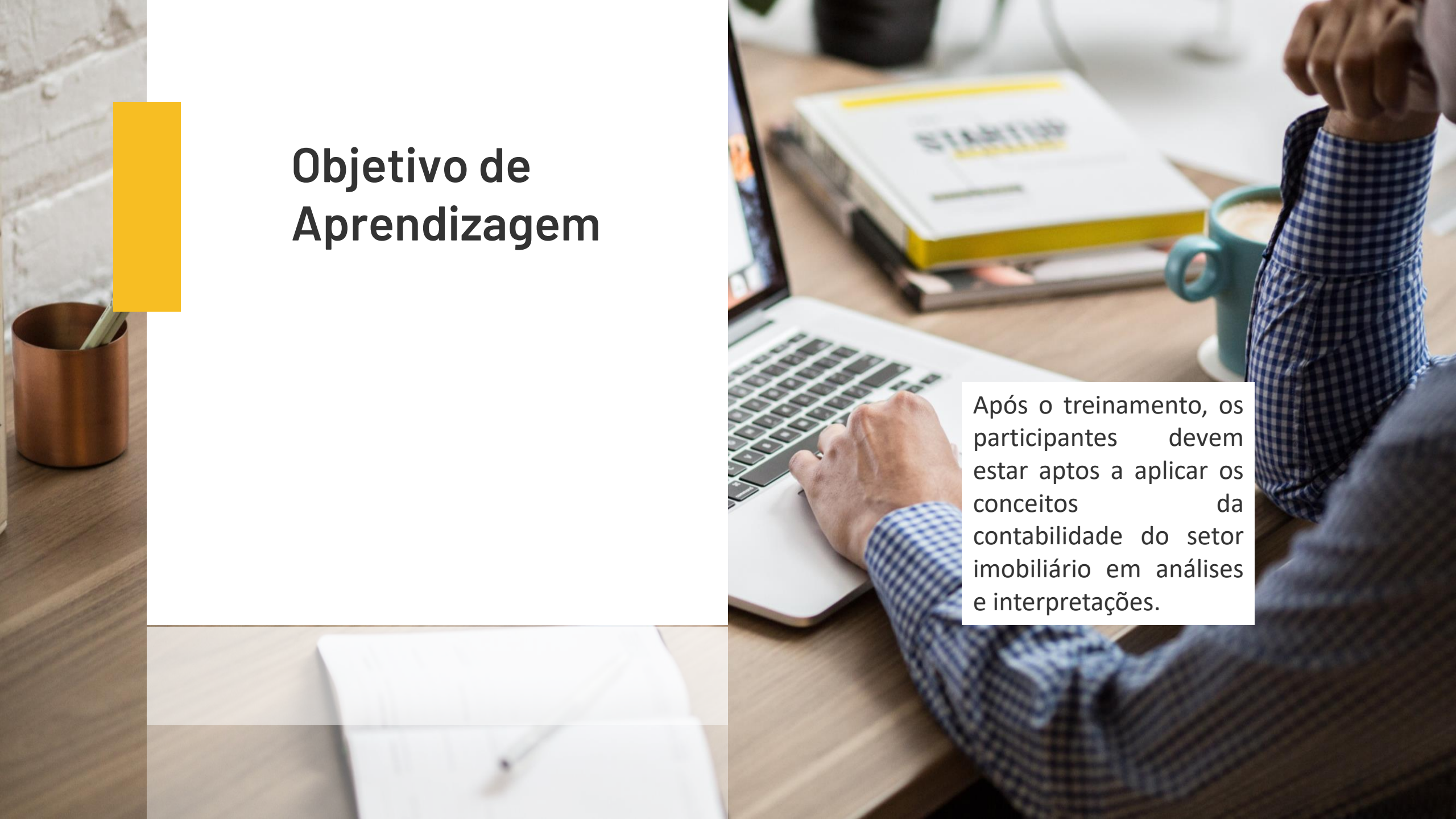




Contabilidade do setor Imobiliário – Real Estate

Professor Eric Barreto

A person wearing a blue and white checkered shirt is sitting at a wooden desk. They are using a silver laptop. On the desk, there is a blue mug of coffee, a book with a yellow cover titled 'STARTUP', and a stack of papers. The background shows a white brick wall and a copper-colored pen holder with pens.

Objetivo de Aprendizagem

Após o treinamento, os participantes devem estar aptos a aplicar os conceitos da contabilidade do setor imobiliário em análises e interpretações.

Prof. Eric Barreto

eric.barreto@m2msaber.com.br

Doutor, Mestre e Graduado em Ciências Contábeis pela FEA-USP, é professor do Insper e da M2M SABER, instrutor e palestrante convidado em associações como ABBI e ABBC. Já foi professor em cursos de graduação, pós graduação e extensão no Mackenzie, FIPECAFI, FIA, Fecap e Saint Paul, além de mais de uma centena de cursos in-company.

