



GESTÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO ORGANIZACIONAL

Elói Martins Senhoras
(Organizador)

Atena
Editora
Ano 2020



GESTÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO ORGANIZACIONAL

Elói Martins Senhoras
(Organizador)

Atena
Editora
Ano 2020

Editora Chefe

Profª Drª Antonella Carvalho de Oliveira

Assistentes Editoriais

Natalia Oliveira

Bruno Oliveira

Flávia Roberta Barão

Bibliotecária

Janaina Ramos

Projeto Gráfico e Diagramação

Natália Sandrini de Azevedo

Camila Alves de Cremona

Luiza Alves Batista

Maria Alice Pinheiro

Imagens da Capa

Shutterstock

Edição de Arte

Luiza Alves Batista

Revisão

Os Autores

2020 by Atena Editora

Copyright © Atena Editora

Copyright do Texto © 2020 Os autores

Copyright da Edição © 2020 Atena Editora

Direitos para esta edição cedidos à Atena

Editora pelos autores.



Todo o conteúdo deste livro está licenciado sob uma Licença de Atribuição *Creative Commons*. Atribuição-Não-Comercial-NãoDerivativos 4.0 Internacional (CC BY-NC-ND 4.0).

O conteúdo dos artigos e seus dados em sua forma, correção e confiabilidade são de responsabilidade exclusiva dos autores, inclusive não representam necessariamente a posição oficial da Atena Editora. Permitido o *download* da obra e o compartilhamento desde que sejam atribuídos créditos aos autores, mas sem a possibilidade de alterá-la de nenhuma forma ou utilizá-la para fins comerciais.

A Atena Editora não se responsabiliza por eventuais mudanças ocorridas nos endereços convencionais ou eletrônicos citados nesta obra.

Todos os manuscritos foram previamente submetidos à avaliação cega pelos pares, membros do Conselho Editorial desta Editora, tendo sido aprovados para a publicação.

Conselho Editorial

Ciências Humanas e Sociais Aplicadas

Prof. Dr. Alexandre Jose Schumacher – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Paraná

Prof. Dr. Américo Junior Nunes da Silva – Universidade do Estado da Bahia

Prof. Dr. Antonio Carlos Frasson – Universidade Tecnológica Federal do Paraná

Prof. Dr. Antonio Gasparetto Júnior – Instituto Federal do Sudeste de Minas Gerais

Prof. Dr. Antonio Isidro-Filho – Universidade de Brasília

Prof. Dr. Carlos Antonio de Souza Moraes – Universidade Federal Fluminense
Profª Drª Cristina Gaio – Universidade de Lisboa
Prof. Dr. Daniel Richard Sant’Ana – Universidade de Brasília
Prof. Dr. Deyvison de Lima Oliveira – Universidade Federal de Rondônia
Profª Drª Dilma Antunes Silva – Universidade Federal de São Paulo
Prof. Dr. Edvaldo Antunes de Farias – Universidade Estácio de Sá
Prof. Dr. Elson Ferreira Costa – Universidade do Estado do Pará
Prof. Dr. Eloi Martins Senhora – Universidade Federal de Roraima
Prof. Dr. Gustavo Henrique Cepolini Ferreira – Universidade Estadual de Montes Claros
Profª Drª Ivone Goulart Lopes – Istituto Internazionele delle Figlie de Maria Ausiliatrice
Prof. Dr. Jadson Correia de Oliveira – Universidade Católica do Salvador
Prof. Dr. Julio Candido de Meirelles Junior – Universidade Federal Fluminense
Profª Drª Lina Maria Gonçalves – Universidade Federal do Tocantins
Prof. Dr. Luis Ricardo Fernandes da Costa – Universidade Estadual de Montes Claros
Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Prof. Dr. Marcelo Pereira da Silva – Pontifícia Universidade Católica de Campinas
Profª Drª Maria Luzia da Silva Santana – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Profª Drª Paola Andressa Scortegagna – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Profª Drª Rita de Cássia da Silva Oliveira – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Prof. Dr. Rui Maia Diamantino – Universidade Salvador
Prof. Dr. Urandi João Rodrigues Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará
Profª Drª Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande
Prof. Dr. William Cleber Domingues Silva – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Prof. Dr. Willian Douglas Guilherme – Universidade Federal do Tocantins

Ciências Agrárias e Multidisciplinar

Prof. Dr. Alexandre Igor Azevedo Pereira – Instituto Federal Goiano
Profª Drª Carla Cristina Bauermann Brasil – Universidade Federal de Santa Maria
Prof. Dr. Antonio Pasqualetto – Pontifícia Universidade Católica de Goiás
Prof. Dr. Cleberton Correia Santos – Universidade Federal da Grande Dourados
Profª Drª Daiane Garabeli Trojan – Universidade Norte do Paraná
Profª Drª Diocléa Almeida Seabra Silva – Universidade Federal Rural da Amazônia
Prof. Dr. Écio Souza Diniz – Universidade Federal de Viçosa
Prof. Dr. Fábio Steiner – Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul
Prof. Dr. Fágner Cavalcante Patrocínio dos Santos – Universidade Federal do Ceará
Profª Drª Girlene Santos de Souza – Universidade Federal do Recôncavo da Bahia
Prof. Dr. Jael Soares Batista – Universidade Federal Rural do Semi-Árido
Prof. Dr. Júlio César Ribeiro – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Profª Drª Lina Raquel Santos Araújo – Universidade Estadual do Ceará
Prof. Dr. Pedro Manuel Villa – Universidade Federal de Viçosa
Profª Drª Raissa Rachel Salustriano da Silva Matos – Universidade Federal do Maranhão
Prof. Dr. Ronilson Freitas de Souza – Universidade do Estado do Pará
Profª Drª Talita de Santos Matos – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Prof. Dr. Tiago da Silva Teófilo – Universidade Federal Rural do Semi-Árido
Prof. Dr. Valdemar Antonio Paffaro Junior – Universidade Federal de Alfenas

Ciências Biológicas e da Saúde

- Prof. Dr. André Ribeiro da Silva – Universidade de Brasília
Profª Drª Anelise Levay Murari – Universidade Federal de Pelotas
Prof. Dr. Benedito Rodrigues da Silva Neto – Universidade Federal de Goiás
Profª Drª Débora Luana Ribeiro Pessoa – Universidade Federal do Maranhão
Prof. Dr. Douglas Siqueira de Almeida Chaves -Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Prof. Dr. Edson da Silva – Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri
Profª Drª Eleuza Rodrigues Machado – Faculdade Anhanguera de Brasília
Profª Drª Elane Schwinden Prudêncio – Universidade Federal de Santa Catarina
Profª Drª Eysler Gonçalves Maia Brasil – Universidade da Integração Internacional da Lusofonia Afro-Brasileira
Prof. Dr. Ferlando Lima Santos – Universidade Federal do Recôncavo da Bahia
Profª Drª Gabriela Vieira do Amaral – Universidade de Vassouras
Prof. Dr. Gianfábio Pimentel Franco – Universidade Federal de Santa Maria
Prof. Dr. Helio Franklin Rodrigues de Almeida – Universidade Federal de Rondônia
Profª Drª Iara Lúcia Tescarollo – Universidade São Francisco
Prof. Dr. Igor Luiz Vieira de Lima Santos – Universidade Federal de Campina Grande
Prof. Dr. Jefferson Thiago Souza – Universidade Estadual do Ceará
Prof. Dr. Jesus Rodrigues Lemos – Universidade Federal do Piauí
Prof. Dr. Jônatas de França Barros – Universidade Federal do Rio Grande do Norte
Prof. Dr. José Max Barbosa de Oliveira Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará
Prof. Dr. Luís Paulo Souza e Souza – Universidade Federal do Amazonas
Profª Drª Magnólia de Araújo Campos – Universidade Federal de Campina Grande
Prof. Dr. Marcus Fernando da Silva Praxedes – Universidade Federal do Recôncavo da Bahia
Profª Drª Maria Tatiane Gonçalves Sá – Universidade do Estado do Pará
Profª Drª Mylena Andréa Oliveira Torres – Universidade Ceuma
Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federaci do Rio Grande do Norte
Prof. Dr. Paulo Inada – Universidade Estadual de Maringá
Prof. Dr. Rafael Henrique Silva – Hospital Universitário da Universidade Federal da Grande Dourados
Profª Drª Regiane Luz Carvalho – Centro Universitário das Faculdades Associadas de Ensino
Profª Drª Renata Mendes de Freitas – Universidade Federal de Juiz de Fora
Profª Drª Vanessa Lima Gonçalves – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Profª Drª Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande

Ciências Exatas e da Terra e Engenharias

- Prof. Dr. Adélio Alcino Sampaio Castro Machado – Universidade do Porto
Prof. Dr. Carlos Eduardo Sanches de Andrade – Universidade Federal de Goiás
Profª Drª Carmen Lúcia Voigt – Universidade Norte do Paraná
Prof. Dr. Douglas Gonçalves da Silva – Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia
Prof. Dr. Eloi Rufato Junior – Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Profª Drª Érica de Melo Azevedo – Instituto Federal do Rio de Janeiro
Prof. Dr. Fabrício Menezes Ramos – Instituto Federal do Pará
Profª Dra. Jéssica Verger Nardeli – Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho
Prof. Dr. Juliano Carlo Rufino de Freitas – Universidade Federal de Campina Grande
Profª Drª Luciana do Nascimento Mendes – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Marcelo Marques – Universidade Estadual de Maringá
Profª Drª Neiva Maria de Almeida – Universidade Federal da Paraíba
Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Profª Drª Priscila Tessmer Scaglioni – Universidade Federal de Pelotas
Prof. Dr. Takeshy Tachizawa – Faculdade de Campo Limpo Paulista

Linguística, Letras e Artes

Profª Drª Adriana Demite Stephani – Universidade Federal do Tocantins
Profª Drª Angeli Rose do Nascimento – Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro
Profª Drª Carolina Fernandes da Silva Mandaji – Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Profª Drª Denise Rocha – Universidade Federal do Ceará
Prof. Dr. Fabiano Tadeu Grazioli – Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões
Prof. Dr. Gilmei Fleck – Universidade Estadual do Oeste do Paraná
Profª Drª Keyla Christina Almeida Portela – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Paraná
Profª Drª Miranilde Oliveira Neves – Instituto de Educação, Ciência e Tecnologia do Pará
Profª Drª Sandra Regina Gardacho Pietrobon – Universidade Estadual do Centro-Oeste
Profª Drª Sheila Marta Carregosa Rocha – Universidade do Estado da Bahia

