A dimly lit conference room with a woman standing at a whiteboard and several people seated around a table. The whiteboard has a diagram with colored dots and lines. The room has large windows with purple curtains and a clock on the wall.

# BNDU BENS NÃO DE USO PRÓPRIO

Professora Ivanice Teles

Direitos autorais: a utilização total ou parcial deste material é livre, desde que o autor seja mencionado:  
TELES, Ivanice, Materiais de Treinamento M2M SABER. São Paulo: 2019.

Mestre em Ciências Contábeis pela PUC SP, Graduada em Ciências Contábeis pela Universidade Católica de Salvador, Pós-Graduada em Perícia e Auditoria pela PUC SP.

Professora de Ciências Contábeis. Possui 17 anos de experiência em Instituição Financeira nacional e internacional, e em Instituição de Pagamentos.

# Bens Não de Uso Próprio

- **Contextualização**
- **Tratamento Contábil**
- **Particularidades das Instituições Financeiras**
- **Caso prático**

## Nota 10 – Outros valores e bens

A CAIXA promove periodicamente a avaliação dos bens não de uso próprio no intuito de verificar se há evidência objetiva de perda ao seu valor recuperável. Caso uma perda seja detectada, esta é reconhecida no resultado do período quando o valor contábil do ativo exceder o seu valor recuperável, o qual é apurado pelo potencial valor de venda ou valor de realização deduzido das respectivas despesas, ou pelo valor em uso calculado pela unidade geradora de caixa, conforme estabelece a Resolução CMN nº 3.566/2008.

Nessa carteira, que representa imóveis adjudicados, imóveis recebidos em dação de pagamento de empréstimos e imóveis CAIXA que eram de uso e foram desativados, identificou-se a necessidade de revisão da estimativa do valor recuperável. Para tanto, realizou novo estudo para 31/12/2018 com a finalidade de atualizar a metodologia de cálculo do *impairment* e da provisão para esses imóveis, diante do crescimento do estoque e do comportamento das vendas nos 2 últimos anos.

**Base: CEF 1T19**



## **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. E EMPRESAS CONTROLADAS NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado.

---

### **j) Ativos Não-Correntes Mantidos para Venda e Outros Valores e Bens**

Ativos não-correntes mantidos para venda incluem o valor contábil de itens individuais, grupos de alienação ou itens que façam parte de uma unidade de negócios destinada à alienação (operações descontinuadas), cuja venda em sua condição atual seja altamente provável e cuja ocorrência é esperada para dentro de um ano.

Outros valores e bens referem-se, principalmente, a bens não de uso próprio, compostos basicamente por imóveis e veículos recebidos em dação de pagamento.

Ativos não-correntes mantidos para venda e os bens não de uso próprio são geralmente registrados ao que for menor entre o valor justo menos o custo de venda e o valor contábil, na data em que forem classificados nessa categoria e não são depreciados.

**Base: Santander 2T19**

## ***Bancos penam para vender R\$ 13,8 bi de bens tomados de devedores***

(Bloomberg) -- Os bancos brasileiros estão lutando para vender um montante crescente de ativos que eles prefeririam não possuir: ao menos R\$ 13,8 bilhões (US\$ 4,2 bilhões) em carros, imóveis, equipamentos e outras garantias tomadas de devedores inadimplentes.

"Com mais tempo, os bancos podem adiar a venda desses ativos até conseguir um preço melhor", disse Eric Barreto, professor da Faculdade de Administração do Insper, de São Paulo, e da M2M Saber, em entrevista. "Mas, no tempo, se houver uma crise de liquidez como a que tivemos no fim de 2008, esses bancos com muitos imóveis nos ativos podem enfrentar problemas."

**Base:** uol/bloomberg 20/06/2017

**Por BNDU, consideram-se os bens adjudicados, recebidos em dação em pagamento ou por qualquer outra forma recepcionados para a liquidação ou amortização de dívidas**



