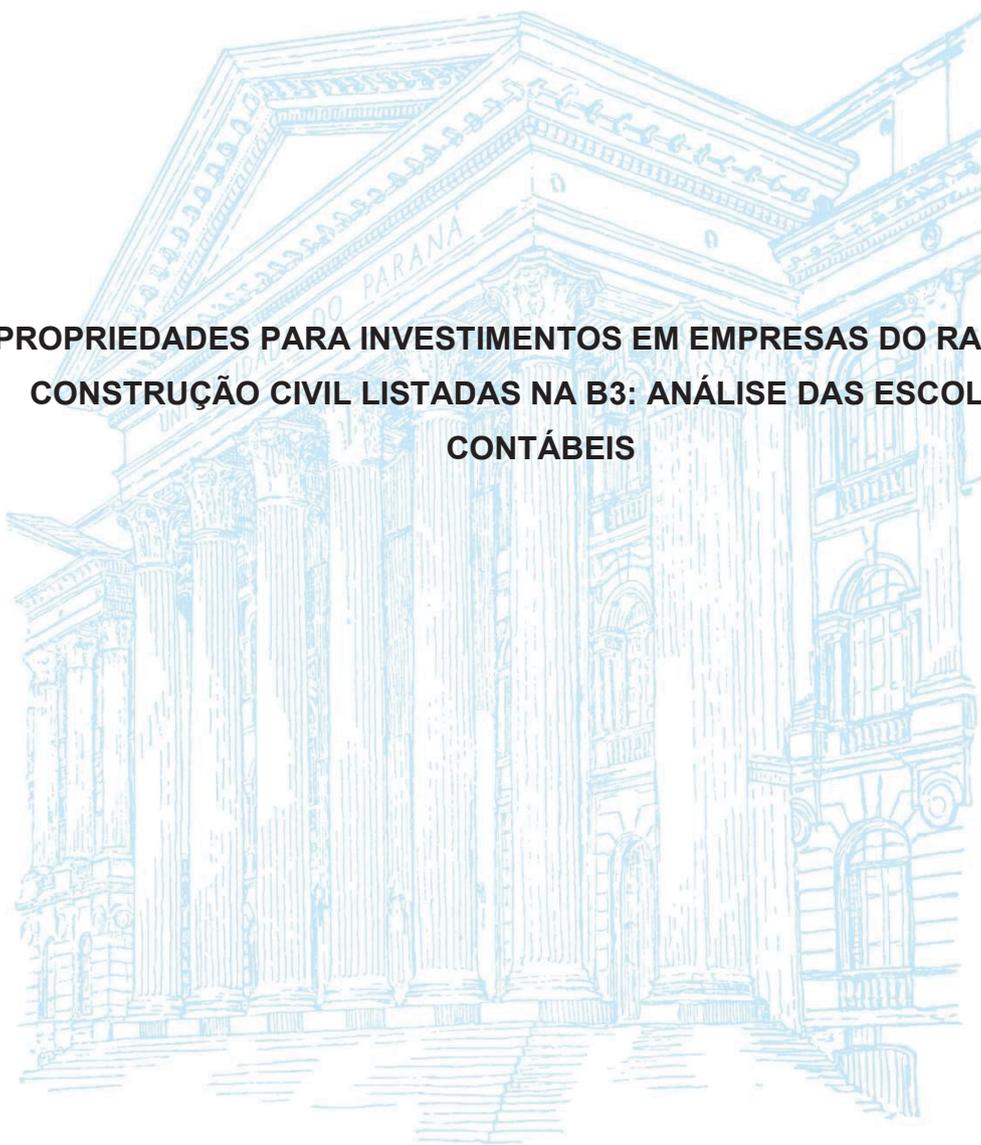


UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

FHIAMA BECELOSKI SOUZA

**PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS EM EMPRESAS DO RAMO DA  
CONSTRUÇÃO CIVIL LISTADAS NA B3: ANÁLISE DAS ESCOLHAS  
CONTÁBEIS**



CURITIBA

2023

FHIAMA BECELOSKI SOUZA

**PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS EM EMPRESAS DO RAMO DA  
CONSTRUÇÃO CIVIL LISTADAS NA B3: ANÁLISE DAS ESCOLHAS  
CONTÁBEIS.**

Relatório Técnico-Científico apresentado ao curso de Especialização/MBA em Auditoria Integral Setor de Ciências Contábeis, Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial à obtenção do título de Especialista em Auditoria.

Orientador(a): Prof.<sup>a</sup>(a). Dr(a). Edicreia Andrade dos Santos.

CURITIBA

2023

## **AGRADECIMENTOS**

É com grande satisfação que expresso meus mais sinceros agradecimentos a todas as pessoas que contribuíram de maneira significativa para a conclusão deste Trabalho de Conclusão de Curso. Este momento representa o culminar de esforços coletivos que moldaram esta jornada de aprendizado e crescimento acadêmico.

Primeiramente, quero expressar minha profunda gratidão à minha orientadora Edicreia Andrade dos Santos, cuja orientação perspicaz, orientação e insights valiosos foram fundamentais para a condução deste estudo. Sua paciência, dedicação e expertise foram uma fonte constante de inspiração.

Não posso deixar de agradecer à minha família, cujo apoio inabalável e incentivo constante foram a força motriz por trás de cada passo dado nesse caminho. Seu amor e confiança em mim foram um alicerce essencial para a realização deste trabalho.

À minha rede de amigos e colegas, agradeço por compartilharem seus conhecimentos e experiências, enriquecendo assim minha compreensão sobre o tema abordado. Cada discussão, troca de ideias e debates foram cruciais para expandir meus horizontes.

Por fim, gostaria de agradecer a todos que, de uma maneira ou de outra, contribuíram para minha formação acadêmica e pessoal ao longo desses meses de estudo. Cada interação, cada desafio superado, deixou uma marca indelével em minha jornada.

O sucesso deste trabalho não seria possível sem o apoio incansável e a colaboração dessas pessoas notáveis. Que este trabalho possa, de alguma forma, retribuir o que recebi através do compartilhamento do conhecimento adquirido.

## RESUMO

Este estudo teve como objetivo analisar as escolhas contábeis de empresas do ramo da construção civil listadas na B3, quando da adoção do CPC 28/2009 – Propriedade para Investimento. O CPC 28/2009 aborda o tratamento contábil dos ativos registrados à títulos de propriedades para investimento, que incluem terrenos, edifícios e outros imóveis mantidos com a finalidade de auferir receitas ou valorização do capital. Foram abordados aspectos como reconhecimento, mensuração, divulgação e apresentação das propriedades para investimento, bem como seus impactos nos demonstrativos financeiros. Foram coletados e analisados os dados dos relatórios contábeis e financeiros de empresas do ramo da construção civil listadas na Bolsa de Valores B3 em 2022. Foram selecionadas empresas representativas do setor, com base em critérios de tamanho, relevância e disponibilidade de informações. Os objetivos foram alcançados ao identificar os Métodos de avaliação e desvalorização, além de analisar os desdobramentos com o Pronunciamento CPC 28/2009. Foi evidenciado que as empresas JHSF Participações S.A.(JHSF) e MRV Engenharia e Participações S.A (MRVW) adotam o método do valor justo na avaliação, entretanto, a MRV adotou também a abordagem do valor do custo. Notou-se pela análise realizada das empresas devido a sua aplicabilidade da mensuração dos ativos registrados a título de propriedades para investimentos, que aplicam a mensuração via valor justo, apresenta um incremento no balanço da empresa devido ao reconhecimento pelo valor atual do ativo baseada nas condições atuais de mercado e na data de mensuração. Verificou-se que a utilização do valor justo como método de avaliação visa fornecer informações mais acuradas acerca desses ativos, apresentando de maneira precisa tanto o seu valor intrínseco quanto as flutuações ao longo da evolução temporal. Ademais, análise evidenciou que empresas que optaram pela mesma abordagem contábil na avaliação de suas propriedades para investimento exibem traços de modelos de negócios semelhantes. Isso sugere que as escolhas contábeis podem ser influenciadas por uma variedade mais ampla de características, que abrangem aspectos econômico-financeiros, gerenciais e estratégicos das empresas.