Também é palestrante, parecerista e sócio da M2M SABER. Possui aproximadamente 20 anos de experiência nas áreas de contabilidade e finanças, tendo atuado como executivo em bancos e empresas de consultoria.

É autor dos livros “Contabilidade de instrumentos financeiros: IFRS 9 / CPC 48”, em coautoria com Fernando Galdi e Eduardo Flores, e “Contabilidade a Valor Justo”, em conjunto com Diana Almeida; e coautor do livro “IFRS no Brasil: temas avançados abordados a partir de casos reais”.

Tópicos cobertos

| Geradores de renda | Construção e venda |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Shoppings centers;• Galpões (armazenagem e logística);• Edifícios de escritório;• Empreendimentos com renda garantida por contratos de longo prazo. | <ul style="list-style-type: none">• Incorporação imobiliária. |


Tópicos cobertos

Construção e venda: Incorporação imobiliária

- Visão geral dos negócios de incorporação
- Normas contábeis aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária
- Principais assuntos contábeis
 - Capitalização de juros durante a construção
 - Reconhecimento de receitas
 - Provisão para distratos
 - Provisão para garantias
 - Permutas físicas e permutas financeiras

Empreendimentos geradores de renda

- Visão geral dos empreendimentos imobiliários para renda
- Propriedade para investimento versus ativo imobilizado
- Principais assuntos contábeis
 - Registro inicial
 - Método de custo
 - Método a valor justo
 - Outros



**Contabilidade
do setor
imobiliário –
real estate**



Incorporação imobiliária



CONSTRUIR



PROMOVER A CONSTRUÇÃO



DE UMA EDIFICAÇÃO



OU CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES



INCORPORADOR: Se responsabiliza pela entrega, dentro de prazos, preços e condições determinadas, das obras concluídas.

Incorporação imobiliária

O que é patrimônio de afetação?

O patrimônio de afetação é um regime opcional da incorporação em que todos os bens e direitos relativos ao empreendimento ficam apartados do patrimônio da incorporadora e não respondem por outras dívidas ou obrigações da incorporadora, mesmo no caso de sua falência. No caso de paralisação das obras, os condôminos podem decidir de forma independente por sua continuidade ou não, podendo ainda vender as unidades remanescentes da incorporadora para obter recursos para a construção ou mesmo vender todo o empreendimento.



Desculpa perguntar, mas...

...o que é ATIVO mesmo?