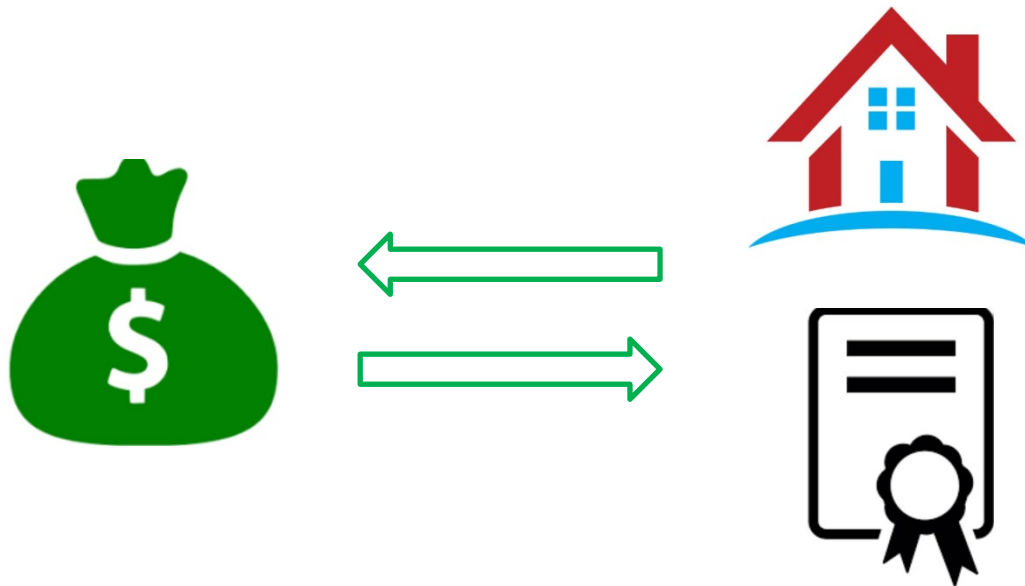
## O que seria dação de pagamento?

É um acordo convencionado entre as partes, onde o credor pode concordar em receber como forma de pagamento, um bem diferente daquilo que foi pactuado no início da operação.

**Base:** Código Civil - artigos 356 a 359.



## Exemplos de BNDU



A dação tem o efeito liberatório assim como o pagamento direto.

15/04/2019 às 05h00

## Avaliação de bens nos balanços desperta preocupação no governo

Por Talita Moreira e Flávia Furlan | De São Paulo



Hoje, existem normas contábeis para o registro dos "bens não de uso", como são chamados os ativos que não são de uso próprio dos bancos. O registro tem de ser feito no balanço pelo menor valor entre o saldo remanescente do crédito e o valor do laudo de avaliação.

Quando um imóvel retomado se desvaloriza em relação ao montante pelo qual foi contabilizado, o banco tem de fazer imediatamente uma provisão para reconhecer essa mudança. Quando o bem se valoriza, entretanto, essa diferença só pode ser reconhecida quando a instituição se desfaz daquele ativo.

**Base:** Valor 15/04/2019

# Avaliação do BNDU

No caso de recuperação de créditos mediante dação de bens em pagamento, o valor considerado para registro deve ser da seguinte forma:

**Avaliação dos bens > valor contábil dos créditos = ao montante do crédito**

Não é permitida a contabilização do diferencial como receita

**Avaliação dos bens < valor contábil dos créditos = limita-se ao montante da avaliação dos bens**

# Contextualização

Vamos imaginar que um devedor liquidou uma dívida de R\$ 300.000,00 perante à empresa Delta, por meio de um apartamento, cujo laudo de avaliação apresentou valor de R\$ 270.000,00. Qual o valor que deve ser considerado?

- valor do crédito
- valor do bem apurado em laudo de avaliação

Agora uma outra situação....

A empresa Delta tem um valor a receber de R\$ 150.000,00 e bem entregue para liquidar a dívida tem um valor apurado em laudo de R\$ 172.000,00. Qual o valor que deve ser considerado?

- valor do crédito

- valor do bem apurado em laudo de avaliação

# Tratamento contábil

BNDU se qualifica como ativos não circulantes mantidos para venda:

- Deve ser classificado como mantido para venda na data de aquisição se for altamente provável que o ativo será vendido
- Não deve ser realizado depreciação / amortização
- Devem estar apresentados separadamente no balanço patrimonial
- O preço de venda seja razoável em relação ao seu valor justo corrente
- **A venda deve ocorrer em até 1 ano, salvo se houver acontecimentos ou circunstâncias fora do controle da entidade**



## Mensuração inicial

- **Menor** entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda

## Mensuração subsequente

- Atualização das despesas de venda, caso não haja venda após 1 ano
- Aumento nas despesas de venda: despesas financeiras
- Reconhecer *impairment* para BNDU reconhecido ao Valor Justo menos despesas de venda
- Reconhecer, se houver, ganho até o limite do *impairment*

## Baixa

- Reconhecer ganho ou perda não reconhecido anteriormente

## Divulgação

- Descrição do BNDU
- Descrição dos fatos e circunstâncias da venda, forma, cronograma
- Divulgação separada no Balanço Patrimonial
- Divulgação separada de ganho/perda

# Tratamento contábil

Lembra do nosso exemplo...