**Palavras-chave:** Contabilidade. Propriedades para investimentos. Construção civil. Valor justo. Custo histórico.

## ABSTRACT

This study purposed to analyze the accounting choices of companies in the civil construction sector listed on B3, when CPC 28/2009 – Property for Investment was adopted. CPC 28/2009 addresses the accounting treatment of assets registered as investment properties, which include land, buildings and other properties held for the purpose of earning revenue or capital appreciation. Aspects such as recognition, measurement, disclosure and presentation of investment properties, as well as their impact on financial statements were addressed. Data from the accounting and financial reports of companies in the civil construction sector listed on the B3 Stock Exchange in 2022 were collected and analyzed. Representative companies in the sector were selected, based on criteria of size, relevance and availability of information. The objectives were achieved by identifying the valuation and devaluation methods, in addition to analyzing the developments with Pronouncement CPC 28/2009. It was evidenced that the companies JHSF PARTICIPACOES S.A.(JHSF) and MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A (MRVW) adopt the fair value method in the valuation, however, MRV also adopted the cost-value approach. It was noticed by the analysis carried out of the companies due to its applicability of the measurement of the assets registered as investment properties, which apply the measurement via fair value, presents an increase in the company's balance sheet due to the recognition by the current value of the asset based on the conditions current market conditions and on the measurement date. It was found that the use of fair value as a valuation method aims to provide more accurate information about these assets, accurately presenting both their intrinsic value and fluctuations over time. Furthermore, analysis showed that companies that opted for the same accounting approach in valuing their investment properties exhibit traits of similar business models. This suggests that accounting choices can be influenced by a wider variety of characteristics, which encompass economic-financial, managerial and strategic aspects of companies.

**Keywords:** Accounting. Investment properties. Construction. Fair value. Historical cost.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>6</b>
1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO .....	6
1.2 OBJETIVO GERAL .....	7
1.3 IMPORTÂNCIA PRÁTICA .....	9
1.4 ASPECTOS CONCEITUAIS .....	11
<b>1.4.1 ESCOLHAS CONTÁBEIS</b> .....	<b>11</b>
<b>1.4.2 PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS</b> .....	<b>11</b>
<b>1.4.3 MENSURAÇÃO PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS</b> .....	<b>12</b>
<b>2 METODOLOGIA E DESCRIÇÃO DOS RESULTADOS</b> .....	<b>16</b>
2.1 MÉTODOS .....	16
2.2 DESCRIÇÃO DOS RESULTADOS .....	17
<b>3 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	<b>26</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>28</b>

## 1 INTRODUÇÃO

No atual cenário econômico e financeiro, as decisões de investimento têm se tornado cada vez mais complexas e desafiadoras. Para os investidores, a busca por ativos que ofereçam retornos atrativos e segurança é uma tarefa árdua, especialmente em setores de mercado voláteis e em constante transformação. Nesse contexto, as empresas do ramo da construção civil têm ganhado destaque, tanto para investidores nacionais quanto estrangeiros, devido ao potencial de crescimento e às perspectivas promissoras do setor.

No entanto, ao investir em empresas do ramo da construção civil, é fundamental que os investidores estejam cientes dos fatores contábeis que podem influenciar a avaliação do desempenho e dos resultados financeiros dessas companhias. Um desses fatores é o tratamento contábil das Propriedades para Investimentos, que desempenham um papel crucial nas demonstrações financeiras das empresas e impactam diretamente os indicadores-chave para análise de investimentos.

Por isso este estudo visa aprofundar o estudo acerca das escolhas contábeis relacionadas às Propriedades para Investimentos em empresas do ramo da construção civil listadas na B3 no exercício de 2022. São analisados os critérios contábeis utilizados para reconhecimento, mensuração, divulgação e apresentação desses ativos, bem como as implicações dessas escolhas nas demonstrações financeiras e na tomada de decisões de investimento.

### 1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO

O ramo da construção civil desempenha um papel fundamental na economia brasileira, sendo um setor estratégico que influencia diretamente diversos segmentos e promove significativos impactos socioeconômicos. De acordo com o Código 45 da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), relacionam as atividades da construção civil como as atividades de preparação do terreno, as obras de edificações e de engenharia civil, as instalações de materiais e equipamentos necessários ao funcionamento dos imóveis e as obras de acabamento, contemplando construções novas, reformas, restaurações e a manutenção de imóveis.

De acordo com Teixeira (2010), o crescimento da construção civil está intrinsecamente ligado ao desenvolvimento econômico, visto que representa uma das principais alavancas para o fomento do emprego, investimento em infraestrutura e aumento da qualidade de vida da população. De acordo com estudos divulgados pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC/2021) em 2021, no Brasil, o setor da construção civil tem sido um dos principais motores da economia, impulsionando o Produto Interno Bruto (PIB) e gerando oportunidades de trabalho em diferentes áreas de atuação.

Neste contexto, as empresas do ramo da construção civil listadas na B3 assumem um papel de destaque, representando um elo crucial entre o setor produtivo e o mercado de capitais. Seu desempenho financeiro e estratégico influencia diretamente a confiança dos investidores, o fluxo de capitais e, conseqüentemente, a dinâmica do mercado acionário.

Diante da importância da construção civil para a economia brasileira e das implicações econômicas e sociais do setor, é essencial que as empresas atuantes neste segmento adotem práticas contábeis sólidas e transparentes. As escolhas contábeis dessas empresas, especialmente em relação a propriedades para investimentos, desempenham um papel crucial na divulgação de informações precisas aos investidores e na manutenção da confiança do mercado.

Neste contexto, é imprescindível que essas empresas façam escolhas contábeis que reflitam com precisão sua realidade econômica e financeira, assegurando a confiabilidade das demonstrações contábeis. Ao analisar o impacto dessas escolhas na B3, é possível compreender a importância de práticas contábeis sólidas para garantir a saúde do setor e seu papel na economia brasileira. Portanto, busca-se explorar essas questões e fornecer insights valiosos para a compreensão das decisões contábeis relacionadas às propriedades para investimentos das empresas do ramo da construção civil listadas na B3 no exercício de 2022.

## 1.2 OBJETIVO GERAL

As escolhas contábeis, conforme determinado por Fields, Lys e Vincent (2001, p.256), trata-se de:

“Qualquer decisão que tem o propósito de influenciar (tanto a forma como a essência) a saída de um sistema contábil de forma particular, incluindo não apenas as demonstrações financeiras publicadas de acordo com os

princípios contábeis vigentes, como também as declarações de imposto e exigências regulatórias.”

Assim, entende-se que representam a capacidade das empresas de selecionar diferentes métodos, políticas e critérios contábeis para registrar suas transações financeiras e apresentar suas demonstrações contábeis.