Conselho Técnico Científico

Prof. Me. Abrãao Carvalho Nogueira – Universidade Federal do Espírito Santo
Prof. Me. Adalberto Zorzo – Centro Estadual de Educação Tecnológica Paula Souza
Prof. Me. Adalto Moreira Braz – Universidade Federal de Goiás
Prof. Dr. Adaylson Wagner Sousa de Vasconcelos – Ordem dos Advogados do Brasil/Seccional Paraíba
Prof. Dr. Adilson Tadeu Basquerote Silva – Universidade para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí
Prof. Me. Alexsandro Teixeira Ribeiro – Centro Universitário Internacional
Prof. Me. André Flávio Gonçalves Silva – Universidade Federal do Maranhão
Profª Ma. Andréa Cristina Marques de Araújo – Universidade Fernando Pessoa
Profª Drª Andreza Lopes – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Acadêmico
Profª Drª Andrezza Miguel da Silva – Faculdade da Amazônia
Profª Ma. Anelisa Mota Gregoleti – Universidade Estadual de Maringá
Profª Ma. Anne Karynne da Silva Barbosa – Universidade Federal do Maranhão
Prof. Dr. Antonio Hot Pereira de Faria – Polícia Militar de Minas Gerais
Prof. Me. Armando Dias Duarte – Universidade Federal de Pernambuco
Profª Ma. Bianca Camargo Martins – UniCesumar
Profª Ma. Carolina Shimomura Nanya – Universidade Federal de São Carlos
Prof. Me. Carlos Antônio dos Santos – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Prof. Ma. Cláudia de Araújo Marques – Faculdade de Música do Espírito Santo
Profª Drª Cláudia Taís Siqueira Cagliari – Centro Universitário Dinâmica das Cataratas
Prof. Me. Clécio Danilo Dias da Silva – Universidade Federal do Rio Grande do Norte
Prof. Me. Daniel da Silva Miranda – Universidade Federal do Pará
Profª Ma. Daniela da Silva Rodrigues – Universidade de Brasília
Profª Ma. Daniela Remião de Macedo – Universidade de Lisboa
Profª Ma. Dayane de Melo Barros – Universidade Federal de Pernambuco

Prof. Me. Douglas Santos Mezacas – Universidade Estadual de Goiás
Prof. Me. Edevaldo de Castro Monteiro – Embrapa Agrobiologia
Prof. Me. Eduardo Gomes de Oliveira – Faculdades Unificadas Doctum de Cataguases
Prof. Me. Eduardo Henrique Ferreira – Faculdade Pitágoras de Londrina
Prof. Dr. Edwaldo Costa – Marinha do Brasil
Prof. Me. Eliel Constantino da Silva – Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita
Prof. Me. Ernane Rosa Martins – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás
Prof. Me. Euvaldo de Sousa Costa Junior – Prefeitura Municipal de São João do Piauí
Profª Ma. Fabiana Coelho Couto Rocha Corrêa – Centro Universitário Estácio Juiz de Fora
Prof. Dr. Fabiano Lemos Pereira – Prefeitura Municipal de Macaé
Prof. Me. Felipe da Costa Negrão – Universidade Federal do Amazonas
Profª Drª Germana Ponce de Leon Ramírez – Centro Universitário Adventista de São Paulo
Prof. Me. Gevair Campos – Instituto Mineiro de Agropecuária
Prof. Me. Givanildo de Oliveira Santos – Secretaria da Educação de Goiás
Prof. Dr. Guilherme Renato Gomes – Universidade Norte do Paraná
Prof. Me. Gustavo Krahl – Universidade do Oeste de Santa Catarina
Prof. Me. Helton Rangel Coutinho Junior – Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Profª Ma. Isabelle Cerqueira Sousa – Universidade de Fortaleza
Profª Ma. Jaqueline Oliveira Rezende – Universidade Federal de Uberlândia
Prof. Me. Javier Antonio Albornoz – University of Miami and Miami Dade College
Prof. Me. Jhonatan da Silva Lima – Universidade Federal do Pará
Prof. Dr. José Carlos da Silva Mendes – Instituto de Psicologia Cognitiva, Desenvolvimento Humano e Social
Prof. Me. Jose Elyton Batista dos Santos – Universidade Federal de Sergipe
Prof. Me. José Luiz Leonardo de Araujo Pimenta – Instituto Nacional de Investigación Agropecuaria Uruguay
Prof. Me. José Messias Ribeiro Júnior – Instituto Federal de Educação Tecnológica de Pernambuco
Profª Drª Juliana Santana de Curcio – Universidade Federal de Goiás
Profª Ma. Juliana Thaisa Rodrigues Pacheco – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Profª Drª Kamilly Souza do Vale – Núcleo de Pesquisas Fenomenológicas/UFPA
Prof. Dr. Kárpio Márcio de Siqueira – Universidade do Estado da Bahia
Profª Drª Karina de Araújo Dias – Prefeitura Municipal de Florianópolis
Prof. Dr. Lázaro Castro Silva Nascimento – Laboratório de Fenomenologia & Subjetividade/UFPR
Prof. Me. Leonardo Tullio – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Profª Ma. Lilian Coelho de Freitas – Instituto Federal do Pará
Profª Ma. Liliani Aparecida Sereno Fontes de Medeiros – Consórcio CEDERJ
Profª Drª Lúvia do Carmo Silva – Universidade Federal de Goiás
Prof. Dr. Lucio Marques Vieira Souza – Secretaria de Estado da Educação, do Esporte e da Cultura de Sergipe
Prof. Me. Luis Henrique Almeida Castro – Universidade Federal da Grande Dourados
Prof. Dr. Luan Vinicius Bernardelli – Universidade Estadual do Paraná
Prof. Dr. Michel da Costa – Universidade Metropolitana de Santos
Prof. Dr. Marcelo Máximo Purificação – Fundação Integrada Municipal de Ensino Superior

Prof. Me. Marcos Aurelio Alves e Silva – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo

Profª Ma. Maria Elanny Damasceno Silva – Universidade Federal do Ceará

Profª Ma. Marileila Marques Toledo – Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri

Prof. Me. Ricardo Sérgio da Silva – Universidade Federal de Pernambuco

Profª Ma. Renata Luciane Polsaque Young Blood – UniSecal

Prof. Me. Robson Lucas Soares da Silva – Universidade Federal da Paraíba

Prof. Me. Sebastião André Barbosa Junior – Universidade Federal Rural de Pernambuco

Profª Ma. Silene Ribeiro Miranda Barbosa – Consultoria Brasileira de Ensino, Pesquisa e Extensão

Profª Ma. Solange Aparecida de Souza Monteiro – Instituto Federal de São Paulo

Prof. Me. Tallys Newton Fernandes de Matos – Faculdade Regional Jaguaribana

Profª Ma. Thatianny Jasmine Castro Martins de Carvalho – Universidade Federal do Piauí

Prof. Me. Tiago Silvio Dedoné – Colégio ECEL Positivo

Prof. Dr. Welleson Feitosa Gazel – Universidade Paulista

Gestão, trabalho e desenvolvimento organizacional

Editora Chefe: Profª Drª Antonella Carvalho de Oliveira
Bibliotecária: Janaina Ramos
Diagramação: Camila Alves de Cremo
Correção: Vanessa Mottin de Oliveira Batista
Edição de Arte: Luiza Alves Batista
Revisão: Os Autores
Organizador: Elói Martins Senhoras

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

G393 Gestão, trabalho e desenvolvimento organizacional /
Organizador Elói Martins Senhoras. – Ponta Grossa -
PR: Atena, 2020.

Formato: PDF

Requisitos de sistema: Adobe Acrobat Reader

Modo de acesso: World Wide Web

Inclui bibliografia

ISBN 978-65-5706-550-1

DOI 10.22533/at.ed.501200411

1. Gestão. 2. Trabalho. 3. Desenvolvimento. I.
Senhoras, Elói Martins (Organizador). II. Título.

CDD 658

Elaborado por Bibliotecária Janaina Ramos – CRB-8/9166

Atena Editora

Ponta Grossa – Paraná – Brasil

Telefone: +55 (42) 3323-5493

www.atenaeditora.com.br

contato@atenaeditora.com.br

APRESENTAÇÃO

O presente livro, “Gestão, Trabalho e Desenvolvimento Organizacional” tem o objetivo de discutir o estado da arte no campo dos estudos administrativos, por meio da apresentação de uma coletânea diversificada de estudos teóricos e empíricos, os quais refletem uma riqueza de temáticas estratégicas, bem como a realidade organizacional e do trabalho no Brasil e no mundo.

Estruturado em 19 capítulos, esta obra apresenta relevantes debates relacionados ao tripé analítico sobre gestão, trabalho e desenvolvimento organizacional, por meio da apresentação destes três eixos centrais de discussão, os quais se articulam entre si por meio de uma incremental lógica dedutiva que parte da abstração teórica no campo epistemológico da Administração até chegar à empiria de um conjunto de estudos de caso.

No primeiro eixo temático, o pensamento administrativo e a realidade estratégica da gestão são apresentados tomando como referência a combinação de uma abordagem teórica com uma diversidade de estudos de caso que lidam com a gestão pública e privada, bem como os paradigmas tradicionais e inovativos da Administração.

No segundo eixo temático, o mundo do trabalho é analisado à luz das oportunidades e desafios, a partir de uma escala elástica que parte da ótica microeconômica dos indivíduos em suas especificidades sociais, passando pelo ambiente organizacional da gestão de pessoas, até se chegar à ótica macroeconômica do mercado de trabalho em um contexto de globalização.

No terceiro eixo temático, o desenvolvimento organizacional é apresentado através da análise empírica e contextualizada do uso de ferramentas de gestão, as quais são aplicadas estrategicamente em realidades organizacionais específicas, tendo como pano de fundo ações de planejamento, gestão da informação e do conhecimento, gestão financeira e gestão da qualidade.

A proposta implícita nesta obra tem no paradigma eclético o fundamento para a valorização da pluralidade teórica e metodológica, sendo este livro construído por meio de um trabalho coletivo de pesquisadoras e pesquisadores oriundos de diferentes estados brasileiros, o que repercutiu em uma rica oportunidade para o compartilhamento de experiências no campo epistemológico da Administração.

Caracterizada por uma natureza exploratória, descritiva e explicativa quanto aos fins e uma abordagem quali-quantitativa, esta obra foi estruturada pela conjugação de uma lógica convergente no uso do método dedutivo a fim de possibilitar divergentes abordagens teórico-conceituais para abordar a realidade empírica dos estudos de caso, assim resultando em uma pluralidade de debates.

Com base nos resultados obtidos nesta obra, uma rica lista de debates teórico-conceituais, bem como de ferramentas e modelos de gestão são apresentados ao grande público, leigo ou especializado, corroborando assim para a difusão de uma didática abordagem sobre temas estratégicos, não apenas relacionados ao atual estado da arte nos estudos administrativos, mas também adaptados à realidade brasileira.

Excelente leitura!