Vamos imaginar que um devedor liquidou uma dívida de R\$ 300.000,00 perante à empresa Delta, por meio de um apartamento, cujo laudo de avaliação apresentou valor de R\$ 270.000,00.

**Como faríamos os registros contábeis?**

<b>Débito:</b> BNDU (ativos não financeiros mantidos para venda)	R\$ 270.000,00
<b>Débito:</b> Prejuízo	R\$ 30.000,00
<b>Crédito:</b> Valores a receber	R\$ 300.000,00

# Tratamento contábil

E quando o laudo apresentar valor maior que a dívida?

A empresa Delta tem um valor a receber de R\$ 150.000,00 e bem entregue para liquidar a dívida tem um valor apurado em laudo de R\$ 172.000,00.

**Como faríamos os registros contábeis?**

**Débito:** BNDU (ativos não financeiros mantidos para venda) R\$ 150.000,00

**Crédito:** Valores a receber R\$ 150.000,00

# Tratamento contábil

E se a empresa Delta tiver baixado a dívida a prejuízo, quando o registro do BNDU foi de R\$ 270.000,00.

**Como faríamos os registros contábeis?**

**Débito:** BNDU (ativos não financeiros mantidos para venda) R\$ 270.000,00

**Crédito:** Receita de Recuperação de Crédito Baixados a Prejuízo R\$ 270.000,00

# Tratamento contábil

Agora vamos imaginar que a empresa Delta vendeu o BNDU registrado por R\$ 270.000,00 por R\$ 300.000,00.

**Como faríamos os registros contábeis?**

<b>Débito:</b> Banco	R\$ 300.000,00
<b>Crédito:</b> BNDU (ativos não financeiros mantidos para venda)	R\$ 270.000,00
<b>Crédito:</b> Receita não operacional	R\$ 30.000,00

# Tratamento contábil

Já o BNDU registrado a R\$ 150.000,00, empresa Delta vendeu por R\$ 145.000,00.

**Como faríamos os registros contábeis?**

<b>Débito:</b> Banco	R\$ 145.000,00
<b>Débito:</b> Prejuízo na venda de BNDU	R\$ 5.000,00
<b>Crédito:</b> BNDU (ativos não financeiros mantidos para venda)	R\$ 150.000,00

# Particularidades das Instituições Financeiras



## Classificação

- Ativo Circulante

## Laudo de avaliação

- **Superior a R\$ 51.100:** laudo técnico de empresa terceirizada e não ligada ao Conglomerado
- **Até R\$ 51 mil:** peritos / empresas ligados à IF
- Dispensado para **móveis** até R\$ 25.550,00
- **Novo laudo para bens não alienados no prazo**

# Particularidades das Instituições Financeiras



**BANCO CENTRAL  
DO BRASIL**

**Data base de contabilização  
e liquidação da dívida**

- Data do efetivo recebimento do bem

**Prazo para alienação**

- Revogado: Carta Circular 3.863/18

# Particularidades das Instituições Financeiras



§ 2º É vedado às instituições financeiras:

---

I - emitir debêntures e partes beneficiárias; e

II - adquirir bens imóveis não destinados ao próprio uso, exceto os recebidos em liquidação de empréstimos de difícil ou duvidosa solução ou quando expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, observada a norma editada pelo Conselho Monetário Nacional.

**Base:** Art 3º, § 2º da lei 13.506/17

## Bancos devem ter prazo maior para negociar imóveis

Por Vinícius Pinheiro e Talita Moreira | De São Paulo



Os bancos podem ganhar mais tempo para vender os imóveis e outros bens recebidos em garantia de empréstimos que não foram pagos. A mudança na forma do tratamento desses ativos passou quase despercebida na polêmica Medida Provisória (MP) nº 784, que trata dos acordos de leniência entre instituições financeiras e o Banco Central (BC).

Com o agravamento da crise, as cinco maiores instituições financeiras do país viraram grandes "bancos imobiliários", formados pelo estoque de bens retomados. No fim do primeiro trimestre, Banco do Brasil (BB), Itaú Unibanco, Bradesco, Caixa Econômica Federal e Santander contavam com pouco mais de R\$ 10 bilhões em ativos que não são destinados ao uso próprio. Além de imóveis, esse estoque é formado por automóveis, máquinas e equipamentos, de acordo com dados dos balanços.

**Base:** Valor 25/07/2017

# Particularidades das Instituições Financeiras



**BANCO CENTRAL  
DO BRASIL**

Vamos analisar na prática.....