Para tal, busca-se explicar as escolhas contábeis das empresas do ramo da construção civil listadas na bolsa de valores B3 no exercício de 2022 quanto à aplicabilidade das premissas do CPC 28/2009, o qual trata especificamente do reconhecimento e mensuração das propriedades para investimento. A definição de propriedade para investimento, de acordo com o CPC 28/2009, § 5, se dá por:

“Propriedade para investimento é a propriedade (terreno ou edifício – ou parte de edifício – ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário como ativo de direito de uso) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas e, não, para: (Alterado pela Revisão CPC 13)  
(a) uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas; ou  
(b) venda no curso ordinário do negócio”

As escolhas contábeis podem ter um impacto significativo na apresentação dos resultados financeiros das empresas, de acordo ainda com o CPC 28/2009, § 7:

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

Ainda de acordo com o CPC 28/2009, § 32<sup>a</sup>:

“A entidade pode:  
(a) escolher o método do valor justo ou o método do custo para todas as propriedades para investimento que suportem passivos que pagam retorno diretamente associado ao valor justo de, ou aos retornos de ativos especificados incluindo essa propriedade para investimento; e  
(b) escolher o método do valor justo ou o método do custo para todas as restantes propriedades para investimento, independentemente da escolha feita na alínea (a).”

Desta forma, fica a critério da empresa a escolha da melhor forma de mensuração de seus ativos reconhecidos à título de propriedades para investimentos.

Em resumo, as escolhas contábeis, particularmente no contexto do CPC 28/2009 e das propriedades para investimento, podem influenciar a forma de como os resultados financeiros são apresentados. A adoção de práticas contábeis adequadas é crucial para garantir a transparência e a fidedignidade das demonstrações

financeiras, contribuindo para a confiança do mercado e para a tomada de decisões informadas pelos investidores e demais partes interessadas. Desta forma, as principais diferenças na aplicabilidade do reconhecimento das propriedades para investimentos em empresas do ramo da construção civil listadas na bolsa de valores B3 é o objetivo deste relatório.

### 1.3 IMPORTÂNCIA PRÁTICA

A correta aplicação das práticas contábeis estabelecidas pelo CPC 28/2009, que trata das propriedades para investimento, é importante para as empresas do ramo da construção civil. Essas empresas geralmente possuem um vasto portfólio de ativos imobiliários, incluindo propriedades para investimento, que são essenciais para o seu desempenho financeiro e estratégico. A adoção adequada dessas normas contábeis pode trazer diversos benefícios e contribuir para a eficiência e confiabilidade das demonstrações financeiras.

Entende-se que o correto cumprimento do CPC 28/2009 ajuda as empresas a mensurarem de forma adequada o valor de suas propriedades para investimento. Uma avaliação precisa dos ativos é fundamental para determinar o seu valor justo no mercado e para uma tomada de decisão eficaz em relação à alocação de recursos e gestão de portfólio.

As demonstrações financeiras baseadas em práticas contábeis adequadas proporcionam informações essenciais para a tomada de decisões estratégicas nas empresas do setor da construção civil. Os gestores podem utilizar esses dados para avaliar a rentabilidade de projetos, determinar a melhor estratégia de investimento, planejar o crescimento e a expansão dos negócios, entre outros aspectos fundamentais para o sucesso da empresa.

Por meio deste estudo também é possível analisar que a adoção adequada do CPC 28/2009 contribui para a avaliação justa e equitativa das empresas do ramo da construção civil no mercado acionário. A apresentação transparente dos ativos imobiliários permite que o mercado compreenda melhor o valor da empresa e, conseqüentemente, precifique suas ações de forma mais precisa.

Em resumo, a importância da correta aplicação das práticas contábeis do CPC 28/2009 nas empresas do ramo da construção civil é imensa. Ela garante a transparência, confiabilidade e conformidade das informações contábeis, a qual

proporciona uma avaliação precisa dos ativos, auxilia na tomada de decisões estratégicas além de aumentar a credibilidade da empresa no mercado. Ao seguir a correta aplicabilidade das normas contábeis, as empresas do setor estão mais preparadas para enfrentar os desafios do mercado, conquistar investidores e alcançar o crescimento sustentável.

De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), em seu estudo sobre a contribuição da construção civil na economia do país divulgada em 2023, foi possível verificar que pela segunda vez consecutiva, o segmento da construção ultrapassou a performance da economia do país, e registrou um aumento de 6,9% na indústria da construção durante o ano de 2022, percentual este que ficou dentro da expectativa da CBIC, que projetou alta de 7% para o setor. Por esses estudos, se comprova a importância socioeconômica desse ramo para a economia do país, no qual a construção emergiu como o principal alicerce que assegurou o progresso do Brasil nos últimos anos, exercendo também influência sobre outras esferas econômicas e desencadeando um notável ciclo benéfico de criação de empregos e aumento de renda.

Segundo afirmado pelo presidente da CBIC, José Carlos Martins em estudo divulgado em 2022 sobre o crescimento do ramo da construção civil no PIB, pode-se verificar que ao examinar a performance do setor da construção no exercício de 2022 e as projeções para o exercício de 2023, ressaltou-se a importância da ampliação da contribuição da indústria da construção para o PIB nacional, a fim de garantir um crescimento mais sustentável para o país. A fatia do PIB proveniente da construção tem decrescido nos últimos anos. De acordo com o divulgado pela CBIC (2022), no último biênio (2021/2022), a construção civil cresceu 17,7% ante 8,2% da economia nacional e os números demonstram que a atividade do setor encerrou o terceiro trimestre do ano está em patamar 16,4% superior ao período pré-pandemia, considerando o quarto trimestre de 2019.

Em concordância com o Banco Mundial (dados divulgados no primeiro trimestre de 2023), a construção civil deve acumular US\$ 93 bilhões em ativos até 2025, informação esta que ressalta aos investidores o momento certo de aproveitar o reflexo da queda na taxa de juros, as ações de incorporadoras e os investimentos imobiliários no geral.

## 1.4 ASPECTOS CONCEITUAIS

### 1.4.1 Escolhas Contábeis

Frente às diversas opções de avaliação disponíveis no CPC 28/2009, o reconhecimento dos ativos à título de Propriedades para investimentos, podem ser mensurados a mais de uma maneira, e responsabilidade recai sobre a entidade para determinar qual abordagem contábil se alinha mais eficazmente aos seus propósitos. Além disso, essa escolha tem o potencial de impactar as decisões dos usuários das informações da entidade, seja de maneira mais acentuada ou menos pronunciada.

Desta forma, para os autores Fields, Lys e Vicent (2001), a definição de escolha contábil é apresentada como segue:

“Uma escolha contábil é qualquer decisão cujo objetivo principal é influenciar (seja na forma ou substância) a saída do sistema contábil de uma maneira particular, incluindo não apenas demonstrações financeiras publicadas de acordo com o GAAP, mas também declarações fiscais e arquivamentos regulatórios”

As escolhas contábeis são compreendidas por fundamentos flexíveis de mensuração e evidenciação, que dão ao gestor a opção de escolher entre um método de mensuração e outro. Habitualmente a escolha contábil sempre tem a tendência em se direcionar para os incentivos econômicos da empresa (LORENCINI; COSTA, 2012). Desta forma, entende-se que as escolhas contábeis, em sua essência, trata-se das decisões que moldam a maneira como as informações contábeis são preparadas e apresentadas, e impactam os resultados financeiros e na aparência das demonstrações da empresa.

### 1.4.2 Propriedades para investimentos

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) desempenha um papel fundamental na harmonização e padronização das práticas contábeis no Brasil, com o objetivo de alinhar as demonstrações financeiras das empresas brasileiras às normas internacionais. Neste contexto, o CPC 28/2009, referente a Propriedade para Investimento, é uma norma que aborda a contabilização dos ativos classificados como propriedade para investimento. Esse tema é de relevância, pois afeta diretamente a forma como as empresas registram, mensuram e divulgam seus investimentos em propriedades destinadas à obtenção de rendimentos ou valorização de capital.