Elói Martins Senhoras

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1	1
FORMAÇÃO DO PENSAMENTO ESTRATÉGICO A PARTIR DOS PRESSUPOSTOS DAS ESCOLAS DE ESTRATÉGIA DISSEMINADOS NO ENSINO ACADÊMICO	
Joildo Pereira Nascimento	
Rosália Maria Passos da Silva	
DOI 10.22533/at.ed.5012004111	
CAPÍTULO 2	16
INTERAÇÃO ENTRE ENSINO, PESQUISA E EXTENSÃO: IDENTIFICANDO AS PRÁTICAS DE GESTÃO DAS EMPRESAS DE IRECÊ ATRAVÉS DO SEMINÁRIO INTERDISCIPLINAR DE PESQUISA E EXTENSÃO (SIPE/ ADMINISTRAÇÃO)	
André de Oliveira Alves	
Cristiano Silva Santos	
Lara Amorim Helfenstein	
Ana Karine Loula Torres Rocha	
DOI 10.22533/at.ed.5012004112	
CAPÍTULO 3	30
PARADIGMAS DE GESTÃO NAS INSTITUIÇÕES PÚBLICAS: DO BUROCRÁTICO AO PARTICIPATIVO	
Lidnei Ventura	
Klalter Bez Fontana	
Roselaine Ripa	
DOI 10.22533/at.ed.5012004113	
CAPÍTULO 4	43
MAPEAMENTO DE COMPETÊNCIAS GERENCIAIS NAS INSTITUIÇÕES FEDERAIS DE ENSINO	
Victor Daniel de Oliveira e Silva	
Gabrielly Nunes Braga	
Juliana Silva Santos	
Leonardo do Nascimento Santos	
DOI 10.22533/at.ed.5012004114	
CAPÍTULO 5	57
A IMPORTÂNCIA DA TOMADA DE DECISÕES NAS ORGANIZAÇÕES CONTEMPORÂNEAS	
José Augusto Theodosio Pazetti	
Sandra de Oliveira Soares Cardoso	
DOI 10.22533/at.ed.5012004115	
CAPÍTULO 6	65
GESTÃO ORGANIZACIONAL: CONTROLLER NO PROCESSO DECISÓRIO DAS	

EMPRESAS

Mateus Oliveira de Carvalho
Taís Fabiane Mendes Nascimento
Rozinei Silva Rodrigues Mendonça
DOI 10.22533/at.ed.5012004116

CAPÍTULO 7..... 74

ELABORAÇÃO DE UM PLANO DE AÇÃO PARA ALAVANCAR O CRESCIMENTO DE UMA EMPRESA DO SETOR ALIMENTÍCIO EM CHAPADÃO DO SUL-MS

Bruna dos Anjos de Jesus
Evandro Martins Silva
Alison Guimaraes de Oliveira
DOI 10.22533/at.ed.5012004117

CAPÍTULO 8..... 88

eTRANSPARÊNCIA A PARTIR DO USO SISTÊMICO DE DADOS, INFORMAÇÃO E CONHECIMENTO

Ricardo de Assis Teixeira
DOI 10.22533/at.ed.5012004118

CAPÍTULO 9..... 104

PREVENÇÃO DE PERDAS NO VAREJO DE VIAGENS – UM ESTUDO DE CASO

Antônio Carlos Magalhães da Silva
Marco Antônio Barreiros Calvinho
Paulo Henrique Ceciliano
DOI 10.22533/at.ed.5012004119

CAPÍTULO 10..... 122

DETERMINANTES DE EFICIÊNCIA EM COOPERATIVAS DE CRÉDITO: UMA ANÁLISE POR MEIO DO SISTEMA PEARLS

Heverton Freire Almeida
José Roberto de Souza Francisco
Wagner Moura Lamounier
DOI 10.22533/at.ed.50120041110

CAPÍTULO 11..... 140

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS: ANÁLISE DA ADEQUAÇÃO ÀS NORMAS DO CPC28 NAS EMPRESAS LISTADAS NO B3 DO SETOR IMOBILIÁRIO

Geovane Franco Alfonso
Silvana Duarte
José Mauro da Silva Lima
Adham Najeh Abdel Hamid Mohd Mustafa
Eduardo Ferrufino Guzman
Ana Lúcia Monteiro Maciel Golin
DOI 10.22533/at.ed.50120041111

CAPÍTULO 12.....	161
ANÁLISE DOS INDICADORES DE DESEMPENHO DA ANM-RO/AC: ESTUDO COMPARATIVO DO PERÍODO DE 2014 A 2017	
Allembert Dourado Ribeiro	
Antônio Teotônio de Souza Neto	
DOI 10.22533/at.ed.50120041112	
CAPÍTULO 13.....	170
APLICAÇÃO DAS FERRAMENTAS TRADICIONAIS DA QUALIDADE: ESTUDO DE CASO EM UMA MINERADORA LOCALIZADA EM SÃO LUÍS/MA	
Andréa Patrícia Castro Leite	
Leydiana de Sousa Pereira	
Natália de Oliveira Lima	
DOI 10.22533/at.ed.50120041113	
CAPÍTULO 14.....	192
BREVE AVALIAÇÃO DO CENÁRIO REGULAMENTAR DA GERAÇÃO DISTRIBUÍDA NO BRASIL	
Edisio Alves de Aguiar Junior	
Vinícius Maciel Pinto	
DOI 10.22533/at.ed.50120041114	
CAPÍTULO 15.....	202
FERRAMENTAS ESTRATÉGICAS INDISPENSÁVEIS À GESTÃO DE PESSOAS NAS ORGANIZAÇÕES	
Robson Sueth	
André Ferraz	
DOI 10.22533/at.ed.50120041115	
CAPÍTULO 16.....	223
EM BUSCA DA FELICIDADE: O QUE ESTÁ POR TRÁS DAS ESCOLHAS DAS MULHERES NA CONSTRUÇÃO DE SUAS CARREIRAS?	
Mariana Lopes Torres	
Isabel de Sá Affonso da Costa	
Cecilia Lima de Queirós Mattoso	
DOI 10.22533/at.ed.50120041116	
CAPÍTULO 17.....	247
NO MUNDO CORPORATIVO AS DIFERENÇAS NÃO SÃO IGUAIS: UMA DISCUSSÃO SOBRE A CONTRATAÇÃO DE DEFICIENTE	
Janaína Régis da Fonseca Stein	
Diego Maciel dos Santos Martins	
João Pedro Gonçalves Brasil Vieira	
Micaela Fornoni	
Rodolfo Zambom Silva	
Thaylher H. Bortoletto	
DOI 10.22533/at.ed.50120041117	

CAPÍTULO 18.....	250
O LONGO CAMINHO: DA SOBREVIVÊNCIA À TRANSCENDÊNCIA DO TRABALHO EM TEMPOS DE GLOBALIZAÇÃO	
<i>Maria Lucia Azevedo Espinar</i>	
DOI 10.22533/at.ed.50120041118	
CAPÍTULO 19.....	260
A DÍVIDA PÚBLICA E O FUNDO PÚBLICO NO CAPITALISMO: UMA ANÁLISE DOS IMPACTOS PARA A CLASSE TRABALHADORA E AS POLÍTICAS SOCIAIS	
<i>Eryenne Lorryne Sayanne Silva do Nascimento</i>	
<i>Celyane Souza dos Santos</i>	
<i>Maria de Fátima Leite Gomes</i>	
DOI 10.22533/at.ed.50120041119	
SOBRE O ORGANIZADOR.....	271
ÍNDICE REMISSIVO.....	272

CAPÍTULO 11

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS: ANÁLISE DA ADEQUAÇÃO ÀS NORMAS DO CPC28 NAS EMPRESAS LISTADAS NO B3 DO SETOR IMOBILIÁRIO

Data de aceite: 03/11/2020

Data de submissão: 18/08/2020

Geovane Franco Alfonso

Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Campus CPAN
Corumbá – MS
<http://lattes.cnpq.br/8437175209970204>

Silvana Duarte

Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Campus CPAN
Corumbá – MS
<http://lattes.cnpq.br/3273322059984991>

José Mauro da Silva Lima

Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Campus CPAN
Corumbá – MS
<http://lattes.cnpq.br/0014334142298807>

Adham Najeh Abdel Hamid Mohd Mustafa

Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Campus CPAN
Corumbá – MS
<http://lattes.cnpq.br/5606787919999450>

Eduardo Ferrufino Guzman

Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Campus CPAN
Corumbá – MS
<http://lattes.cnpq.br/4303493672472077>

Ana Lúcia Monteiro Maciel Golin

Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Campus CPAN
Corumbá – MS
<http://lattes.cnpq.br/9802298248926371>

RESUMO: O Comitê de Pronunciamentos Contábeis é o órgão responsável por emitir e preparar os Pronunciamentos Técnicos que promovam mudanças na contabilidade. Dentre esses destaca-se o CPC 28, que trata das propriedades para investimento que são ativos responsáveis para auferir aluguel ou para valorização de capital. O estudo teve como objetivo apurar os índices de adequação das demonstrações contábeis às exigências do CPC 28 de doze empresas do setor imobiliário listadas no B3 (Brasil Bolsa Balcão), no período de 2017 e 2018. Buscou-se identificar o método de mensuração, se método de custo ou valor justo, com relação as Propriedades para Investimentos. O estudo apontou que no ano de 2018 das empresas analisadas 50% que optaram pelo método de valor de custo em todos os casos deixaram de fora do balanço (off balance sheet) um montante acima de 100% com relação ao valor de seus ativos no mercado, e quanto aos níveis de divulgações obteve-se uma média de 90% de adequação aos itens exigidos pelo pronunciamento, sendo que apenas duas empresas realizaram todas as divulgações impostas pelo CPC-28. As demais empresas que adotaram o método de valor justo, obtiveram um índice médio de 66,66% de divulgação. Os resultados são preocupantes e com isso, a pesquisa se faz necessária, pois o método de valor justo reflete a realidade em maior precisão das informações divulgadas e devem apresentar o melhor índice de divulgação, com transparência e confiabilidade, auxiliando na tomada de decisão dos gestores e dos usuários externos das informações contábeis.

PALAVRAS-CHAVE: Contabilidade, CPC 28, Propriedade para investimento.

INVESTMENT PROPERTIES: ANALYSIS OF THE ADEQUACY TO THE CPC28 REGULATION IN COMPANIES LISTED IN THE B3 OF THE REAL ESTATE SECTOR

ABSTRACT: The Accounting Pronouncements Committee is the organization responsible for issuing and preparing the Technical Pronouncements that promotes changes in the accounting. Among these the CPC 28 stands out, which deals with investment properties that are responsible assets for renting or for capital appreciation. The study aimed to determine the adequacy indexes of the financial statements to the CPC 28 requirements of twelve real estate companies listed on B3 (Brasil Bolsa Balcão), in the period of 2017 and 2018. We sought to identify the measurement method, whether cost method or fair value related to Investment Properties. The study pointed out that in 2018, 50% of the companies analyzed that opted for the cost value method in all cases left an amount above 100% off the balance sheet in relation to the value of their assets in the market, and regarding the disclosure levels, an average of 90% of adequacy to the items required by the pronouncement was obtained, with only two companies making all the divulgations imposed by CPC-28. The other companies that adopted the fair value method obtained an average divulgation rate of 66.66%. The results are worrying and, therefore, research is necessary, as the fair value method reflects the reality in greater precision of the information disclosed and must present the best disclosure index, with transparency and reliability, helping in decision making by managers and external users of accounting information.

KEYWORDS: Accounting, CPC 28, Investment Properties.

1 | INTRODUÇÃO

A Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, altera e revoga dispositivos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e entrou em vigor por completo em 2010, acarretando grandes avanços na área contábil devido a sua padronização de acordo com a IFRS (International Financial Reporting Standards), nas emissões de pronunciamentos contábeis. O CPC 28, uma dessas pautas, trata das propriedades para investimentos mantidas (pelo proprietário ou pelo arrendatário em arrendamento financeiro) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas, e não para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços.

Souza (2016) aponta que a diferenciação dos ativos classificados como imobilizado e ativos classificados como propriedades para investimento é responsável por fornecer informações necessárias para que se consiga verificar o impacto que as propriedades para investimento têm dentro do ativo, por gerarem rendas distintas das rendas geradas pelas atividades da entidade, podendo assim, seus usuários tomarem suas decisões visando o progresso das atividades da entidade. A divulgação de informações contábeis tem importância, pois a utilização

das demonstrações e relatórios contábeis serão úteis na tomada de decisão, além de evidenciar a situação patrimonial, financeira e de resultados da companhia.