## ***Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis Consolidadas***

### 11) OUTROS VALORES E BENS

#### a) Bens não de uso próprio/outras

	Em 30 de junho - R\$ mil			
	Custo	Provisões para desvalorizações	Custo líquido de provisão	
			2019	2018
Imóveis	2.534.235	(1.552.370)	981.865	1.230.408
Veículos e afins	568.694	(310.320)	258.374	266.633
Estoques/almojarifado	13.899	-	13.899	20.850
Máquinas e equipamentos	5.937	(3.477)	2.460	971
Outros	11.597	(11.597)	-	1.214
<b>Total em 2019</b>	<b>3.134.362</b>	<b>(1.877.764)</b>	<b>1.256.598</b>	
<b>Total em 2018</b>	<b>2.957.154</b>	<b>(1.437.078)</b>		<b>1.520.076</b>

Base: Bradesco 2T19

# Particularidades das Instituições Financeiras



**BANCO CENTRAL  
DO BRASIL**

## Vamos analisar na prática.....

ITAÚ UNIBANCO HOLDING S.A.  
Balço Patrimonial Consolidado (Nota 2a)  
(Em Milhares de Reais)

Ativo	Nota	30/06/2019	30/06/2018
<b>Circulante</b>		<b>1.217.770.221</b>	<b>1.092.054.413</b>
<b>Disponibilidades</b>		<b>33.241.590</b>	<b>25.401.913</b>
<b>Aplicações Interfinanceiras de Liquidez</b>	<b>3b e 4</b>	<b>282.787.440</b>	<b>276.207.374</b>
Aplicações no Mercado Aberto		252.115.664	249.976.996
Aplicações no Mercado Aberto - Recursos Garantidores das Provisões Técnicas	8b	2.260.559	3.471.309
Aplicações em Depósitos Interfinanceiros		28.411.217	22.759.069
<b>Títulos e Valores Mobiliários e Instrumentos Financeiros Derivativos</b>	<b>3c, 3d e 5</b>	<b>330.050.794</b>	<b>320.190.798</b>
Carteira Própria		80.014.911	79.331.127
Vinculados a Compromissos de Recompra		24.579.272	29.742.056
Vinculados a Prestação de Garantias		6.593.434	6.408.235
Títulos Objeto de Operações Compromissadas com Livre Movimentação		3.235.410	500.925
Vinculados ao Banco Central do Brasil		3.055.866	7.453.239
Instrumentos Financeiros Derivativos		12.057.305	16.408.910
Recursos Garantidores das Provisões Técnicas	8b	200.514.596	180.346.306
<b>Relações Interfinanceiras</b>		<b>134.370.483</b>	<b>119.546.512</b>
Pagamentos e Recebimentos a Liquidar		42.141.483	34.354.460
Depósitos no Banco Central do Brasil		91.851.433	84.799.879
SFH - Sistema Financeiro da Habitação		2.278	5.984
Correspondentes		42.744	24.255
Repases Interfinanceiros		332.545	361.934
<b>Relações Interdependências</b>		<b>339.268</b>	<b>269.659</b>
<b>Operações de Crédito, Arrendamento Mercantil Financeiro e Outros Créditos</b>	<b>6</b>	<b>292.931.897</b>	<b>254.611.505</b>
Operações com Características de Concessão de Crédito	3e	309.984.909	270.540.664
(Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa)	3f	(17.053.012)	(15.929.159)
<b>Outros Créditos</b>	<b>10a</b>	<b>141.578.945</b>	<b>93.615.822</b>
<b>Outros Valores e Bens</b>	<b>3g</b>	<b>2.469.804</b>	<b>2.210.830</b>
Bens Não Destinados a Uso		1.444.683	1.334.116
(Provisões para Desvalorizações)		(689.428)	(602.402)
Prêmios Não Ganhos de Resseguros		6.047	8.410
Despesas Antecipadas	3g e 10c	1.708.502	1.470.706