O CPC 28/2009, em seu parágrafo § 5, define o conceito de propriedade para investimento da seguinte forma:

“Propriedade para investimento é a propriedade (terreno ou edifício – ou parte de edifício – ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário como ativo de direito de uso) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas e, não, para: (Alterado pela Revisão CPC 13) - (a) uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas; ou (b) venda no curso ordinário do negócio”.

As propriedades para investimentos podem ser compreendidas como propriedades mantidas para obtenção de rendas e/ou valorização do capital e caracterizam-se por produzir fluxos de caixa independentes dos demais ativos mantidos pela entidade (CPC 28/2009).

Desta forma, pode-se entender que propriedades para investimentos são ativos imobilizados, tais como terrenos ou edifícios (ou parte deles), que são mantidos para obter rendimentos ou para fins de valorização do capital, ou ainda, para ambas as finalidades. A principal característica desses ativos é a sua destinação específica, diferenciando-os dos ativos imobilizados que são utilizados diretamente na operação do negócio e dos ativos mantidos para venda.

O Pronunciamento Técnico CPC 28/2009, é de importância para as empresas do ramo da construção civil. Essas empresas frequentemente possuem ativos imobiliários significativos, como terrenos e edifícios, que são mantidos com o propósito de geração de rendimentos ou valorização do capital. Dessa forma, o CPC 28/2009 é aplicável às propriedades detidas para esses fins específicos.

### **1.4.3 Mensuração propriedades para investimentos**

É possível identificar que o CPC 28/2009 trata também de como as empresas devem reconhecer e mensurar seus ativos de propriedade para investimento no momento da aquisição. De acordo com o apresentado na norma no § 20 “*A propriedade para investimento deve ser inicialmente mensurada pelo seu custo. Os custos de transação devem ser incluídos na mensuração inicial.*”. Ou seja, no custo de aquisição desses ativos, deve-se considerar o preço de compra e outras despesas diretamente atribuíveis à aquisição, para o correto registro no balanço patrimonial da empresa.

Por exemplo, o custo de aquisição de um terreno para desenvolvimento imobiliário incluiria o preço de compra, impostos de transferência e taxas legais. Após o reconhecimento inicial, as empresas da construção civil devem aplicar as diretrizes de mensuração do CPC 28/2009 para avaliar seus ativos de propriedade para investimento. Desta forma a norma traz duas diretrizes acerca da forma de mensurar seu valor justo, sendo elas:

“(a) escolher o método do valor justo ou o método do custo para todas as propriedades para investimento que suportem passivos que pagam retorno diretamente associado ao valor justo de, ou aos retornos de ativos especificados incluindo essa propriedade para investimento; e (b) escolher o método do valor justo ou o método do custo para todas as restantes propriedades para investimento, independentemente da escolha feita na alínea (a).”

Logo, fica a critério da empresa a escolha da melhor forma de mensuração de seus ativos reconhecidos à título de propriedades para investimentos.

As empresas da construção civil devem prestar atenção às exigências de divulgação estabelecidas pelo CPC 28/2009. É fundamental fornecer informações detalhadas acerca das propriedades para investimento, como políticas contábeis adotadas, o método de mensuração aplicado, os critérios utilizados para distinguir propriedades para investimento de propriedades ocupadas pelo proprietário, quaisquer perdas por *impairment* reconhecidas além de quaisquer outras informações acerca restrições que possam afetar a disponibilidade desses ativos.

No entanto, a aplicação do CPC 28/2009 pode enfrentar desafios em empresas de construção civil devido à complexidade do setor e às particularidades de cada projeto. A avaliação adequada da vida útil e dos valores residuais dos ativos, assim como a identificação de perdas por *impairment*, podem ser tarefas desafiadoras, especialmente em um ambiente em constante mudança.

Para entender e classificar corretamente a contabilização de ativos imobilizados mantidos para obtenção de rendimentos ou valorização do capital para empresas do ramo da construção civil, que frequentemente possuem ativos imobiliários significativos, é essencial compreender as diferenças entre o método do custo e o método do valor justo na mensuração desses ativos, abaixo é apresentado as principais diferenças para que as empresas possam analisar cada qual e escolher o método que melhor se aplica à sua realidade:

TABELA 1 – Descrição dos métodos de custo e valor justo

Método	Descrição	Referência
Método do custo	É uma abordagem de mensuração na qual os ativos são registrados em balanço pelo valor de custo de aquisição. Esse valor de custo inclui o preço de compra e outras despesas diretamente atribuíveis à aquisição do ativo, como impostos e taxas legais. Focando a análise no ramo que é foco para essa pesquisa, entende-se que os terrenos adquiridos para futuros empreendimentos imobiliários, por exemplo, seriam inicialmente registrados pelo custo de aquisição, incluindo despesas relacionadas à compra. Após o reconhecimento inicial, o ativo de propriedade para investimento é mensurado pelo seu custo de aquisição ajustado pela depreciação, amortização ou perdas por <i>impairment</i> (redução ao valor recuperável) ao longo da sua vida útil. As empresas devem seguir uma política contábil consistente para a depreciação, aplicando-a de acordo com a vida útil estimada do ativo.	CPC 28/2009
Método do valor justo	É uma abordagem de mensuração que reflete o valor de mercado atual do ativo. O valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação entre partes interessadas, em condições de mercado. No entanto, as empresas que optam por mensurar seus ativos pelo valor justo devem apresentar evidências confiáveis de mercado para justificar essa mensuração. A mensuração subsequente pelo valor justo implica que o ativo será ajustado ao valor justo no final de cada período contábil, refletindo as mudanças no valor de mercado. Essa abordagem pode resultar em maiores flutuações no balanço patrimonial, dependendo da volatilidade dos mercados imobiliários.	CPC 28/2009

Fonte: Autora (2023).

A principal diferença entre o método do custo e o método do valor justo é a forma como os ativos são mensurados no balanço patrimonial. O método do custo representa o custo histórico de aquisição, enquanto o método do valor justo reflete o valor de mercado atual.

Avaliar os ativos a valor do custo é uma abordagem mais simples e direta, a qual, de acordo com a definição do CPC 48/2012, refere-se a uma técnica de avaliação que “reflete o valor que seria exigido atualmente para substituir a capacidade de serviço de um ativo (normalmente referido como o custo de substituição ou reposição)”. Ela não exige a obtenção de informações de mercado ou a estimativa de valores justos, o que se entende por meio dessa definição, que este reconhecimento acaba-se tornando menos oneroso para a empresas do ramo da construção civil em termos de recursos e tempo.

Por sua vez, de acordo com a definição apresentada pelo CPC 48/2012, a avaliação a valor justo objetiva-se em

“estimar o preço pelo qual uma transação não forçada para vender o ativo ou para transferir o passivo ocorreria entre participantes do mercado na data de mensuração sob condições correntes de mercado (ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de participante do mercado que detenha o ativo ou o passivo)”.

Desta forma, entende-se que os ativos de propriedades para investimento ao serem mensurados pelo método do valor justo, tende à trazer benefícios para as empresas do ramo da construção civil, embora essa abordagem possa ser mais complexa e requerer maior esforço devido à necessidade de evidências confiáveis de mercado, uma vez que os ativos reconhecidos via propriedades para investimentos podem sofrer alterações em seu valor justo, desde o momento de sua compra, até o momento de sua efetiva venda.

O valor justo reflete as condições de mercado atualizadas, fornecendo informações mais precisas e relevantes sobre o valor dos ativos de propriedades para investimento. Conforme Hapsari e Apandi (2018) e Khalaf e Idan (2022), o uso do justo valor revela-se positivo, pois permite a tomada de decisões baseadas em informação relevante e atual, pelo facto das demonstrações financeiras contemplarem o valor de mercado dos ativos. Com isso, entende-se que com a aplicabilidade da mensuração dos ativos pelo método do valor justo as empresas retratem uma visão mais realista do potencial de rendimentos ou valorização desses ativos, auxiliando na tomada de decisões estratégicas.