O CPC 28 ressalta que, quando é utilizado a mensuração das propriedades para investimentos pelo método de custo, esse valor não é alterado na divulgação dos resultados e não causa impacto no resultado do período. Entretanto, pelo valor justo a diferença entre o valor contábil e o justo da PPI pode impactar nos resultados. Deve-se destacar que a utilização do CPC 28 se dá pelo fato de que as Propriedades para Investimento representam uma escolha assertiva para analisar o reflexo do julgamento profissional praticado pelos preparadores das demonstrações contábeis, levando em conta as diferentes alternativas contábeis possíveis, oriundas da convergência para as IFRS (Botinha & Lemes, 2016).

Não obstante a reduzida quantidade de artigo científicos que tratem da temática da adequação das demonstrações contábeis das companhias brasileiras às normas do CPC 28, pode-se destacar a publicação de CAMPOS et al. (2012) que verificou como duas empresas brasileiras do ramo de construção civil listadas na B3 atenderam às normas contidas no CPC 28 - propriedades para Investimentos nas suas demonstrações contábeis. Os resultados do estudo evidenciaram que, com base na análise dos balanços patrimoniais e notas explicativas do exercício de 2009 e 2010, as duas empresas apresentaram seus relatórios em conformidade com as normas do CPC 28.

Em estudo semelhante, porém mais abrangente, Silva, Fonseca e Nogueira (2014) propôs verificar o nível de conformidade das demonstrações contábeis de 52 companhias brasileiras às disposições do CPC 28. Nesse estudo, os autores constataram inadequação importante das informações contábeis às normas contidas no CPC 28. Constatou-se a omissão de itens importantes para a análise dos usuários externos que dificultam a comparabilidade entre as empresas.

Diante da reduzida quantidade de trabalhos publicados que abordam a temática da verificação da escolha contábil referente ao método de avaliação da Propriedade para Investimento quando relacionada as exigências do CPC 28, buscou-se, nesse estudo, avançar nas discussões acerca da qualidade das informações contábeis postas à disposição do público externo das companhias do setor imobiliário listadas no B3.

Dessa forma, o presente artigo analisou o nível de adequação das demonstrações contábeis às disposições contidas no CPC 28, divulgadas pelas companhias do setor imobiliário listadas no B3 que contenham em seus balanços referentes ao período de 2017 e 2018 ativos identificados como propriedades de investimentos.

2 I REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 CPC 28 – Propriedades para investimentos

Segundo o CPC 28, a propriedade para investimento é a propriedade terreno, edifício, ou ambos, que seja mantida pelo proprietário ou arrendatário como ativo de direito de uso para auferir aluguéis ou para a valorização e que garanta ao proprietário renda sobre o seu investimento (CPC, 2009).

A PPI, denominada por Propriedade para investimento, foi apresentada pela primeira vez pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM em sua deliberação no ano de 2009 e, no mesmo ano em 31 de julho teve sua normatização dada pelo CPC 28, norma emanada do Comitê de Pronunciamentos Técnicos o CPC, e a partir desse acordo permitiu-se a aplicação do método de avaliação das propriedades destinadas a conferir renda ao proprietário, isso a partir do ano de 2010.

Para Costa, Silva e Laurencel (2013) relatam que o cumprimento das regras do pronunciamento vai ao encontro com as escolhas contábeis de cada empresa, pois uma escolha contábil tem a proposição de influenciar (em forma e essência) o formato político e a tributação de acordo com as fontes regulatórias, pois presume-se o reflexo da adoção das normas internacionais nas demonstrações apresentadas por elas, assim como o cumprimento da legislação vigente no país.

2.2 Da mensuração contábil das propriedades

Segundo Batista et al. (2013) relatam que a contabilidade se utilizou, por muito tempo, apenas do valor de custo histórico para a mensuração dos ativos nas demonstrações contábeis, e no decorrer dos estudos realizados com relação ao assunto, verificou-se que alguns dos patrimônios tinham a necessidade de uma outra base para a sua mensuração. Então, foi proposto o caso da aplicação do valor justo (fair Value), que tem uma relação direta com a valoração econômica do bem sob o intuito de aumentar a confiabilidade das informações nas apresentações financeiras publicadas.

De acordo com Macedo, Dorneles e Marques (2016), o regulamento dado pelo CPC 28 as propriedades destinadas ao investimento devem ser alocadas como “ativo não circulante”, na subconta “investimentos”, dentro da avaliação patrimonial para fins de demonstração contábil. Sendo as propriedades de investimento diferenciadas das demais devido a sua independência do fluxo de caixa, pois possui finalidades administrativas gerando fluxo de caixa que são atribuíveis a outros ativos utilizados dentro do processo produtivo (CPC 28).

A legislação do Brasil e seus procedimentos de adequação para as regras internacionais, através de diretrizes deliberativas, permitem a abertura da contabilidade interna para adequação às demonstrações de outros países,

solidários ao IAS (International Accounting Standard). Um exemplo disso são as propriedades para investimento tratada pela IAS 40 que permite a avaliação desses bens patrimoniais pelo método de custo ou pelo método do valor justo. No entanto visa-se a importância, de salientar, as empresas que optarem pelo método de custo devem apresentar em notas explicativas o valor justo de suas propriedades, exceto nos casos de impossibilidade de determinar esse valor. (ANDRADE; SILVA; MALAQUIAS 2013).

2.3 Sobre a escolha contábil

Segundo o CPC 15 (2011), que trata das combinações de negócios, para que as informações contábeis atendam aos requisitos de utilidade pelos usuários ela precisa atender aos princípios da relevância, da confiabilidade (representação fidedigna) e da comparabilidade em suas informações. Sendo relevante de forma que seja possível fazer diferença nas tomadas de decisões; represente o fenômeno contábil em letras e números, de forma fidedigna exprimindo o fenômeno que propõe representas, de maneira completa, neutra e livre de erro em sua composição; seja comparável na qual implica nas escolhas entre alternativas pelos seus usuários (CPC 00, 2011).

Os princípios contábeis de características essenciais permitem a fundamentação das informações contábeis de forma precisa e inalienável, e de melhoria para aditamento da verificação dos diferentes períodos das demonstrações explicitadas para que se possa mensurá-las e compará-las. Isso faz com que a informação seja necessária, precisa e útil, para a comparação entre dois, ou mais, diferentes itens do balanço para a identificação de similaridade (GONÇALVES; CONEGLIAN; CARMO, 2017). Essa é a dificuldade encontrada entre as escolhas das apresentações, pois os atos discricionários dos administradores, pelas escolhas contábeis, assentem a alternância entre os métodos das demonstrações tanto para o método de custo, quanto para o de valor justo (fair value), o que diminui as chances de comparação das informações entre os investimentos (GUIMARÃES; ROVER, 2018).

O processo de optar entre os métodos e de como serão incorporadas nas informações financeiras e administrativas das empresas, são consideradas vantajosas pelo fato do suporte no processo decisório e observação da evolução das atividades da empresa. Em contrapartida temos a desvantagem pela abertura para diferentes formas de mensuração dos fatos de itens semelhantes entre si, reduzindo então a informação em qualidade e utilidade para os seus usuários. Isso torna as discussões mais amplas em torno das adaptações das normas contábeis internas do país, em combinação com as internacionais e que podem implicar nas relações de mercado da empresa, como por exemplo, nas questões que envolvam a

eficiência contratual, na minimização dos custos das atividades e das oportunidades sobre o comportamento com relação aos gestores, e as expectativas sobre o fluxo de caixa da empresa. (KOLOZSVARI; MARQUES; MACEDO 2014).

Segundo Souza (2016), fundamentados pelos atos discricionários, por parte do gestor; os fatores que mais implicam nas escolhas dos métodos contábeis, e de como serão as representações das demonstrações contábeis são os formatos institucionais de cada organização, sua maneira de gerir suas atividades; e os valores culturais que implicam diretamente nas atividades, como por exemplo a mensuração das PPI's pelos fatores legais de sua existência e pelo desenvolvimento do livre mercado que permite a livre precificação desses bens. Isso explica o caso de muitas empresas optarem pelo método que seja válido para atribuição de suas demonstrações, em observância da dificuldade de realizarem a avaliação do bem pelas diferenças de preços no mercado (GUIMARÃES; ROVER, 2018).

A evidenciação no Disclosure das demonstrações reporta a qualidade das informações, e como ela implica para que seja possível aos stakeholders e analistas de mercados terem maior confiança nos investimentos e na análise deles. É a relação de proximidades entre a qualidade e os relatórios contábeis, da realidade das movimentações, que afina o entendimento da informação para capacidade de reduzir os custos da agência e chamar investimentos (SILVA et al., 2018).

2.4 A propriedade avaliada pelo valor justo

Para Kolozsvarl, Marques e Macedo (2016), a propriedade destinada ao investimento tem sua apreciação semelhante aos itens do imobilizado e, a variação das propriedades de um tempo para o outro incidem sobre o resultado da empresa no respectivo período de avaliação. Destacam-se que o valor justo (Fair Value) é entendido como aquele pelo qual o ativo pode ser negociado entre os interessados, e que não permitem a presença de fatores que pressionem a livre negociação.

As empresas que optarem pela verificação de seus ativos PPI, pelo método de valor justo, devem realizar suas perdas e ganhos no resultado do exercício no período relacionado, essa relação de mensuração também são evidenciadas entre transferências de ativos imobilizados (propriedades em estoque) para investimentos, corrigindo as diferenças entre os valores no resultado de cada período do exercício.

A avaliação da propriedade pelo valor justo permite aos usuários uma visão melhorada dos ativos da empresa, isso faz relação com a possibilidade de verificação em outras fontes e comparabilidade entre os itens analisados, tanto pela diferença quanto pela similaridade entre os valores de cada ativo, pois a avaliação da PPI pelo valor justo não deixa implícita o valor de (off balance sheet), também conhecido como valor fora do balanço, como podem ser feitos pelas empresas que optam pelo valor de custo. (SILVA; FONSECA; NOGUEIRA, 2014). Ou seja, a

confiabilidade e a relevância das informações constituem maior peso na decisão dos investidores, ainda mais quando é possível que o usuário por si só pode verificar os dados apresentados e transformá-los em uma informação útil para a sua decisão.

2.5 A propriedade avaliada pelo valor de custo

Pelo CPC 28 as empresas têm a opção de decidir o melhor método de avaliação para a aplicação em seus ativos. No caso de propriedades voltadas para o investimento, gerarem renda para a empresa. Por isso, inicialmente, evidencia-se a entrada do ativo para o balanço registro-o pelo valor de custo, o valor pelo qual o bem foi adquirido, sem realizar a análise por sua valorização.

Após a escolha do método, quando pelo custo a entidade deverá realizar a mensuração de seus bens conforme o CPC 27, para ativos imobilizados, exceto quando mantidos para a venda (KOLOZSVARI; MARQUES; MACEDO, 2016). Outro ponto, a ser ressaltado, é que as transferências dos ativos entre as contas da empresa não sofrem alteração com relação ao seu valor, quando avaliados pelo método de custo.