**Base: Itaú 2T19**

# Particularidades das Instituições Financeiras



**BANCO CENTRAL  
DO BRASIL**

## Vamos analisar na prática.....

**ITAÚ UNIBANCO HOLDING S.A.**  
**Demonstração Consolidada dos Fluxos de Caixa**  
(Em Milhares de Reais)

	Nota	01/01 a 30/06/2019	01/01 a 30/06/2018
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>		<b>30.964.614</b>	<b>22.517.022</b>
Lucro Líquido		13.524.613	12.524.408
Ajustes ao Lucro Líquido:		17.440.001	9.992.614
Pagamento Baseado em Ações		(404.103)	(385.948)
Ajustes ao Valor de Mercado de Títulos e Valores Mobiliários e Instrumentos Financeiros Derivativos (Ativos / Passivos)		1.139.255	321.438
Efeito das Mudanças das Taxas de Câmbio em Caixa e Equivalentes de Caixa		1.207.598	(2.283.954)
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	6c	8.415.726	7.545.575
Resultado de Juros e Variação Cambial de Operações com Dívida Subordinada		1.146.790	7.335.550
Variação das Provisões Técnicas de Seguros, Previdência Privada e Capitalização	8c	6.749.703	4.074.058
Depreciações e Amortizações		2.221.752	2.056.924
Despesa de Atualização / Encargos de Provisão para Ações Cíveis, Trabalhistas, Fiscais e Obrigações Legais	9b	584.750	505.540
Provisão para Ações Cíveis, Trabalhistas, Fiscais e Obrigações Legais	9b	846.057	1.084.122
Receita de Atualização / Encargos de Depósitos em Garantia	9b	(101.208)	(82.839)
Tributos Diferidos (excluindo os efeitos fiscais do Hedge)		1.576.367	3.342.573
Resultado de Participações em Coligadas, Entidades Controladas em Conjunto e Outros Investimentos		(608.960)	(279.812)
Resultado de Juros e Variação Cambial de Títulos e Valores Mobiliários Disponíveis para Venda		(3.861.117)	(9.377.621)
Resultado de Juros e Variação Cambial de Títulos e Valores Mobiliários Mantidos até o Vencimento		(1.114.543)	(3.155.722)
Resultado na Alienação de Ativos Financeiros Disponíveis para Venda		(638.793)	(319.774)
Resultado na Alienação de Investimentos, Bens não destinados a Uso e Imobilizado de Uso		47.292	67.998
Resultado de Participações de Não Controladores	13f	257.298	148.122
Outros		(23.863)	(603.616)

**Base: Itaú 2T19**

# Particularidades das Instituições Financeiras



Vamos analisar na prática.....

g) **Outros Valores e Bens** - Compostos por Bens Não Destinados a Uso, correspondentes a imóveis, veículos e outros bens disponíveis para venda (próprios desativados, recebidos em dação de pagamento ou oriundos de execução de garantias). Estes bens são ajustados a valor de mercado por meio da constituição de provisão, de acordo com as normas vigentes. Além disso, são registrados Prêmios não Ganhos de Resseguros (Nota 3m) e Despesas Antecipadas, correspondentes a aplicações de recursos cujos benefícios decorrentes ocorrerão em exercícios futuros.

# Particularidades das Instituições Financeiras



## Recentes Alterações para 2021

**Ativo não financeiro mantido para venda:** o ativo não abrangido no conceito de ativo financeiro, que atenda às seguintes condições:

I - seja realizado pela sua venda, esteja disponível para venda imediata em suas condições atuais e sua alienação seja altamente provável no período máximo de um ano; ou

II - **tenha sido recebido pela instituição em liquidação de instrumentos financeiros de difícil ou duvidosa solução não destinados ao próprio uso**



RESOLUÇÃO Nº 4.747, DE 29 DE AGOSTO DE 2019

Estabelece critérios para reconhecimento e mensuração contábeis de ativos não financeiros mantidos para venda pelas instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

# Particularidades das Instituições Financeiras



## Recentes Alterações

❖ Para os BNDU:

### Classificação

**Ativo circulante ou não circulante realizável a longo prazo, conforme o prazo esperado de venda, na data do seu recebimento pela instituição**

### Avaliação

**Menor valor entre:**

**I - o valor contábil bruto e**

**II - o valor justo do bem, líquido de despesas de vendas**

**A eventual diferença entre o valor contábil do respectivo instrumento financeiro de difícil ou duvidosa solução, líquido de provisões, e o valor mensurado deve ser reconhecida no resultado do período**

## Recentes Alterações

❖ Para os BNDU:

### Reavaliação

- Reavaliação do valor justo dos ativos não financeiros mantidos para venda, líquido de despesas de venda, **sempre que houver evidências ou novos fatos que indiquem redução significativa nesse valor (avaliar pelo menos uma vez ao ano)**
- **Em caso de redução: Perda**
- **Em caso de aumento posterior ao impairment: ganho até o limite da redução anterior**
- **Proibido depreciação**

# Particularidades das Instituições Financeiras



## Recentes Alterações

❖ Para os BNDU:

### Utilização do BNDU

- Reclassificação para o respectivo grupo contábil
- Registro pelo **menor** valor entre o seu valor contábil na data da reclassificação de que trata o caput ou o seu valor justo, com contrapartida no resultado

# Particularidades das Instituições Financeiras



**BANCO CENTRAL  
DO BRASIL**

Vamos analisar na prática.....