## 2 METODOLOGIA E DESCRIÇÃO DOS RESULTADOS

### 2.1 MÉTODOS

Devido à implantação das normas internacionais de contabilidade no Brasil, as Propriedades para Investimento podem ser mensuradas por meio de dois métodos: método de custo e método de valor justo (CPC 28/2009). No momento inicial de reconhecimento, a mensuração deste ativo é compulsoriamente realizada utilizando o método de custo; no entanto, em fases subsequentes, ou seja, após o processo de reconhecimento, existe a flexibilidade para a mensuração desse ativo tanto por meio do método de custo quanto por intermédio do método de valor justo.

O foco deste trabalho foi de verificar as escolhas contábeis que as empresas de capital aberto do ramo da construção civil que estão listadas na bolsa de valores B3 divulgaram em suas demonstrações no exercício de 2022.

O estudo é focado, fundamentalmente, na análise de caráter qualitativo, visto que não foi utilizado um modelo estatístico para análise das variáveis, e sim análise documental para estudo de políticas contábeis adotadas pelas empresas do ramo da construção civil listadas na B3. Segundo Minayo, 2014: “a pesquisa qualitativa se preocupa com o nível de realidade que não pode ser quantificado, ou seja, ela trabalha com o universo de significados, de motivações, aspirações, crenças, valores e atitudes”, posto isso, entende-se que a pesquisa é focada em entender aspectos mais subjetivos do tema e das divulgações realizadas pelas empresas em suas demonstrações financeiras sobre o tema em questão.

No que se refere aos objetivos, este estudo é categorizado como pesquisa descritiva, pois descreve características de determinada população ou fenômeno. Conforme Andrade (2002) a pesquisa descritiva preocupa-se em observar os fatos, registrá-los, analisá-los, classificá-los e interpretá-los, e o pesquisador não interfere nele. Desta forma, por meio desta pesquisa foi possível analisar e descrever os aspectos conceituais sobre o tema, bem como detalhar os métodos e critérios de mensuração dos ativos reconhecidos à título de propriedades para investimentos das empresas do ramo da construção civil listadas na B3 bem como também suas devidas divulgações nas demonstrações financeiras.

Por fim, quanto aos procedimentos, foi utilizada a pesquisa bibliográfica e documental. A pesquisa bibliográfica consistiu na leitura, análise e interpretação de artigos e teses sobre o tema em questão já publicados, com o objetivo conhecer as

diferentes contribuições científicas disponíveis sobre o tema. Já a pesquisa documental focou-se na utilização de materiais com informações relevantes, que ainda não tenham recebido um tratamento analítico ou científico (GIL, 2003), como por exemplo as demonstrações financeiras e demais relatórios da administração que foram divulgados pelas empresas na B3. Referente aos métodos de procedimento de análises, foram examinados em forma de coleta de dados e de comparação.

Em pesquisa realizada no site da bolsa de valores B3 em maio de 2023, na base de dados do setor Consumo Cíclico, subsetor Construção Civil e seguimento de Incorporações, no qual foi obtido a listagem das empresas registradas. Posteriormente, as notas explicativas dos relatórios financeiros do exercício de 2023 de todas essas companhias listadas na data base foram examinadas a fim de constatar existência e divulgação de saldos reconhecidos como propriedades para investimento em suas demonstrações contábeis.

De um total de 28 empresas de capital aberto do ramo da construção civil que estão listadas na bolsa de valores B3 no exercício de 2022 foram analisadas, identificou-se 9 empresas que atendiam ao critério objetivo deste estudo e possuíam registradas em duas demonstrações contábeis, saldos de propriedades para investimento, conforme evidencia a Tabela 2:

**TABELA 2 - Composição da amostra B3 (FY 2022)**

<b>Descrição</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Percentual</b>
Quantidade de empresas registradas na B3 <sup>(1)</sup>	28	100%
( - ) Empresas sem o registro de ativos com propriedades para investimento	(19)	68%
<b>Total de empresas na amostra de estudo</b>	<b>9</b>	<b>32%</b>

Nota <sup>(1)</sup>: Dados coletados no site da B3 (<https://www.b3.com.br/>) em março de 2023

Fonte: Autora (2023).

Na sequência, apresenta-se a Descrição dos resultados.

## 2.2 DESCRIÇÃO DOS RESULTADOS

Desta forma, após mapeado todas as informações divulgadas pelas empresas listadas e objeto de análise desse relatório, definimos como premissa para a análise mais aprofundada as duas principais empresas, que apresentavam saldos mais representativos contabilizados à título de propriedades para investimentos. As

premissas e explicações da definição para as empresas objeto de estudo estão demonstradas na Tabela 3:

**TABELA 3** - Análise amostragem B3 (FY 2022)

Razão social	Cód. B3	Valor registrado 2022 <sup>(1)</sup>	
Cury Construtora E Incorporadora S.A.	CURY	68.282	(b)
Gafisa S.A.	GFSA	88.262	(b)
Joao Fortes Engenharia S.A.	JFEN	16.086	(b)
Moura Dubeux Engenharia S/A	MDNE	213.182	(b)
Trisul S.A.	TRIS	29.000	(b)
Helbor Empreendimentos S.A.	HBOR	170.031	(b)
Inter Construtora E Incorporadora S.A.	INNT	168.657	(b)
<b>JHSF Participações S.A.</b>	<b>JHSF</b>	<b>3.920.332</b>	<b>(a)</b>
<b>MRV Engenharia E Participações S.A.</b>	<b>MRVE</b>	<b>4.096.163</b>	<b>(a)</b>

(a) As empresas JHSF e MRVE foram as escolhidas para análise detalhada dos saldos de propriedades para investimentos registrados e divulgados em nota explicativa, devido à representatividade dos saldos registrados.

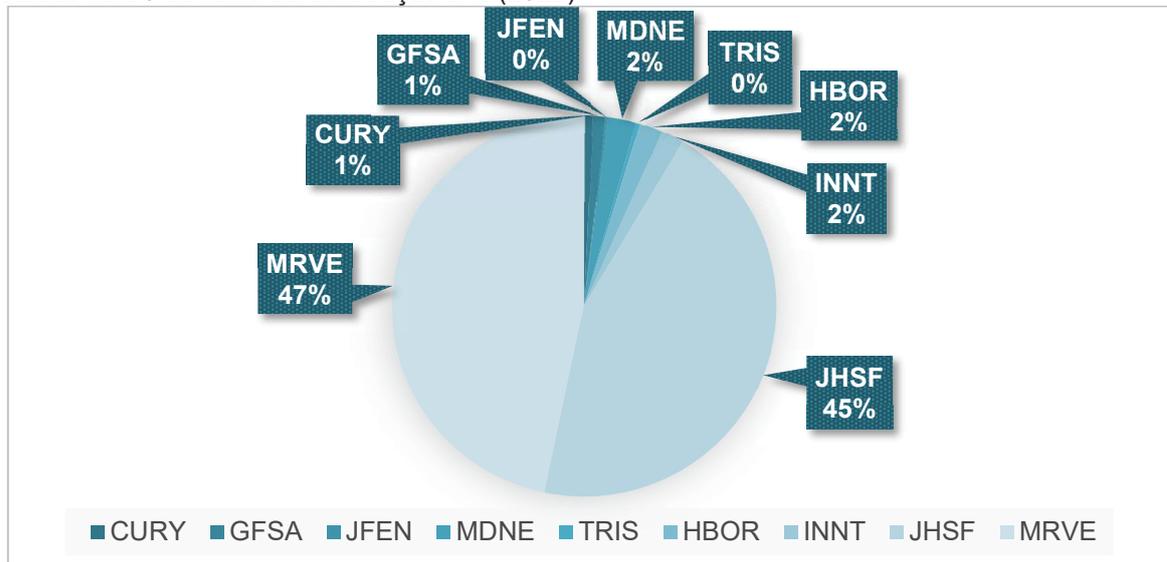
(b) As demais empresas não selecionadas referem-se a empresas com saldos de propriedades para investimentos imateriais para análise, além de não apresentarem um certo grau de detalhamento em nota fiscal satisfatório para o estudo.