Todas as propriedades para investimento devem ser mensuradas, assim como, o imobilizado pelo seu custo, sem efeitos para a realização de receitas pela valorização dos bens – assim como, são registrados os Ativo Imobilizado (CPC 27, 2011). A diferença entre as opções do registro pelo justo ou custo está na falta da avaliação do bem pelo valor de mercado, no caso do justo, isso deixa a uma lacuna nas informações para se aproximar da efetiva relevância, utilidade e comparabilidade das informações. Sendo o próprio CPC 28 o permissor dessa lacuna quando dá a opção pela escolha entre os métodos.

3 | METODOLOGIA DE PESQUISA

Para desenvolver essa pesquisa, foram utilizados diversos tipos de procedimentos metodológicos, como estudo descritivo, o bibliográfico, o qualitativo e a coleta de dados.

Quanto ao objetivo, este estudo se caracteriza como descritivo, pois buscou-se analisar o tipo de mensuração adotada nas demonstrações contábeis para as propriedades para investimento em empresas listadas pelo B3, do setor imobiliário. Segundo Beuren e Raupp (2004) o método descritivo é responsável por observar, registrar, analisar, classificar e interpretar os dados, sem que haja a interferência do autor.

Quanto aos procedimentos, esta pesquisa baseia-se como bibliográfica, devido ao trabalho abordar pesquisas realizadas sobre o tema proposto. Segundo Fonseca (2002) a pesquisa bibliográfica consiste em levantamentos de obras que

já foram analisadas e publicadas por meio de escritos eletrônicos, como livros ou artigos científicos.

A abordagem quanti-qualitativa é utilizada, pois, busca-se através da quantitativa, resultados dos dados coletados e quantificados de maneira organizada e pelo método qualitativo com intuito do aprofundamento em explicar os métodos de mensuração, divulgação em conformidade perante o CPC 28.

Para que pudesse ser atingido o objetivo desta pesquisa, foram realizadas coletas de dados com base no tratamento descritivo, através do site Brasil, Bolsa Balcão (B3), onde as variáveis, ou seja, são as empresas listadas do setor imobiliário. Elas foram classificadas e estudadas, apenas, as que possuíam Propriedades para investimento em seu balanço.

A primeira análise foi constituída por verificar as demonstrações contábeis das empresas do setor imobiliário, listadas pelo B3, com intuito de verificar o tipo de mensuração que adotaram para a avaliação das Propriedades para Investimentos, sendo a aplicação dos métodos de Custo ou de Valor Justo.

Conforme a tabela 1, verificou-se que das 15 empresas listadas pelo B3, três foram excluídas devido não terem ativos classificados como propriedades para investimentos, o que totalizam 12 empreendimentos para a amostragem.

Razão Social	Possui propriedades para investimento	Método do Mensuração
Aliansce Shopping Centers S. A	Sim	Método de Custo
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S. A	Sim	Método de Custo
Jereissati Participações S. A	Sim	Método de Custo
Multiplan – Empreend Imobiliários S. A	Sim	Método de Custo
São Carlos Empreend e Participações S. A	Sim	Método de Custo
Cyrela Comercial Propert S.A Empart	Sim	Método de Custo
BR Malls Participações S.A.	Sim	Método de Valor Justo
BR Properties S.A.	Sim	Método de Valor Justo
Cia Habitasul de Participações	Sim	Método de Valor Justo
General Shopping e Outlets do Brasil S. A	Sim	Método de Valor Justo
Log Commercial Properties	Sim	Método de Valor Justo
Sonae Sierra Brasil S. A	Sim	Método de Valor Justo
Terminal Garagem Menezes Cortes S.A.	Não	-
IGB Eletrônica S. A	Não	-
Correa Ribeiro S.A. Comércio e Indústria	Não	-

Tabela 1: Empresas do setor imobiliário conforme Brasil Bolsa Balcão (2018)

Fonte: Elaborado pelos autores (2018).

Das 12 empresas analisadas, 6 optaram pelo método de mensuração a valor justo e 6 optaram pelo método de mensuração de custo, com isso foi necessário a verificação das notas explicativas, cujo CPC 28 determina alguns itens específicos para as empresas e seu tipo de mensuração. Com isso, a tabela 2 procura demonstrar os itens a serem especificados nas notas explicativas pelas empresas, em ambos os métodos de mensuração.

O bloco 1 está destinado às exigências impostas pelo CPC 28, quanto as empresas optantes pelo método de custo, onde cada item foi analisado e atribuído um ponto, cujo somatório foi identificado o nível de padronização com o CPC 28. O bloco 2 buscou atender as necessidades de conformidades das empresas que optaram como método de mensuração o valor justo e, assim como o método de custo, cada item foi analisado e atribuído um ponto, sendo ao final realizado um somatório que identificou se as empresas optantes pelo método de valor justo, estão realizando todas as divulgações, conforme o CPC 28 determina.

Bloco 1: Itens de divulgação para as empresas que optarem pelo método custo

- 1.1 Método de depreciação
- 1.2 Vida útil ou taxa de depreciação
- 1.3 Valor contábil bruto e depreciação acumulada no início e no fim do período
- 1.4 Observar se houve perda por impairment
- 1.5 Valor justo das propriedades para investimento

Bloco 2: Itens de divulgação para as empresas que optarem pelo valor justo

- 2.1 Adições, divulgando separadamente as adições resultantes de aquisições e as resultantes de dispêndio subsequente reconhecido no valor contábil do ativo
- 2.2 Adições resultantes de aquisições por intermédio de combinação de negócios
- 2.3 Ativos classificados como detidos para venda ou inclusos em grupo para alienação classificados como detidos para venda e outras alienações
- 2.4 Ganhos ou perdas líquidas provenientes de ajustes de valor justo

Tabela 2: Itens de divulgação do CPC 28 – Método de Custo e Valor Justo

Fonte: Silva, Fonseca e Nogueira (2014), editado pelos autores.

4 | ANÁLISE E APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

	Aliansce		Iguatemi Empresa		Jereissati	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Valor Justo	8.530.452	7.796.451	10.619.749	11.872.809	10.619.749	11.872.809
Valor Custo	3.287.559	3.073.969	4.068.145	4.121.627	4.065.356	4.118.962
Fora do balanço	5.242.893	4.722.482	6.551.604	7.751.182	6.554.393	7.753.847
Total Ativo	4.793.893	4.744.122	5.050.385	5.290.203	5.164.878	5.394.908
% do Ativo	68,57	64,79	80,55	77,91	78,71	76,34

	Multiplan		São Carlos		Cyrella Comercial	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Valor Justo	16.650.159	16.783.108	Não divulgou	Não divulgou	Não divulgou	5.749.619
Valor Custo	6.314.517	6.361.367	2.315.977	2.205.071	2.849.786	2.789.883
Fora do balanço	10.335.642	10.421.741	-	-	-	2.959.736
Total Ativo	8.644.402	8.875.258	2.985.242	2.723.444	3.639.428	3.588.425
% do Ativo	73,04	71,67	77,58	80,96	78,3	77,74

Tabela 3: Análise comparativa das empresas que mensuram suas PPI pelo método de custo

Fonte: Tabela elaborada pelos autores, com dados obtidos do B3 (2019).

Das 12 empresas analisadas do setor imobiliário, 6 (50%) adotaram o método de custo conforme a Tabela 3, onde fora analisada uma comparação entre os anos de 2017 e 2018, sendo verificado que, dos optantes desse método, todos possuem um valor identificado como fora do balanço (off balance sheet).

A empresa Aliansce Shopping Centers S.A, no exercício de 2018, em decorrência das exigências do CPC 28, relata que suas propriedades para investimento são mensuradas pelo método de custo. Observando ainda que no item 1.1 a empresa realiza a divulgação apontando como ferramenta de depreciação o método linear; quanto ao item 1.2 apresentando taxas depreciativas diferenciadas para edificações, instalações, com vida útil entre 45 e 50 anos. O item 1.3 permanece sendo divulgado tendo o valor contábil bruto e a depreciação acumulado do início e fim do período, totalizavam R\$3.287.559 mil e R\$349.644 mil respectivamente, no consolidado; com relação ao item 1.4 a empresa não identificou perdas (impairment) a serem reconhecidas em nenhum dos exercícios apresentados.

Quanto ao valor justo do requisito 1.5, a companhia divulga a submissão das suas propriedades para investimento conforme requerido pelo IAS 40 / CPC 28. Para suas as propriedades de investimento, a metodologia de avaliação é baseada

em um modelo de fluxo de caixa descontado, consolidados na demonstração para os anos de 2017 e 2018 totalizavam R\$8.530.452 e R\$7.796451, respectivamente. Segundo Silva, Fonseca e Nogueira (2014) relatam que quando a empresa opta por mensurar a sua propriedade para investimento pelo método de custo, ela acaba muitas vezes deixando fora do balanço (off balance sheet) uma informação importante, que é o verdadeiro valor daquele ativo, no caso da empresa Aliansce esse valor de R\$5.242.893, chegando a superar o valor do ativo total em até 100%, conforme (tabela 3).

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A, em suas demonstrações financeiras anuais referentes ao ano de 2018, em adequação as exigências do CPC 28, expõe que em relação as propriedades para investimento, são avaliadas inicialmente pelo método de custo e assim são mantidas. No que refere-se o item 1.1 da tabela 2, o método de depreciação é calculada pelo linear, incluindo custos da transação ao que dispõe o item 1.2 com relação a vida útil ou taxa de depreciação, a empresa divulga que anualmente é revisado a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

Ainda atendendo as exigências de divulgação, com relação ao item 1.3 da referida tabela, o valor contábil bruto e depreciação acumulada no início e no fim do período, a empresa divulga no consolidado um montante de R\$4.121.627 mil e R\$778.551 mil, respectivamente. No item 1.4 sobre a perda por impairment dos ativos propriedades de investimento, não foram encontradas em notas explicativas as informações necessárias para análise. E quanto ao item 1.5, da divulgação do valor justo das propriedades para investimento, a empresa mensura esse valor adotando a metodologia de fluxo de caixa descontados a valor presente, apresentando para os anos 2017 e 2018 um total de R\$10.619.749 e R\$11.872.809, respectivamente no consolidado.

A companhia Jereissati Participações S.A, ressalta em suas informações financeiras referentes aos anos de 2017 e 2018, de acordo com as exigências do CPC 28, sobre propriedades para investimento, que a mesma adota inicialmente a mensuração pelo método de custo para os seus ativos, e assim mantém, mesmo tendo divulgado o respectivo valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Conforme item 1.1 demonstrado na tabela 2, quanto ao método de depreciação, a companhia divulga a utilização do método linear incluindo custos da transação. No item 1.2 que abrange a vida útil ou taxa de depreciação dos ativos, a companhia Jereissati analisa anualmente a vida útil e o valor residual de suas propriedades, não sendo identificado nenhuma mudança significativa.

No que requer o item 1.3 a companhia apresenta valor contábil bruto e a depreciação acumulada do início ao fim do período em sua demonstração consolidada no ano de 2018 o valor de 4.118.962 milhões e 766.735 mil, assim

respectivamente. Com relação ao que exige o item 1.4, sobre a perda por impairment, a empresa não divulga essa informação para propriedades para investimento. E para atender o item 1.5 a empresa divulgou, o valor justo, das propriedades para investimento apresentando os seguintes valores referentes aos anos 2017 e 2018 respectivamente, R\$10.619.749 e R\$11.872.809.

No exercício de 2018, na consolidação das empresas Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A e da São Carlos Empreendimentos e Part. S.A, destacou-se que as suas propriedades são registradas pelo método custo seja pela aquisição, pela formação ou por construção, conforme as normas do CPC 28 em vigência. Pois é permitido a apropriação de um dos métodos: justo ou custo, para a avaliação das propriedades, sendo que as respectivas empresas avaliam pelo custo.