## **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. E EMPRESAS CONTROLADAS BALANÇOS PATRIMONIAIS**

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado.

	Notas Explicativas	Banco		Consolidado	
		30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018
<b>Ativo Circulante</b>		<b>518.813.691</b>	<b>445.606.826</b>	<b>550.686.119</b>	<b>477.039.528</b>
<b>Outros Valores e Bens</b>		<b>1.559.665</b>	<b>1.447.984</b>	<b>1.954.392</b>	<b>2.019.103</b>
Outros Valores e Bens		1.255.526	1.083.423	1.614.611	1.510.684
(Provisões para Desvalorizações)		(163.652)	(291.296)	(337.921)	(343.451)
Despesas Antecipadas		467.791	655.857	677.702	851.870

### 32. Resultado não Operacional

	Banco		Consolidado	
	01/01 a 30/06/2019	01/01 a 30/06/2018	01/01 a 30/06/2019	01/01 a 30/06/2018
Resultado na alienação de Investimentos	-	-	4.369	8.588
<b>Resultado na Alienação de Valores e Bens</b>	<b>6.573</b>	<b>50.567</b>	<b>1.111</b>	<b>40.248</b>
Reversão (Constituição) de Provisão para Perdas em Outros Valores e Bens	(1.714)	(14.675)	(119.930)	(10.574)
Despesas com Bens não de Uso	(28.462)	(19.800)	(28.725)	(19.929)
Ganhos (Perdas) de Capital	971	(2.279)	535	(2.263)
Outras Receitas (Despesas)	37.228	7.182	31.258	11.206
<b>Total</b>	<b>14.596</b>	<b>20.995</b>	<b>(111.382)</b>	<b>27.276</b>

**Base: Santander 2T19**

# Particularidades das Instituições Financeiras



## Já ouviu falar em sobejo?

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

(...)

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, **o credor entregará ao devedor a importância que sobejar**, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

**Base:** Lei nº 9.514/97



## Já ouviu falar em sobejo?

📅 04/02/2019

*Boa noite, em out/17 meu apartamento foi a leilão e o advogado conseguiu anular na 1a instância. Entretanto, o banco recorreu e o juiz deu ganho para o banco na 2a instância, em abril/2018. Até a data de hoje, 01/02/19, não recebi a diferença do valor da venda. O advogado alegou que o banco demorou para fechar o acordo do "sobejo". Cobrava praticamente toda semana ao advogado e finalmente em novembro o banco depositou o valor em conta ajuizada. E mesmo assim, o advogado ainda não resolveu o assunto. Qual prazo para receber esse valor? Não teria que ser imediato ao resultado do processo?*

**Sim, com certeza você receberá rapidamente esse valor. Só haverá os tramites burocráticos que para a justiça 1 mês equivale há um dia.**

*Advogado Especialista em Leilão de Imóveis Sócio da Costa & Roxo*

# Particularidades das Instituições Financeiras



## Já ouviu falar em sobejo?



### Economia & Negócios



Associados, explica que quando o mutuário está com as prestações atrasadas é enviada uma notificação para que seja feito o pagamento do débito, referente as parcelas devidas, em até 15 dias. "Caso o pagamento não seja realizado no prazo, a pessoa acaba perdendo a propriedade do imóvel para o credor. A partir daí o imóvel volta para o banco e é leiloado", afirma Costa.

Em decisão recente do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, a Caixa teve que repassar aos ex-mutuários de um imóvel retomado por falta de pagamento a diferença entre o que deviam e o valor de avaliação. Conforme a decisão, o banco não pode apropriar-se da quantia excedente ao valor devido, sob pena de enriquecimento ilícito.

Costa diz que na linguagem jurídica essa situação é conhecida como **sobejo**, quando um imóvel é levado a leilão pelo valor da dívida, mas é arrematado por uma quantia superior.

# Particularidades das Instituições Financeiras



Vamos imaginar que a empresa Delta na verdade é uma Instituição Financeira. O BNDU registrado por R\$ 270.000,00, foi vendido por R\$ 325.000,00, mas a dívida do cliente era de R\$ 300.000,00.

