empresas alcançou nota máxima de divulgação. A maior quantidade de itens divulgados foi vinte e dois, representando um grau de divulgação de 66,67% do total de itens aplicáveis. Tal resultado foi alcançado somente por uma empresa. Por outro lado, 19 empresas, ou seja, 32,76% da amostra, não evidenciaram nenhum dos itens orientados pelo CPC 28.

Apesar da média de divulgação dos quatro segmentos da BM&FBOVESPA ter aumentado, o estudo revelou um baixo grau de cumprimento às orientações de divulgação do CPC 28, principalmente no Nível 1, em que as 3 empresas analisadas não divulgaram nenhum item. Por outro lado, as empresas do Novo Mercado apresentaram média de divulgação de 18,49%, representando a maior média entre os quatro segmentos.

Sugere-se que estudos posteriores desenvolvam uma análise que retrate os motivos que levam aos baixos índices de divulgação, levando-se em conta a importância da *disclosure* para as empresas.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, A. F.; MACAGNAN, C. B.; FONTANA, F. B. Um estudo sobre a evidenciação do ajuste a valor presente nas empresas listadas na BM&FBOVESPA. **Revista de Contabilidade do Mestrado em Ciências Contábeis da UERJ**, v. 18, n. 1, p. 62-80, 2013.

BACKES, R. G. **Evidenciação do capital intelectual: análise de conteúdo dos relatórios de administração de companhias abertas brasileiras**. 2005. 172 p. Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis) – Universidade do Vale do Rio dos Sinos, São Leopoldo, 2005.

BARROS, L. C. M. Um novo futuro. **Novos estudos**, n. 81, p. 11-20, 2008. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0101-33002008000200003&script=sci_arttext>. Acesso em: 01 jan. 2013.

BATISTA, F. F. Uma análise da mensuração e evidenciação de propriedades para investimento nas companhias brasileiras do setor de exploração de imóveis. **Revista Ambiente Contábil**, n. 5, v. 1, p. 281-299, 2012.

BATISTA, F. F.; PRADO, A. G. S.; BONOLI, E. L. **Avaliação das Propriedades para Investimento: Uma análise dos fatores que influenciam na decisão entre valor justo e modelo de custo**. 2013. Disponível em: <<http://www.congressosp.fipecafi.org/artigos122012/618.pdf>>. Acesso em: 20 abr. 2013.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **Pronunciamento Técnico CPC 28: Propriedade para Investimento**, 2009. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/pdf/CPC28.pdf>>. Acesso em: 20 abr. 2013.

COUTINHO, Lídia Matoso. **Análise do grau de cumprimento às determinações de divulgação definidas pelo Pronunciamento Técnico CPC 28 pelas firmas listadas na BM&FBovespa**. 2012. Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo) – Curso de Ciências Contábeis, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2012.

ERNST & YOUNG E FIPECAFI. **Manual de Normas Internacionais de Contabilidade: IFRS versus Normas Brasileiras**. São Paulo: Atlas, 2009.

FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD (FASB). **Preliminary Views on an Improved Conceptual Framework for Financial Reporting**. Disponível em <http://www.fasb.org>>. Acesso em: 01 jan. 2013.

FONSECA, J. A. S.; BRITO, G. A. S. **Conservadorismo nos resultados contábeis dos bancos em Portugal**. 2009. Disponível em: <<http://www.congressosp.fipecafi.org/artigos92009/174.pdf>>. Acesso em: 01 jan. 2013.

FONSECA, J. J. S. **Metodologia da Pesquisa Científica**. Fortaleza: Universidade Estadual do Ceará, 2002.

- IUDÍCIBUS, S. et al. **Manual de Contabilidade Societária**: aplicáveis a todas as sociedades de acordo com as normas internacionais e do CPC. São Paulo: Atlas, 2010.
- KIRCH, G.; TERRA, P. R. S.; LIMA, J. B. N. Determinantes da defasagem na divulgação das demonstrações contábeis das companhias abertas brasileiras. **Revista Contabilidade & Finanças - USP**, v. 23, n. 60, p. 173-186, 2012.
- LEUZ, C.; WYSOCKI, P. Economic consequences of financial reporting and disclosure regulation: A review and suggestions for future research. **Social Science Research Network**, mar. 2008. Disponível em: <<http://ssrn.com/abstract=1105398>>. Acesso em: 01 jan. 2013.
- LOPES, A. B.; MARTINS, E. **Teoria da contabilidade**: uma nova abordagem. São Paulo: Atlas, 2005.
- MAIA, H. A.; FORMIGONI, H.; SILVA, A. A. Empresas de Auditoria e o Compliance com o Nível de Evidenciação Obrigatório Durante o Processo de Convergência às Normas Internacionais de Contabilidade no Brasil. **Revista Brasileira de Gestão de Negócios**, v. 14, n. 44, p. 335-352, 2012.
- MALACRIDA, Mara J. C.; YAMAMOTO, Marina M. Governança corporativa: nível de evidenciação das informações e sua relação com a volatilidade das ações do Ibovespa. **Caderno de Estudos**, FIPECAFI, São Paulo, Edição Comemorativa, set. 2006.
- MAPURUNGA, P. V. R. **Fatores Explicativos da aderência das firmas brasileiras ao disclosure requerido pelas normas internacionais de contabilidade**. 2011. Dissertação (Doutorado em Administração e Controladoria) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2011.
- MURCIA, F. **Fatores Determinantes do Nível de Disclosure Voluntário de Companhias Abertas no Brasil**. 2009. 186 p. Tese (Doutorado em Controladoria e Contabilidade) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.
- QUAGLI, A.; AVALLONE, F. Fair value or cost model? Drivers of choice for IAS 40 in the real estate industry. **European Accounting Review**, London, v. 19, n. 3, p. 461-493, set. 2010.
- SHIN, H. Disclosures and asset return. **Econometrica**, v. 71, p. 105-133, 2003.
- SILVA, T. C. **Um Enfoque ao Ajuste a Valor Presente**. Dissertação (Mestre em Contabilidade) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2010.
- SOUZA, P. R. E. B. **Análise do atual estágio de disclosure das companhias abertas no mercado de capitais brasileiro e contribuições para seu aprimoramento**. 1995. Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis) - Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1995.
- TAY, J. S. W.; PARKER, R. H. Measuring international harmonization and standardization. **Abacus**, Oxford, v. 26, n. 1, p. 71-88, mar. 1990.
- THIOLLENT, M.; ARAÚJO FILHO, T.; SOARES, R. L. S. (Org.) **Metodologia e experiências em projetos de extensão**. Niterói: EDUFF, 2000.
- WELKER, M. Disclosure policy, information asymmetry, and liquidity in equity markets. **Contemporary Accounting Research**, v. 11, p. 801-827, 1995.
- YAMAMOTO, Marina Mitiyo; SALOTTI, Bruno Meirelles. **Informação contábil: estudos sobre a sua divulgação no mercado de capitais**. São Paulo: Atlas, 2006.

ZARZESKI, M. Spontaneous harmonization effects of culture and market forces on accounting disclosure practices. **Accounting Horizon**, Sarasota, v. 10, n. 13, p. 18-37, 1996.