Em atendimento ao CPC 28, enquanto ao item 1.1 do método de depreciação, as empresas evidenciaram que realiza a depreciação acumulada de suas propriedades pelo método de avaliação linear. Para atender o item 1.2 as taxas de depreciação variam entre 251.024 mil para a São Carlos e de R\$1.275.805 mil para a Multiplan, dentre todos os componentes que permeia a propriedade, como instalações e benfeitoria, máquinas, edificações, entre outros. As depreciações são realizadas pelo tempo de vida útil de cada bem, em consonância com o valor de aquisição de cada propriedade, com exceção aos terrenos e construções em andamento que não são depreciados.

Para atender ao item 1.3 verificou-se que a empresa Multiplan identificou o valor contábil bruto das propriedades o valor de R\$2.315.977 milhões, já para as propriedades da empresa São Carlos o valor de R\$6.314.517 milhões. Quanto as respectivas depreciações acumuladas do início ao final do período dessas empresas, temos o acumulado de R\$1.089.855 milhões para a Multiplan e para a São Carlos o valor de R\$224.212 mil, atendendo aos requisitos conforme o CPC 28 determina. Em cumprimento ao item analisado, nas demonstrações das empresas, está explicitado o valor contábil bruto das propriedades, e a respectiva depreciação acumulada do início e do fim do período dos anos 2017 e 2018.

Com relação ao item 1.4 verificou-se na análise que a empresa São Carlos identificou que poderia ter havido perda por redução do valor recuperável (“impairment”) de tais propriedades, pela questão do ambiente econômico desfavorável e pelo aumento significativo de oferta de estoque de unidades imobiliárias comerciais, entre os anos 2017 e 2018. Quanto a Multiplan ela realiza o processo de identificação do impairment em seu setor contábil, no entanto não foram identificados indicadores para a perda de valor recuperável para as propriedades nos anos de 2017 e 2018.

A avaliação pelo item 1.5 que diz respeito ao valor justo, verificou-se que a

empresa São Carlos não evidenciou o valor conforme o exigido pelo CPC 28, que para as empresas que optarem pelo método de custo, precisam realizar a avaliação pelo valor justo, exceto quando não puder ser realizada pela impossibilidade de adequação de valores. No caso da empresa Multiplan, ela realizou a opção de apresentar o valor justo para as suas propriedades que corresponde, à R\$16.783.108 milhões, demonstrando uma diferença de R\$10.421.741 milhões com relação ao valor avaliado pelo método de custo. Com isso temos, para a empresa Multiplan o valor R\$10.421.741 milhões identificados fora do balanço, verificou-se através dessa análise uma supervalorização de suas propriedades identificadas.

A empresa Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações, no exercício de 2018, as suas propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem em imóveis que são alugados pela Companhia. Segundo o item 1.1 a empresa realiza a sua divulgação das demonstrações contábeis apontando como método de depreciação para as propriedades para investimento pelo valor de custo reduzido pela depreciação calculada pelo método linear e considerando a vida útil. Quanto à divulgação para quem optar pelo método de custo aponta-se que o item 1.2 apresenta taxas que levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos, os quais são revisados anualmente, os edifícios e construções recebem taxas de 2,0% a 2,7% e, as benfeitorias em imóveis recebem 2% de taxa de depreciação. O item 1.3 permanece sendo divulgado tendo o valor contábil bruto e a depreciação acumulada do início e fim do período totalizavam R\$2.849.786 mil e R\$212.843 mil, respectivamente, no consolidado. Com relação ao item 1.4 a empresa esclareceu que não houve registro de perdas decorrente de redução ao valor recuperável dos ativos.

Quanto ao valor justo, a companhia divulga o valor de suas propriedades para investimento conforme requerido pelo IAS 40 / CPC 28. Utilizando ferramentas para definir o valor justo das suas propriedades, sendo o método comparativo direto de dados de mercado; método involutivo e método da renda capitalizada direta ou fluxo de caixa descontado. Adicionalmente é apurado o valor justo das propriedades para investimento com base nas condições de mercado, para fins de apuração de perdas ao valor recuperável destes ativos e divulgações. Para o ano de 2017 não foi obtido o valor justo e, 2018 totalizava R\$5.749.619, respectivamente no consolidado. Houve a identificação de R\$2.959.736, que ficou fora do balanço, correspondendo à 77,74% do valor total do ativo do ano de 2018.

A tabela 4 identifica em percentual quanto ao nível de divulgação das empresas que optaram pelo método de mensuração de custo das suas propriedades para investimento, que podem ser observados e comparados com as pesquisas anteriores. Constatou-se que as empresas estão cada vez mais cientes de suas

obrigações quanto a divulgação em notas explicativas sobre os itens que o CPC 28 determina.

Item	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	Média
Método de Custo	100%	100%	100%	66,67%	83,33%	90%

Tabela 4: Nível de divulgação das empresas optantes pelo método de custo

Elaborada pelos autores com bases em dados obtidos do B3

Das análises efetuadas fica evidente que das 6 empresas optantes pelo método de custo apenas as empresas Aliansce Shopping Centers S.A. e a Cyrela Commercial Properties S.A. realizaram todas as divulgações impostas pelo CPC 28, já as demais empresas, houve dificuldade quanto ao item 1.4 referente à divulgação, de perda por impairment. A empresa São Carlos Empreend e Participações S.A. foi a única que não divulgou em notas explicativas o item 1.5 sobre o valor das propriedades para investimento ao valor justo.

Diante dos expostos fica evidenciado que a divulgação do valor justo pelas propriedades mensuradas pelo custo, em notas explicativas, propicia uma melhor tomada de decisão aos gestores assim como informação confiável aos usuários externos.

Além dos itens obrigatórios de divulgações para ambos os métodos de mensuração, as empresas que mensuram suas PPI ao valor justo, assim como as de custos, existem itens obrigatórios a atender, quanto à aplicação do CPC 28. Das 12 empresas analisadas do setor imobiliário, 6 (50%) adotaram o método de valor justo conforme a Tabela 5.

	BRMalls		BR Properties		Cia Habitusul	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Valor Justo	15.015.588	16.094.695	7.650.104	8.023.973	551.102	551.472
Total Ativo	18.003.585	18.131.036	9.797.952	10.637.147	1.181.873	1.180.457
% do Ativo	83,40	88,76	78,07	75,43	46,72	46,71
	General Shopping		Log Commercial		Sonae Sierra	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Valor Justo	2.268.849	2.128.784	2.397.662	2.485.297	4.645.310	4.974.104
Total Ativo	3.560.307	2.972.760	3.073.803	3.222.897	5.325.661	5.505.253
% do Ativo	63,72	71,6	78	77,11	87,39	90,35

Tabela 5: Análise comparativa das empresas que mensuram as PPI pelo método de valor justo

Fonte: dados da pesquisa. Tabela elaborada pelos autores.

A empresa BR Malls Participações S.A, no exercício de 2018, em decorrência das exigências do CPC 28, mensura suas propriedades para investimento ao método de valor justo, suportado por taxas e evidências do mercado, calculados semestralmente. Dessa forma, o valor justo das propriedades para investimento baseou-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nas propriedades que foram avaliadas, apresentando para os anos de 2017 e 2018 um total de R\$15.015.588 e R\$16.094.695, respectivamente do consolidado, representando 83,40% e 88,76% do total do ativo, conforme a tabela 5.

Quanto aos itens obrigatórios, a empresa divulgou o item 2.1 referente as adições e as aquisições, cujos valores foram de R\$82.596 mil e R\$113.999 mil nos anos de 2017 e 2018. Os itens 2.2 e 2.3 referem-se às adições resultantes de aquisições por intermédio de combinação de negócios, e sobre os ativos classificados para vendas ou em grupo de alienação, cujos itens não foram divulgados, ou não foi possível identificar nas notas explicativas da empresa. Quanto ao item 2.4 a empresa BR Malls divulga seus ganhos ou perdas com base no ajuste do valor justo e, que nos anos de 2017 e 2018, obteve-se saldo negativo de (R\$1.715.024) milhões e R\$760.345 mil, respectivamente.

A empresa BR Properties S.A. aplica a mensuração ao valor justo de suas propriedades e utiliza como base comparativos diretos de dados de mercado o método da renda/capitalização direta e fluxo de caixa descontado. Dessa forma, o valor justo das propriedades para investimentos, para os anos de 2017 e 2018 um total de R\$7.650.104 e R\$8.023.973 milhões, respectivamente do consolidado, representando 78,07% e 75,43% do total do ativo, conforme a tabela 5.

Quanto aos itens obrigatórios, a empresa divulgou para o item 2.1 referente as adições e as aquisições do galpão Ed. Tucano e do terreno com destinação logística em Cajamar, ambos localizados no interior de São Paulo. Essas aquisições foram tratadas como aquisição de ativo cujo valor foi de R\$546.807mil e R\$138.428 mil nos anos de 2017 e 2018. O item 2.2 sobre as adições resultantes de aquisições por intermédio de combinação de negócios, com rentabilidade futura com vida útil indefinida foi apurado o valor de R\$554.842. O item 2.3 refere aos ativos classificados para vendas ou em grupo de alienação, para os quais foi apontado uma venda no valor de R\$ 57.000 mil. Quanto ao item 2.4 a empresa BR Properties S.A divulga seus ganhos ou perdas com base no ajuste do valor justo e, nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício na rubrica de “outras receitas e despesas operacionais líquidas” obtendo (R\$198.504 mil).

A empresa Cia Habitusul de Participações mensura as propriedades para investimento ao valor justo, sendo efetuadas nas datas anuais de reporte por

empresas especializadas e consistem basicamente na aplicação do método evolutivo para bens de renda e método involutivo para as glebas. Dessa forma, o valor justo das propriedades para investimentos, para os anos de 2017 e 2018 correspondem a um total de R\$551.102 mil e R\$551.472 mil, respectivamente do consolidado, representando 46,72% e 46,71% do total do ativo, conforme a tabela 5.

Quanto aos itens obrigatórios, a empresa não divulgou os itens 2.1, 2.2 e 2.3 sobre as adições referentes as aquisições, as adições resultantes de aquisições por intermédio de combinação de negócios e os ganhos ou perdas líquidas provenientes de ajustes do valor justo. Enquanto ao item 2.3 a empresa Cia Habitusul de Participações divulgou os ativos classificados como detidos para venda ou inclusos em grupo para alienação classificados como detidos para venda e outras alienações e, que nos anos de 2017 e 2018, obteve-se (R\$7.595.000 mil) e R\$ 2.906.000 mil, respectivamente.

A empresa General Shopping e Outlets do Brasil S.A. registra suas propriedades para investimentos ao valor justo suportada por laudo de avaliação elaborado por especialista externo e independente em relação a Companhia, tendo uma estimativa de valor justo das propriedades para investimentos, levando-se em consideração diversas premissas, tais como: projeções de crescimento das receitas, taxas de juros para descontos dos fluxos de caixa, taxas de vacância, inadimplência e perpetuidade entre outras premissas. Com isso, o valor justo das propriedades para investimentos, para os anos de 2017 e 2018 correspondem a um total de R\$2.268.849 mil e R\$2.128.784 mil, respectivamente do consolidado, representando 63,72% e 71,60% do total do ativo, conforme a tabela 5.