## Como faríamos os registros contábeis?

<b>Débito:</b> Banco	R\$ 325.000,00
<b>Crédito:</b> BNDU (ativos não financeiros mantidos para venda)	R\$ 270.000,00
<b>Crédito:</b> Receita não operacional	R\$ 30.000,00
<b>Crédito:</b> Sobejo	R\$ 25.000,00

# Recomendações de Leitura

- Carta Circular nº 3.863, de 29 de Janeiro de 2018

[https://www.bcb.gov.br/pre/normativos/busca/downloadNormativo.asp?arquivo=/Lists/Normativos/Attachments/50521/C\\_Circ\\_3863\\_v1\\_O.pdf](https://www.bcb.gov.br/pre/normativos/busca/downloadNormativo.asp?arquivo=/Lists/Normativos/Attachments/50521/C_Circ_3863_v1_O.pdf)

- Código Civil, artigos 356 a 359

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)

- CPC 31 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada

<http://www.cpc.org.br/CPC/DocumentosEmitidos/Pronunciamentos/Pronunciamento?Id=62>

- Lei nº 9.514/97

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm)

# Recomendações de Leitura

- Lei nº 13.506/17

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/L13506.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13506.htm)

- Manual COSIF – Banco Central, 10.1.2 - Bens Não de Uso Próprio

<https://www3.bcb.gov.br/aplica/cosif/manual/0902177180abef97.htm?fullName=10.%20Outros%20Valores%20e%20Bens>

- Resolução nº 4.747, de 29 de agosto de 2019

[https://www.bcb.gov.br/pre/normativos/busca/downloadNormativo.asp?arquivo=/Lists/Normativos/Attachments/50829/Res\\_4747\\_v1\\_O.pdf](https://www.bcb.gov.br/pre/normativos/busca/downloadNormativo.asp?arquivo=/Lists/Normativos/Attachments/50829/Res_4747_v1_O.pdf)

# EXERCÍCIOS

## Marque a opção que corresponde a definição de BNDU

- Bens Não de Uso Próprio, adquiridos para utilização de outras operações da empresa
- Bens Não de Uso Próprio, adquiridos decorrentes de dação de pagamento para liquidar uma dívida
- Bens Não de Uso Próprio, utilizados na operação de coligadas
- Bens Não de Uso Próprio, entregues à credores pelos devedores em substituição à dinheiro

**Marque V como Verdadeiro e F como Falso para a(s) opção(ões) que corresponde(m) a definição de BNDU**

( **F** ) Bens Não de Uso Próprio, adquiridos para utilização de outras operações da empresa

( **V** ) Bens Não de Uso Próprio, adquiridos em decorrência de dação de pagamento para liquidar uma dívida

( **F** ) Bens Não de Uso Próprio, utilizados na operação de coligadas

( **V** ) Bens Não de Uso Próprio, entregues à credores pelos devedores em substituição à dinheiro

**Qual das opções a seguir está correta?**

- a) BNDU deve ser classificado no ativo circulante para todas os tipos de empresas
- b) BNDU é tratado como Ativos Mantidos para venda pelas Instituições Financeiras
- c) O valor do BNDU que deve ser registrado é sempre o valor do Laudo
- d) O BNDU é registrado na data da aquisição e não deve ser realizado depreciação/amortização
- e) Quando o BNDU gera um ganho maior que o valor da dívida, a Instituição Financeira reconhece uma receita não operacional

**Qual das opções a seguir está correta?**

- a) BNDU deve ser classificado no ativo circulante para todas os tipos de empresas
- b) BNDU é tratado como Ativos Mantidos para venda pelas Instituições Financeiras
- c) O valor do BNDU que deve ser registrado é sempre o valor do Laudo
- d) O BNDU é registrado na data da aquisição e não deve ser realizado depreciação/amortização
- e) Quando o BNDU gera um ganho maior que o valor da dívida, a Instituição Financeira reconhece uma receita não operacional

**Argumente sobre os temas abaixo**

- 1) Prazo para venda do BNDU**
- 2) Definição de Sobejo**
- 3) Principal diferença na classificação do BNDU para Instituição Financeira e para as demais empresas**
- 4) Características do BNDU para Instituição Financeira**
- 5) O que deve ser realizado se a empresa decide utilizar o BNDU ao invés de vendê-lo?**

## 1) Prazo para venda do BNDU

De acordo com o CPC 31 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, o BNDU deve ser vendido em até 1 ano.

Entretanto, acontecimentos ou circunstâncias fora do controle da entidade, podem estender o período de conclusão da venda para além de um ano.

Para as Instituições Financeiras, o prazo era de 1 ano, prorrogável para mais 2 anos. Contudo, em decorrência da MP 784/17 e da Lei nº 13.506/17, esse prazo foi revogado.