Nota <sup>(1)</sup>: Valores estão sendo apresentados em REAIS MIL

Fonte: Autora (2023).

A representatividade dos saldos divulgados e foco para a amostragem se deu da seguinte forma:

**FIGURA 1:** Representatividade do saldo de propriedades para investimentos divulgados por empresas listadas na B3 do ramo da construção civil (2022)



Fonte: Autora (2023).

Conforme evidenciado na tabela e gráfico, das 9 empresas que estão listadas na bolsa de valores B3 e apresentam saldos de propriedades para investimentos registrados em seus ativos, apenas duas delas apresentam saldos representativos,

sendo elas JHSF PARTICIPACOES S.A.(JHSF) com registro no montante de R\$3.920.332 (reais mil) e a empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A (MRVW) com registro no montante de R\$4.096.163 (reais mil), as quais, juntas, representam 91% dos saldos registrados nas empresas do ramo analisado.

Após a definição das empresas objeto deste estudo, foram coletados os dados para análise manualmente pelo site da B3, de documentos como: demonstrações financeiras, relatórios de ativos relevantes, comunicados de mercado, além de outras informações que foram possíveis de analisar pela vasta divulgação de documentos e formulários de mercado diretamente pelo site da B3 e CVM (Comissão de Valores Mobiliários).

Ao analisar as notas explicativas das empresas do ramo da construção civil disponíveis na B3, verificou-se que as nove empresas que apresentam saldos à título de propriedades para investimentos registrados em seus ativos, utilizam o método de mensuração de seus ativos à valor justo, à exceção somente da empresa MRV Engenharia, a qual utiliza também a mensuração à custo de alguns de seus ativos reconhecidos na data base analisada.

Para as empresas escolhidas como foco desta pesquisa, ao analisar as informações contábeis divulgados na B3, verificou-se que a empresa JHSF Participações S.A.(JHSF) reconhece a mensuração de seus ativos registrados a título de propriedades para investimentos integralmente à valor justo, enquanto a empresa MRV engenharia e participações S.A (MRVW) reconhece a mensuração de seus ativos registrados a título de propriedades para investimentos parcialmente a valor justo e a valor de custo, de acordo com a natureza de cada ativo registrado.

Abaixo, aponta-se a composição, a contabilização e principais informações de cada uma dessas empresa:

#### **(a) JHSF Participações S.A.(JHSF)**

A JHSF é uma empresa líder no setor de alta renda, com atividades em desenvolvimento e administração de projetos multiuso únicos, inovadores e com alta percepção de valor por parte dos clientes, nos setores de: (i) Incorporação, (ii) Shoppings, Varejo e Digital, (iii) Hospitalidade e Gastronomia, e (iv) Aeroporto Executivo Internacional.

A empresa foi constituída em 29 de junho de 2006 com o objetivo principal de atuar como holding de sociedades dedicadas primariamente às atividades de

construção e exploração de shoppings centers, incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, compra e venda de mercadorias, à locação de imóveis comerciais próprios, à prestação de serviços de administração, à exploração de atividades hoteleiras, gastronômicas e turísticas em geral e operação e gestão de aeródromo.

As propriedades para investimento que estão destacadas no balanço consolidado da empresa são representadas, substancialmente, por investimentos em *shopping centers*, casas e hangares para locação, mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, por meio de monetizações eventuais com venda de participações minoritárias.

Conforme divulgado pela empresa em suas notas explicativas do exercício de 2022, os saldos à título de propriedades para investimentos são contabilizadas, inicialmente, pelo custo de aquisição e/ou construção, incluindo todas as despesas vinculadas a ele. Após a contabilização inicial os saldos são reavaliados de acordo com seu valor justo, conforme abrange o CPC 28/2009, onde apura-se de forma individual para cada propriedade, utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado.

O valor justo, de acordo com o divulgado pela empresa nas divulgações de suas notas explicativas, é atualizado anualmente por meio do laudo feito por uma empresa especializada independente e segundo informado pela empresa são atualizados trimestralmente com a mesma metodologia adotada pelos especialistas externos. As variáveis consideradas como primordial para a determinação do Valor justo, sendo elas: taxas de desconto, nível de risco do empreendimento, perpetuidade dos fluxos, crescimento real esperado, de acordo com as divulgações da empresa, são determinadas de forma independente pelo avaliador externo.

Os saldos apresentados pela empresa em suas notas explicativas são como segue:



imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia ou por outros parceiros.

As propriedades para investimento que estão destacadas no balanço consolidado da empresa são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital (incluindo immobilizações em andamento para tal propósito) e são mensuradas ao custo, incluindo os custos da transação, e outras a valor justo.

Referente à mensuração à valor de custo, a empresa realiza com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos e construções em andamento). De acordo com o divulgado, a vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados ao menos anualmente e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Referente à mensuração ao valor justo, o grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável das suas propriedades para investimento, e acordo com o detalhamento das notas explicativas divulgadas, o valor justo das propriedades para investimento foi calculado internamente pela empresa e levou em consideração o estágio operacional de cada ativo.

A seguir detalha-se as naturezas dos ativos bem como cada aplicação da mensuração deles:

a) Terrenos: Os terrenos registrados à título de propriedades para investimentos na empresa são mantidos ao custo por se tratar de aquisições recentes.

b) Projetos em construção: No exercício de 2022 havia dois projetos em construção, sendo eles:

- i. *Projeto Resia*: Os ativos deste projeto são calculados mediante a estratégia de fluxos de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas de 5,00% e taxa de desconto e de capitalização entre 5,00% e 6,05% a.a.
- ii. *Projeto Luggo*: Os ativos deste projeto são calculados mediante a técnica de abordagem de mercado, com base no 'Acordo de Investimentos' assinado com a *Brookfield Asset Management* para compra desses empreendimentos

Os saldos apresentados pela empresa em suas notas explicativas são como segue:

**FIGURA 3:** Nota explicativa divulgada pela MRV em suas demonstrações contábeis de exercício findo em 31/12/20221:

Descrição	Custo líquido 31/12/2022	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 31/12/2022	Custo líquido 31/12/2021
Obras em andamento	2.731.450	3	3.521.097	1.471.589
Estoque de terrenos	896.907	3	1.020.603	552.866
Direito de uso	104.271		104.271	-
<b>Subtotal Resia</b>	<b>3.732.628</b>		<b>4.645.971</b>	<b>2.024.455</b>
Obras em andamento	178.583	3	286.198	12.688
Estoque de terrenos	53.558		53.558	-
<b>Subtotal Controladas</b>	<b>3.964.769</b>		<b>4.985.727</b>	<b>2.037.143</b>
Obras em andamento	3.505	3	3.505	137.238
Estoque de terrenos	127.889		127.889	144.699
<b>Subtotal Individual</b>	<b>131.394</b>		<b>131.394</b>	<b>281.937</b>
Obras em andamento	2.913.538		3.810.800	1.621.515
Estoque de terrenos	1.078.354		1.202.050	697.565
Direito de uso	104.271		104.271	-
<b>Total Consolidado</b>	<b>4.096.163</b>		<b>5.117.121</b>	<b>2.319.080</b>

Fonte: Nota explicativa 9 das demonstrações contábeis do exercício de 2022 divulgadas pela empresa MRV ENGENHARIA E PART. S.A.