O item 2.1 quanto as adições de aquisições e resultantes de dispêndio subsequente reconhecido no valor contábil, foram identificados os valores para os anos de 2017 e 2018, correspondente a R\$59.502 mil e R\$99.390 mil, respectivamente. Para o item 2.2 a Companhia divulgou que não espera impactos significativos em possíveis eventos futuros de combinações de negócios ou aquisição de ativos. O item 2.3 refere-se aos ativos classificados como detidos para a venda, e a empresa declarou que, quando a Companhia está comprometida com um plano de venda para a alienação de uma propriedade para investimento, estes ativos são classificados para o ativo circulante, seguindo as premissas do CPC 28 – Propriedade para investimento e CPC 31, Ativo não circulante mantido para venda. 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. Para as propriedades foram apontados os valores de (R\$20.331) mil em 2017 e (R\$113.706) mil em 2018. Quanto ao item 2.4 a empresa apontou R\$258.211 e R\$9.516 para os anos de 2017 e 2018, com relação aos ganhos por ajuste de valor justo.

As propriedades para investimento da empresa Log Commercial Properties, são mensuradas ao valor justo, com mensuração de nível. Os ganhos e as perdas resultantes de mudanças no valor justo são reconhecidos no resultado do exercício no qual as modificações ocorreram. Dessa forma, o valor justo das propriedades para investimentos, para os anos de 2017 e 2018 correspondem a um total de R\$2.397.662 e R\$2.485.297, respectivamente do consolidado, representando um percentual de 78,00% e 77,11% do total do ativo, conforme a tabela 5.

Para atender ao disposto no CPC 28, quanto às divulgações necessárias para as empresas optantes pelo método de valor justo, após análise, foi possível verificar que quanto ao item 2.1 referente às adições que são divulgadas separadamente das aquisições reconhecidas como valor contábil, foi identificado que nos anos de 2017 e 2018 um saldo de R\$1.678 mil e R\$4.114 mil, respectivamente na demonstração individual, e R\$50.692 mil e R\$157.721 mil, correspondente aos anos de 2017 e 2018, na demonstração consolidada. Os itens 2.2 e 2.3 não foi possível identificá-los nas notas explicativas da empresa, devido ao fato, delas não terem feito a divulgação. O item 2.4 referentes aos ganhos ou perdas provenientes de ajustes de valor justo foi identificado no período de 2017 um valor de R\$2.787 mil e R\$4.100 referente ao ano de 2018.

A empresa Sonae Sierra Brasil S.A, utiliza a mensuração do valor justo das propriedades para investimento e determina mediante a avaliação semestral do fluxo de caixa a valor presente de cada propriedade. A administração da empresa consulta especialistas externos para desenvolver o método e definir as premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado existentes. Com isso, o valor justo das propriedades para investimentos, para os anos de 2017 e 2018 correspondem a um total de R\$4.645.310 mil e R\$4.974.104 mil, respectivamente do consolidado, representando 87,39% e 90,35% do total do ativo, conforme a tabela 5.

O item 2.1 quanto as adições de aquisições e resultantes de dispêndio subsequente reconhecido no valor contábil, foram identificados valores para os anos de 2017 e 2018, em torno de R\$17.885 mil e R\$51.249 mil, respectivamente. Para o item 2.2 a empresa não realizou a sua divulgação. O item 2.3 refere-se aos ativos classificados como detidos para a venda, e a empresa declarou que a Companhia possui um conjunto de terrenos em alguns shoppings centers, cuja intenção da administração é negociá-los com potenciais desenvolvedores de empreendimentos residenciais e/ou comerciais que tragam sinergia e aumentem o fluxo de visitantes nesses shoppings centers. Em 31 de dezembro de 2018, o saldo contábil dessas propriedades foi de R\$41.521, destacado na rubrica “Ativo não circulante mantido para a venda. Quanto ao item 2.4 a empresa destaca que os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na DRE (demonstração do resultado

do período) no exercício em que ocorrem, apontando para os anos de 2017 e 2018, um total de R\$131.610 e R\$286.750, respectivamente.

A tabela 6 identifica os percentuais quanto ao nível de divulgação das empresas que optaram pelo método de mensuração ao valor justo das suas propriedades para investimento e observação comparativa com pesquisas anteriores, percebe-se que as empresas estão cada vez mais deixando de cumprir suas obrigações quanto a divulgação em notas explicativas sobre os itens que o CPC 28 determina.

Item	2.1	2.2	2.3	2.4	Média
Método de Valor Justo	83,33%	33,33%	66,66%	83,33%	66,66%

Tabela 6 - Nível de divulgação das empresas optantes pelo método de valor justo

Elaborada pelos autores com bases em dados obtidos do B3 (2019).

Da análise fica notório evidenciar que das 6 empresas optantes pelo método de valor justo, apenas as empresas BR Properties S.A e a General Shopping e Outlets do Brasil S.A realizaram todas as divulgações impostas pelo CPC 28. Enquanto as empresas BR Malls Participações S.A e Log Commercial Properties deixaram de divulgar dois itens (2.2 e 2.3); a empresa Cia Habitasul de Participações deixou de divulgar três itens (2.1, 2.2 e 2.4) e; a empresa Sonae Sierra Brasil S.A. deixou de divulgar apenas o item 2.2.

Esses dados são preocupantes, visto que em pesquisas anteriores as empresas que optavam pela mensuração a valor justo, eram reconhecidas devido a seus elevados níveis de divulgações, quanto aos itens impostos pelo CPC 28. A pesquisa de Souza (2016) apontou que a justificativa mais comum entre as empresas que optam pelo método do valor justo foi pelo de esse melhor refletir condições de mercado em relação aos seus negócios. Dessa forma, a empresa considera como o método mais adequado para utilização. Logo, com a redução da divulgação pode ocasionar problemas quanto a tomada de decisão e até mesmo uma perda de confiança nas divulgações ao valor justo imposta pelo CPC 28.

5 | CONSIDERAÇÕES FINAIS

O CPC 28 – propriedades para investimento é responsável por prescrever os requisitos de divulgação e o tratamento contábil, fica definido como sendo terreno ou edifício que seja mantido pelo proprietário ou arrendatário, com a finalidade de auferir aluguel e valorização de capital, utilizando como critério de avaliação o método de valor justo ou o método de custo.

O objetivo principal do artigo foi analisar as empresas do setor imobiliário, listadas pela B3, que em 2017 e 2018 possuíam em seus balanços, saldos classificados como propriedades para investimento. Para isso, foi feita uma análise em 12 (doze) empresas, a fim de verificar o tipo de mensuração adotada e, a partir disso, iniciou-se a análise quanto às divulgações em notas explicativas dos itens impostos pelo CPC 28.

Da análise identificou-se que 6 (50%) das empresas pesquisadas adotaram o método de valor de custo para a avaliação e mensuração de suas propriedades para investimentos. Em suas divulgações obteve uma média de 90% quanto aos itens do Bloco 1, podendo destacar que apenas duas empresas realizaram todas as divulgações impostas pelo CPC 28. Os itens que obtiveram êxito nas divulgações foram: 1.1, 1.2 e 1.3, referente a método de depreciação, vida útil ou taxa de depreciação e o valor contábil bruto e a depreciação acumulada. Observou-se também que nesse método houve uma apuração acima de 100% na valorização dos bens patrimoniais mercado, identificados fora do balanço (off balance sheet).

As demais 50% das empresas analisadas, adotaram o método de valor justo, obtendo um índice médio de divulgação em 66,66%. Percebe-se que com base nesse estudo, foi possível identificar um pequeno aumento quanto as divulgações das empresas optantes pelo método de valor justo, em análise comparativa com o estudo de Silva, Fonseca e Nogueira (2014) que apontaram uma média de 62,50% para as empresas optantes do método de valor justo. Este resultado ainda é preocupante, pois o item 32 do CPC 28 exige que as entidades optem pelo método de valor justo, devido a sua precisão nas informações, o que ajuda na tomada de decisão. Porém, essa análise apontou um déficit nas divulgações desse método. Apenas duas empresas realizaram todos os itens de divulgações, quanto aos itens que obtiveram um índice inferior ao esperado, destaca-se negativamente o item 2.2 que trata sobre as aquisições por intermédio de negócios, obtendo apenas 33,33% de nível de divulgação.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, M. E. M. C.; SILVA, D. M.; MALAQUIAS, R. F. **Escolhas Contábeis Em Propriedades Para Investimento**. Revista Universo Contábil, FURB, Blumenau, v. 9, n. 3, p. 22-37, jul./set., 2013. Disponível em: <https://proxy.furb.br/ojs/index.php/universocontabil/article/view/3259/2398>. Acesso em: 10 jun. 2019.

BATISTA, F. F. et al. **Uma Análise Da Mensuração E Evidenciação De Propriedades Para Investimento Nas Companhias Brasileiras Do Setor De Exploração De Imóveis**. Revista Ambiente Contábil, UFRN, Natal. v. 5. n. 1, p. 281 – 299, jan./jun. 2013. Disponível em: <https://periodicos.ufrn.br/ambiente/article/view/3322>. Acesso em: 15 jun. 2019.

BEUREN, I.M.; RAUPP, F. M. **Metodologia de pesquisa aplicável às ciências sociais. Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade**: teoria e prática. 2. Ed. São Paulo: Atlas, 2004.

BOTINHA, R. A.; LEMES, S. **Escolha do uso do valor justo para propriedades para investimentos: uma influência das características de empresas listadas na BM&FBovespa e na NYSE.** *Advances in Scientific & Applied Accounting*, v.9, p.22-40. 2016.

BRASIL, BOLSA, BALCÃO. **Empresas listadas.** Disponível em: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/empresas-listadas.htm. Acesso em: 06 maio 19.

BRASIL. Comitê de pronunciamentos Contábeis (CPC 00). **Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro.** Disponível em: http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/147_CPC00_R1.pdf. Acesso em: 12 junho 2019.

_____. Comitê de pronunciamentos Contábeis (CPC 15). **Combinação de Negócios.** Disponível em: http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/235_CPC_15_R1_rev%2013.pdf. Acesso em: 23 junho 2019.

_____. Comitê de pronunciamentos Contábeis (CPC 27). **Ativo Imobilizado.** Disponível em: http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/316_CPC_27_rev%2013.pdf, Acesso em: 25 junho 2019.

_____. Comitê de pronunciamentos Contábeis (CPC-28). **Propriedades para investimento.** Disponível em: http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/320_CPC_28_rev%2003.pdf, Acesso em: 06 maio 19.

CAMPOS, L. M. et al. **Propriedades para Investimento nas empresas de construção civil.** IX Simpósio de Excelência em Gestão e Tecnologia, 2012. Disponível em: <https://www.aedb.br/seget/arquivos/artigos12/34316858.pdf>. Acesso em: 23 jun. 2019.

COSTA, T. A.; SILVA, A. H. C.; LAURENCEL, L. C. **Escolha de Práticas Contábeis: Um Estudo Sobre Propriedades Para Investimento Em Empresas Brasileiras Não Financeiras De Capital Aberto.** *Revista de Contabilidade e Organizações, USP, São Paulo – SP*, p. 25 -36, out. 2013. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/rco/article/view/55429>. Acesso em: 12 maio 2019.