## 2) Definição de Sobejo

É o valor que sobra decorrente da venda de um BNDU e a baixa da dívida do devedor.

Geralmente, quando é entregue um imóvel – por exemplo, e o leilão possibilitar um valor maior que a dívida do devedor, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar.

## 3) Principal diferença na classificação do BNDU para Instituição Financeira e para as demais empresas

Nas Instituições Financeiras, o BNDU é classificado como Ativo Circulante

Nas demais empresas, o BNDU é classificado como Ativo Não Circulante Mantido para Venda

## 4) Características do BNDU para Instituição Financeira

- Os bens não de uso próprio classificam-se no Ativo Circulante e não se sujeitam a depreciação ou reavaliação. Os ganhos/perdas nas vendas à vista integram o resultado do período balanceado;
- O valor do bem deve estar baseado em laudo de avaliação elaborado por peritos ou empresas especializadas, com indicação dos critérios de avaliação e dos elementos de comparação adotados e instruídos com documentos relativos ao bem avaliado;
- Quando o bem for de valor superior a R\$ 51.100,00, não são permitidos laudos de peritos ou empresas ligadas à própria instituição, bem como por seus auditores independentes ou empresa a eles ligada;
- Quando o bem móvel tiver um valor até R\$ 25.550,00, fica dispensado o laudo, desde que o valor atribuído esteja baseado em parâmetros reconhecidamente aceitos pelo mercado.

**5) O que deve ser realizado se a empresa decide utilizar o BNDU ao invés de vendê-lo?**

O BNDU deve ser reclassificado da seguinte forma:

Instituição Financeira: o bem deve ser reclassificado dentro do Ativo Circulante. Normalmente, o ativo sai do grupo “Outros Valores e Bens” para a respectiva conta do “Imobilizado de Uso” na data do início da utilização.

Nas demais empresas, o bem é reclassificado do grupo Ativo Não Circulante Mantido para Venda para o grupo Ativo Não Circulante, subgrupo imobilizado.

**Realize os registros contábeis dos fatos a seguir, considerando que os acontecimentos ocorrem em uma instituição financeira**

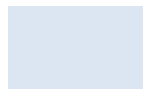
- Dívida no valor de R\$ 720.000,00
- Apartamento recebido para quitação da dívida no valor de laudo de R\$ 700.000,00
- Desvalorização do imóvel em R\$ 3%
- Venda do imóvel por R\$ 745.000,00

## Resolução

Valores a receber		BNDU		Prejuízo Valores a Receber	
720.000,00	700.000,00	700.000,00		20.000,00	
	20.000,00				



Saldo inicial da dívida



Recebimento do Apartamento

**Débito:** BNDU (Ativo Circulante – Outros Valores e Bens)

**Crédito:** Valores a receber



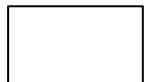
Liquidação da dívida

**Débito:** Prejuízo Valores a Receber

**Crédito:** Valores a receber

## Resolução

BNDU		Impairment	
720.000,00	21.000,00	21.000,00	
699.000,00			



Novo saldo do BNDU



Atualização do BNDU pela desvalorização em 3%

**Débito:** Despesa de Redução ao Valor Recuperável - Impairment

**Crédito:** BNDU (Ativo Circulante – Outros Valores e Bens)

# Exercícios

## Resolução

BNDU		Banco		Receita não operacional	
699.000,00	699.000,00	745.000,00			21.000,00

Sobejo	
	25.000,00



Saldo inicial do BNDU



Recebimento da venda

**Débito:** Banco

**Crédito:** BNDU (Ativo Circulante – Outros Valores e Bens)

Receita não operacional

Valores a pagar ao devedor (sobejo)

**Agora realize os registros dos fatos abaixo, considerando que a empresa é uma indústria**

- Dívida no valor de R\$ 125.000,00, baixada a prejuízo
- Automóvel recebido para quitação da dívida no valor de laudo de R\$ 85.000,00
- Venda do Automóvel por R\$ 92.000,00

# Exercícios

## Resolução

### BNDU

85.000,00

85.000,00

### BNDU

(Redutora)

85.000,00

85.000,00

### Banco

92.000,00

### Receita não operacional

92.000,00

Recebimento do Automóvel

**Débito:** BNDU (ativos não financeiros mantidos para venda)

**Crédito:** (-) BNDU Redutora

Venda do BNDU

**Débito:** Banco

**Crédito:** Receita não operacional

Baixado BNDU

**Débito:** (-) BNDU Redutora

**Crédito:** BNDU (ativos não financeiros mantidos para venda)