Verificou-se nas divulgações efetuadas pela empresa que o principal saldo de propriedade para investimento refere-se à “*Projeto Resia*”, que totaliza um montante de R\$3.732.628 do total do saldo reconhecido de R\$4.096.163. Conforme divulgado pela MRV em seu relatório da administração do exercício de 2022, esse saldo refere-se na atuação da MRV&Co Norte Americana, a qual atua desenvolvendo projetos de *multifamily* para famílias do *workforce* e, posteriormente, vendendo as propriedades para investidores nos estados da Flórida, Texas e Georgia. Conforme informado pela MRV, a empresa enxerga essa operação como duas operações distintas, uma de Locação de Apartamentos e outra de Venda das Propriedades.

De acordo as divulgações das demonstrações contábeis, foi possível visualizar que as adições do período 21-22 foram realizadas, substancialmente, nas expansões do projeto Resia, que totalizou uma adição de R\$1.708.173 de um total de adições de R\$2.986.609 do período. Foi verificado ainda que a empresa não registrou ajustes à título de valor justo no exercício de 2022, entendendo-se assim que os valores contabilizados e apresentados atualmente em deuses demonstrativos contábeis ao mercado, já estão sendo apresentados à valor justo condizente com o valor de mercado atual.

De acordo com divulgado pelo CPC 28/2009, todas as companhias que possuem registrados em seus ativos propriedades para investimento necessitam

mensurar o valor justo das mesmas e divulgar as devidas escolhas contábeis e premissas adotadas para a obtenção do valor justo para tal contabilização.

Além disso, o CPC 28/2009 também recomenda que o valor justo seja obtido com base em avaliação feita por avaliadores independentes, de acordo com o apresentado na norma no § 32 “Este Pronunciamento Técnico exige que todas as entidades mensurem o valor justo de propriedades para investimento para a finalidade de mensuração (se a entidade usar o método do valor justo) ou de divulgação (se usar o método do custo). *Incentiva-se a entidade, mas não se exige dela, a mensurar o valor justo das propriedades para investimento tendo por base a avaliação de avaliador independente que tenha qualificação profissional relevante e reconhecida e que tenha experiência recente no local e na categoria da propriedade para investimento que esteja sendo avaliada*” (grifo nosso).

Em suma, nota-se pelas informações divulgadas pelas empresas objeto deste estudo que nem todas as empresas seguem o nível de detalhe e conformidade em relação à explanação das informações para a divulgação em notas explicativas, de acordo com o CPC 28/2009. Nota-se ainda, pelas empresas analisadas que a empresa MRV que segue a mensuração de seu ativo a valor de custo, apresenta um menor grau de conformidade e detalhe das escolhas contábeis, se comparadas com a empresa JHSF, que utilizam o método do valor justo.

Com o propósito de garantir a estabilidade e a possibilidade de comparação das informações, foi estabelecida uma estrutura hierárquica composta por três níveis, intitulada hierarquia de valor justo. Essa hierarquia categoriza os elementos empregados na avaliação, conferindo maior relevância aos valores cotados em mercados ativos para bens patrimoniais idênticos, e atribuindo menor prioridade aos elementos não observáveis (BATISTA; PRADO; MACHADO; PAULO, 2012)

**TABELA 4 – Hierarquia do Valor Justo**

<b>Nível</b>	<b>Descrição</b>
<b>Nível 1</b>	Trata-se dos preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração;
<b>Nível 2</b>	Referem-se a informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1
<b>Nível 3</b>	Resumem-se a são dados não observáveis para o ativo ou passivo;

Fonte: Elaborada pela autora com base no CPC 46

No setor imobiliário, os valores dos ativos podem flutuar significativamente ao longo do tempo, refletindo as mudanças na oferta e demanda, bem como fatores

econômicos e financeiros. A avaliação a valor justo permite que a empresa responda mais rapidamente a essas flutuações, refletindo de forma mais precisa o valor dos ativos em seus balanços patrimoniais.

A avaliação a valor justo pode ser especialmente útil quando uma empresa do ramo da construção civil está considerando vender ou adquirir propriedades para investimento. Ao usar o valor justo como base para tais decisões, a empresa terá uma visão mais clara do potencial retorno do investimento ou do preço de venda justo, facilitando negociações e maximizando o valor para a empresa.

Pelas pesquisas efetuadas, é perceptível que o CPC 28/2009 promove a iniciativa da entidade, embora não a obrigue, a determinar o valor justo das propriedades para investimento por meio de uma avaliação realizada por um avaliador independente. Esse avaliador deve possuir competência profissional qualificada e reconhecida, além de experiência recente no contexto e na categoria da propriedade para investimento que está sob análise. Além disso, existe um direcionamento regulatório para que as organizações adotem o conceito de valor justo. De acordo com essa diretriz, o CPC estipula que uma entidade que tenha optado pelo método de valor de custo será obrigada a também empregar o método de valor justo para fins de divulgação. Em resumo, a opção de escolha fica restrita até o momento em que a demonstração contábil é apresentada, visto que, nesse estágio, a entidade é obrigada a adotar o método de valor justo para fins de divulgação, conforme determina do CPC 28/2009.

Contudo, a decisão de adotar a avaliação a valor justo deve ser cuidadosamente avaliada, considerando a disponibilidade de informações confiáveis de mercado e os objetivos da empresa. Além disso, a conformidade com as normas contábeis relevantes deve ser observada para garantir a integridade das demonstrações financeiras.

### 3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste estudo, analisaram-se as propriedades para investimento tendo em vista a conformidade com as diretrizes contábeis do Brasil em harmonia com os padrões internacionais. O foco recaiu na forma como essas propriedades são apresentadas nos relatórios contábeis das empresas do ramo da construção civil listadas na B3. Os dados financeiros foram obtidos das demonstrações disponíveis no site da B3, com uma ênfase particular no Balanço Patrimonial e nas Notas Explicativas.

Verificou-se a partir deste estudo que os ativos reconhecidos à título de Propriedades para de Investimento são recursos com a capacidade de gerar fluxos de caixa de maneira autônoma em relação aos outros ativos sob posse da organização. Essa característica é a que os distingue dos Ativos Imobilizados, que eram registrados assim até a publicação do CPC 28/2009.

Pode-se observar por meio dos resultados da pesquisa que devido à implantação das normas internacionais de contabilidade no Brasil, houve uma mudança na forma de mensurar os ativos de Propriedades para Investimento, onde passaram a existir dois métodos de mensuração: método de custo e método de valor justo, segundo o divulgado pelo CPC 28/2009.

Realizou-se ainda uma análise comparativa entre duas companhias presentes na B3, com o intuito de avaliar a conformidade das abordagens contábeis aplicadas às propriedades para investimento com os princípios estabelecidos no CPC 28/2009. A pesquisa alcançou o propósito principal de examinar as demonstrações financeiras das organizações JHSF PARTICIPACOES S.A.(JHSF) e MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A (MRVW) divulgadas no exercício findo em 2022.

Quanto aos objetivos específicos desta pesquisa, foram alcançados ao identificar os Métodos de avaliação e desvalorização, além de analisar os desdobramentos com o Pronunciamento CPC 28/2009. Foi evidenciado que ambas as empresas adotam o método do valor justo na avaliação, entretanto, a MRV adotou também a abordagem do valor do custo. Notou-se pela análise realizada das empresas devido a sua aplicabilidade da mensuração dos ativos registrados a título de propriedades para investimentos, que, empresas que aplicam a mensuração via valor justo, apresenta um incremento no balanço da empresa devido ao

reconhecimento pelo valor atual do ativo baseada nas condições atuais de mercado e na data de mensuração.