FONSECA, J. J. S. **Metodologia da pesquisa científica.** Fortaleza: UEC, 2002.

GONÇALVES, K. A.; CONEGLIAM, L.; CARMO, C. H. S. **Value relevance das propriedades para investimento: Evidências do mercado de capitais brasileiros.** *Contabilidade, Gestão e Governança, Brasília*, v. 20, n. 1, p. 02-19, jan./abr. 2017. Disponível em: <https://www.revistaccg.org/contabil/article/view/1094/pdf>. Acesso em: 22 jun. 2019.

GUIMARÃES, E.F.; ROVER, S. **Comparabilidade Da Mensuração Das Propriedades Para Investimento Das Companhias Abertas Listadas Na B3: Uma Análise Sob A Ótica Dos Índices T E H.** *Revista Catarinense da Ciência Contábil, Florianópolis, SC*, v. 17, n. 52, p. 23-40, set./dez. 2018. Disponível em: <http://revista.crcsc.org.br/index.php/CRCSC/article/view/2555>. Acesso em: 15 jun. 2019.

KOLOZSVARI, A. C.; MARQUES, J. A. V. C.; MACEDO, M. A. S. **Escolhas Contábeis: Análise dos Efeitos da Mensuração a Custo ou a Valor Justo das Propriedades para Investimento sobre o Desempenho Reportado no Segmento de Exploração Imobiliária.** *CRCRJ Conselho Regional de Contabilidade do RJ, Pensar Contábil, Rio de Janeiro*, v. 16, n. 61, p. 35- 44, set./dez. 2014. Disponível em: <http://www.atena.org.br/revista/ojs-2.2.3-06/index.php/pensarcontabil/article/viewFile/2301/2004>. Acesso em: 12 jun. 2019.

MACEDO, M. A. S.; DORNELLES, O. M.; MARQUES, J. A. V. C. **Propriedade para Investimento: Aderência às Exigências de Divulgação do Pronunciamento Técnico CPC 28.** XVI Congresso USP Controladoria e Contabilidade, São Paulo, 27 a 29 de julho de 2016. Disponível em: <https://congressosp.fipecafi.org/anais/artigos162016/217.pdf>. Acesso em: 10 maio 2019.

SILVA, J.; FONSECA, L. M.; NOGUEIRA, D. R. **Nível de conformidade do Pronunciamento CPC 28: uma análise nas companhias abertas brasileiras.** Revista Catarinense de Ciência Contábil, Florianópolis, v.13, n.40, p. 54-66, set/dez. 2014. Disponível em: <http://revista.crcsc.org.br/index.php/CRCSC/article/view/2055/1827>. Acesso em: 19 mar. 2019.

SILVA, R. B. et al. **Materialidade e Disclosure das informações sobre propriedades para investimento.** RC&C - Revista Contabilidade e Controladoria, Curitiba, v. 10, n. 2, p. 7-22, mai./ago. 2018. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/rcc/article/view/58505>. Acesso em: 17 abr. 2019.

SOUZA, R. R. **Divulgação de informações contábeis das empresas brasileiras de capital aberto listadas na BMF&BOVESPA em atendimento ao CPC 28 – propriedade para investimento.** 2016. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Ciências Contábeis), Rio Verde, GO, 2016.

UMPIERRE, M. B.; OTT, E. **Informações contábeis voluntárias e as recomendações de investimento em ações.** In: ENCONTRO DA ANPAD, 34, 2010. Anais. Rio de Janeiro: EnANPAD, 2010. Disponível em: <http://www.anpad.org.br/admin/pdf/con2692.pdf>. Acesso em: 15 jun 2019.

ÍNDICE REMISSIVO

A

Administração 1, 2, 3, 6, 15, 16, 17, 18, 19, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 55, 57, 61, 67, 71, 72, 86, 109, 120, 121, 123, 137, 138, 139, 156, 161, 191, 212, 221, 224, 225, 232, 234, 246, 268, 271

Administração pública 15, 19, 30, 31, 32, 36, 37, 38, 40, 42, 55, 161, 271

Avaliação de desempenho 202, 203, 204, 206, 207, 210, 218, 222

B

B3 140, 141, 142, 146, 147, 149, 153, 157, 158, 159

C

Capitalismo 251, 252, 256, 257, 260, 263, 264, 265, 266, 269, 270

Carreira 207, 223, 225, 226, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243

Classe trabalhadora 260, 261, 264, 265, 266, 267, 269, 270

Competências 34, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 163, 208, 209, 214, 216, 217, 252, 253, 257, 258, 270

Contabilidade 67, 72, 73, 119, 120, 121, 137, 138, 140, 141, 143, 158, 159, 160

Contratação 247, 248

Controller 65, 66, 67, 68, 71, 72

Cooperativas de crédito 122, 137, 138, 139

D

Decisão 4, 24, 51, 53, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 66, 67, 68, 71, 72, 91, 120, 123, 125, 140, 142, 146, 153, 157, 158, 174, 203, 207, 219, 221, 226, 235, 237, 238, 241, 242, 264

Deficiente 247, 248

Desempenho 19, 43, 71, 73, 87, 99, 123, 125, 126, 127, 128, 138, 159, 161, 162, 164, 165, 166, 173, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 218, 221, 222, 224, 225, 228, 257, 271

Dívida pública 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270

E

Educação 39, 42, 55, 56, 124, 202, 203, 204, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 221, 222, 235, 236, 239, 250, 251, 252, 253, 256, 257, 258, 259, 268, 271

Educação corporativa 202, 203, 204, 211, 212, 213, 214, 215, 217, 218, 221, 222

Eficiência 44, 54, 65, 80, 106, 109, 122, 124, 126, 127, 128, 131, 136, 137, 138, 145, 161, 167, 170, 181, 193, 199

Energia elétrica 192, 193, 194, 195, 197, 199, 200, 201

Ensino 1, 16, 17, 18, 22, 43, 50, 55, 73, 212, 215, 217, 253, 257, 258, 259

Estoques 19, 66, 104, 107, 108, 109, 113, 114

Estratégia 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 45, 46, 47, 62, 71, 93, 94, 100, 101, 125, 191, 202, 204, 206, 209, 212, 214, 261, 271

Extensão 16, 17, 18, 29, 192

F

Felicidade 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 232, 233, 234, 236, 237, 238, 240, 241, 242, 243, 246

Fluxo de caixa 65, 66, 68, 72, 126, 143, 145, 150, 152, 154, 156

Fundo público 260, 261, 263, 266, 267, 268, 269, 270

G

Geração distribuída 192, 193, 194, 195, 197, 198, 199, 200, 201

Gestão 2, 1, 2, 3, 13, 15, 16, 19, 24, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 54, 55, 56, 57, 60, 63, 65, 72, 73, 77, 78, 80, 81, 88, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 124, 127, 128, 130, 136, 159, 161, 162, 163, 164, 172, 174, 185, 190, 191, 202, 203, 204, 207, 208, 210, 214, 215, 218, 219, 220, 221, 222, 225, 228, 234, 237, 239, 257, 267, 271

Gestão da informação 88, 90, 91, 92, 93, 95, 101, 103

Gestão do conhecimento 55, 73, 88, 91, 92, 95, 102, 103, 214, 215, 221

Gestão participativa 30, 41

Gestão por competência 44, 45

Gestão pública 30, 31, 32, 33, 35, 38, 41, 42, 72, 162, 164, 271

Gestor 19, 26, 35, 44, 45, 49, 50, 52, 53, 54, 59, 60, 61, 66, 69, 81, 123, 125, 145, 203, 220

Globalização 58, 91, 105, 136, 230, 250, 251, 252, 253, 256, 258, 259

I

Indicadores de desempenho 161, 162, 164, 165, 166

Inovação 89, 92, 93, 94, 102, 171, 202, 203, 204, 209, 210, 217, 218, 219, 221, 222, 257, 271

Investimento 27, 65, 68, 69, 70, 72, 80, 109, 127, 130, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 209, 261, 262

L

Lucro 24, 25, 26, 27, 70, 74, 104, 106, 107, 126, 127, 206, 262, 263, 265, 269

M

Mercado de trabalho 75, 230, 231, 237, 247, 248, 250, 251, 252, 253, 256

Mineração 161, 162, 163, 166, 168, 169

Mineradora 170, 173, 182, 183, 188, 190

Mulheres 41, 223, 226, 230, 231, 232, 233, 234, 240, 241, 242, 243

O

Organizações 2, 3, 5, 6, 8, 13, 14, 15, 33, 36, 40, 41, 44, 54, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 72, 77, 89, 90, 93, 100, 101, 102, 103, 105, 123, 124, 138, 159, 170, 171, 172, 173, 202, 205, 212, 214, 216, 218, 219, 222, 226, 228, 231, 243, 246, 257

P

Paradigma 30, 31, 32, 36, 37, 38, 217, 220, 232

PEARLS 122, 124, 126, 127, 128, 129, 131, 136, 139

Pensamento estratégico 1, 2, 13, 14

Pesquisa 2, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 40, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 63, 66, 73, 75, 79, 82, 94, 95, 102, 111, 113, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 125, 126, 127, 128, 132, 134, 135, 136, 137, 140, 146, 147, 153, 157, 158, 159, 161, 162, 164, 165, 166, 167, 169, 170, 181, 182, 186, 187, 190, 191, 202, 204, 211, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 232, 233, 240, 241, 242, 243, 246, 247, 248, 250, 257, 271

Plano de ação 74, 78, 79, 85, 184, 185

Prevenção de perdas 104, 105, 106, 107, 108, 109

Processo decisório 35, 40, 44, 61, 65, 71, 72, 91, 102, 144

Q

Qualidade 32, 33, 44, 45, 50, 57, 58, 60, 63, 76, 78, 80, 81, 82, 87, 89, 92, 117, 119, 126, 129, 142, 144, 145, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 179, 181, 182, 183, 185, 190, 191, 202, 203, 204, 206, 207, 209, 210, 221, 223, 225, 234, 238, 240, 241, 242, 257, 267

Qualificação 200, 203, 204, 206, 210, 214, 215, 216, 217, 252, 257

T

Tomada de decisão 4, 51, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 66, 67, 71, 72, 91, 123, 140, 142, 153, 157, 158, 174, 203, 219

Trabalhador 176, 231, 251, 259, 267, 270

Trabalho 2, 3, 16, 19, 28, 35, 41, 42, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 61, 66, 67, 71, 75, 76, 80, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 104, 108, 109, 113, 128, 146, 160, 161, 162, 165, 167, 169, 171, 179, 191, 192, 200, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 213, 214, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 246, 247, 248, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 259, 261, 262, 265, 266, 267, 269, 270

Transparência 54, 88, 89, 90, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 124, 125, 140

Treinamento 174, 176, 202, 203, 204, 207, 208, 210, 211, 212, 213, 214, 217, 221

V

Varejo 104, 105, 106, 107, 109, 112, 113, 119, 120, 121

GESTÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO ORGANIZACIONAL

www.atenaeditora.com.br 

contato@atenaeditora.com.br 

[@atenaeditora](https://www.instagram.com/atenaeditora) 

www.facebook.com/atenaeditora.com.br 

GESTÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO ORGANIZACIONAL

www.atenaeditora.com.br 

contato@atenaeditora.com.br 

[@atenaeditora](https://www.instagram.com/atenaeditora) 

www.facebook.com/atenaeditora.com.br 