Verificou-se que a utilização do valor justo como método de avaliação visa fornecer informações mais acuradas acerca desses ativos, apresentando de maneira precisa tanto o seu valor intrínseco quanto as flutuações ao longo da evolução temporal. Por conseguinte, é de suma importância que a mensuração reflita com máxima proximidade a situação econômica real. A análise evidenciou que empresas que optaram pela mesma abordagem contábil na avaliação de suas propriedades para investimento exibem traços de modelos de negócios semelhantes. Isso sugere que as escolhas contábeis podem ser influenciadas por uma variedade mais ampla de características, que abrangem aspectos econômico-financeiros, gerenciais e estratégicos das empresas.

Contudo, é de suma importância ressaltar que os resultados apresentados neste contexto não podem ser generalizados, dado que eles se restringem às empresas examinadas, que constituíram uma amostra relativamente pequena. No entanto, mesmo sob essas circunstâncias, esta pesquisa aponta para a possibilidade de que as escolhas contábeis possam possuir raízes mais complexas quando diversas características (ou fatores) são analisados em conjunto.

Por fim, propõem-se como possíveis direções para pesquisas futuras: a análise dos Balanços Patrimoniais futuros e das notas explicativas das empresas, bem como a expansão da análise para englobar uma maior diversidade de empresas abrangendo diferentes setores industriais.

## REFERÊNCIAS

- ABRAINC - Associação Brasileira De Incorporadoras Imobiliárias. **ABRAINC Explica: A importância da Construção Civil para impulsionar a economia brasileira.** [S. l.], 21 jun. 2021. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/abrainc-explica/2021/06/28/abrainc-explica-a-importancia-da-construcao-civil-para-impulsionar-a-economia-brasileira/>. Acesso em: 18 jun. 2023.
- ANDRADE, M. E. M. C.; SILVA, D. M.; MALAQUIAS, R. F. Escolhas contábeis em propriedades para investimento. **Revista Universo Contábil**, v. 9, n. 3, p. 22-37, 2013.
- BATISTA, F. F. **Avaliação das propriedades para investimento:** uma análise do nível de evidenciação e dos fatores que influenciam na escolha entre valor justo ou custo. Dissertação do mestrado de Ciências Contábeis do Programa Multi-institucional e Inter-Regional de Pós-graduação em Ciências Contábeis, da Universidade de Brasília, Universidade Federal da Paraíba e Universidade Federal do Rio Grande do Norte. 2012. Disponível em: [http://ppgcont.unb.br/images/PPGCCMULTI/mest\\_dissert\\_233.pdf](http://ppgcont.unb.br/images/PPGCCMULTI/mest_dissert_233.pdf). Acesso em: 19 jun. 2023.
- BATISTA, F. F.; PAULO, E. Value Relevance das Propriedades para Investimento no Setor de Exploração de Imóveis. **Reunir: Revista de Administração, Contabilidade e Sustentabilidade**, v. 7, n. 3, 2017.
- BLUEPRINT. **Entendendo a participação da construção civil no PIB brasileiro ao longo dos anos.** [S. l.], 28 jul. 2022. Disponível em: <https://www.feicon.com.br/pt-br/blog/construtores---engenheiros---projetistas/entendendo-a-participacao-da-construcao-civil-no-pib-brasileiro-.html>. Acesso em: 12 ago. 2023.
- BORGES, Leandro Gonçalves et al. A crise imobiliária e o valor justo das propriedades para investimento das empresas. **Práticas em Contabilidade e Gestão**, v. 8, n. 2, 2020.
- BOTINHA, Reiner Alves; LEMES, Sirlei. 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 and Applied Accounting**, p. 022-040, 2016.

CAMPOS, L. M.; CUNHA, A. A.; FERNANDES, A. C.; QUEIROZ, L. M. **Propriedades para Investimento nas empresas de construção civil.** [S. l.], 2012. Disponível em: [aedb.br/seget/arquivos/artigos12/34316858.pdf](http://aedb.br/seget/arquivos/artigos12/34316858.pdf). Acesso em: 12 ago. 2023

CBIC - CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO. **Indústria da construção prevê crescimento de 2,5% em 2023.** [S. l.], 31 ago. 2023. Disponível em: <https://cbic.org.br/industria-da-construcao-preve-crescimento-de-25-em-2023/#:~:text=A%20participa%C3%A7%C3%A3o%20do%20PIB%20da,%C3%A9%20em%20torno%20de%207%25>. Acesso em: 12 ago. 2023

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **Pronunciamento Técnico CPC 28 - Propriedade para Investimento.** Disponível em: <http://www.cpc.org.br/pdf/CPC%2028.pdf>. Acesso em: 24 jun. 2023

COSTA, T. A et al. Escolha de práticas contábeis: um estudo sobre propriedades para investimento em empresas brasileiras não financeiras de capital aberto. **Revista de Contabilidade e Organizações**, v. 7, n. 18, p. 25-36, 2013.

FIELDS, T. D.; LYS, T. Z.; VINCENT, L. Empirical research on accounting choice. **Journal of accounting and economics**, v. 31, n. 1-3, p. 255-307, 2001.

GUIMARÃES, E. F.; PACHECO, J.; CARVALHO, A. J.; ROVER, S. **Fatores Explicativos e Relevância das Escolhas Contábeis em Propriedades para Investimento** [S. l.], 2019. Disponível em: <https://congressosp.fipecafi.org/anais/19UspInternational/ArtigosDownload/1867.pdf>. Acesso em: 5 ago. 2023.

MELO, CLL et al. **Mensuração a valor justo:** um estudo sobre a opinião dos professores e profissionais contábeis. In: Congresso USP de Controladoria e Contabilidade. 2011. p. 1-19. São Paulo: USP. Disponível em: <http://www.congressosp.fipecafi.org/artigos112011/474.pdf>. Acesso em: 24 jun. 2023.

MOREIRA, F. S.; FIRMINO, J. E.; SANTOS, A. R.; SILVA, J. D. G. Qualidade da Auditoria no Brasil: Um Estudo do Julgamento dos Auditores Independentes na Aderência do Ajuste a Valor Presente nas Companhias de Construção e Engenharia Listadas na BM&F-Bovespa. **Sociedade, Contabilidade e Gestão**, Rio de Janeiro, v. 10, n. 1, 2015.

OLIVEIRA, V. F; OLIVEIRA, E. A. A., QUERIDO. **Indústria da construção civil: análise e perspectivas no desenvolvimento regional**. In: Indústria da construção civil: análise e perspectivas no desenvolvimento regional. [S. l.], 2012. Disponível em: <https://www.unitau.br/enic/trabalhos/MPH1536.pdf>. Acesso em: 19 jun. 2023.

PINTO, M. J. T; MARTINS, V. A.; SILVA, D. M. Escolhas contábeis: o caso brasileiro das propriedades para investimento. **Revista Contabilidade & Finanças**, v. 26, p. 274-289, 2015.

SILVA, D. M; MARTINS, V. A; LEMES, S. Escolhas Contábeis: reflexões para a pesquisa. **Revista Contemporânea de Contabilidade**, v. 13, n. 29, p. 129-155, 2016.

WAHYUNI, E.T. et al. Why companies choose the cost model over fair value for investment property? Exploratory study on Indonesian listed companies. **International Journal of Business and Society**, v. 20, n. 1, p. 161-176, 2019.