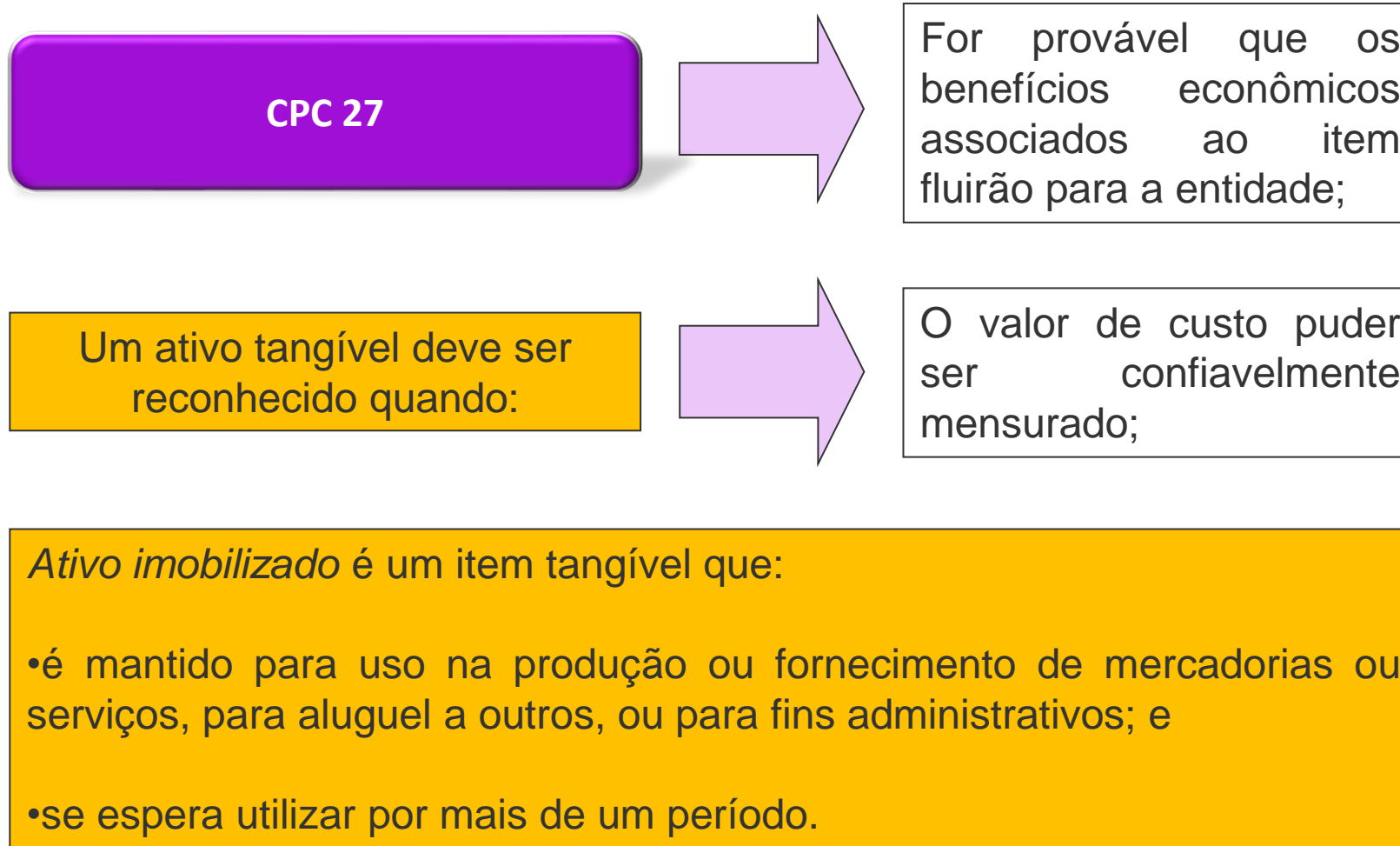


Desculpa perguntar, mas...

Ativo é um recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados e do qual se espera que fluam futuros benefícios econômicos para a entidade.



Imobilizado: reconhecimento



Imobilizado: exemplos

TANGÍVEL



MAIS DE 1 PERÍODO

PARA USO

Imóveis para uso e outros imóveis

Ativo tangível para uso da entidade na administração, produção, venda, etc.

Investimento

Estoque



Imobilizado

Intangível

Imóvel ou terreno para obtenção de renda ou valorização do capital

Ativo tangível construído para venda na atividade normal da empresa

Ativo tangível construído para obtenção de um contrato de concessão

Exercícios de classificação

Em qual grupo contábil (Imobilizado, Investimentos, Estoque, Intangível) deveria ser registrado o objeto dos exemplos que seguem?

Entidade A comercializa **terrenos** (compra imóveis para vender no curto prazo com lucro).

Entidade B comercializa **licenças de taxi**.

Entidade C comercializa **vinho** de uvas colhidas dos seus vinhedos. Ciclo de produção de 3 anos.

Entidade D possui **lubrificantes** que são consumidos por máquinas do seu processo fabril.

Entidade E mantém sua fábrica usando **máquina de limpeza** de longa duração feita sob encomenda.

Exercícios de classificação

Em qual grupo contábil (Imobilizado, Investimentos, Estoque, Intangível) deveria ser registrado o objeto dos exemplos que seguem?

Entidade F é proprietária de **filmes digitais e gravações de áudio** que licencia a seus clientes.

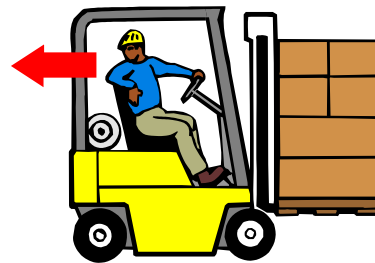
Entidade G é proprietária de um **trator** para transportar ração para o rebanho.

Entidade H compra **prédio** para alugar para sua controlada. A controlada usa o prédio como loja para vender seus produtos.

Contabilidade na incorporação imobiliária



Terrenos + custos incorridos em empreendimentos ainda não comercializados



ESTOQUES

Custo histórico

- Preço do terreno, inclusive gastos necessários à sua aquisição e regularização;
- Custos de preparação do local;
- Custo do projeto;
- Entrega, montagens, instalações;
- Impostos, taxas e contribuições não recuperáveis que envolvem o empreendimento incorridos durante a fase de construção;
- Honorários profissionais diretamente atribuíveis.



O reconhecimento de custos cessa quando o item está no local e em condições de funcionar da forma pretendida pela gerência.

Parte do forro da Arena Corinthians desaba em São Paulo

Ninguém se feriu durante incidente. Torcedores que adquiriram ingressos no Setor Oeste Superior desta quarta (7) serão realocados sem custo

SÃO PAULO

Edilson Muniz*, Letícia Dauer e Elizabeth Matravolgyi,
da Agência Record

© 07/08/2019 - 17h00



A-

A+

Esses gastos devem resultar em benefícios econômicos futuros?



Custos de empréstimos

O Grupo X captou \$ 1.000.000 para financiar a construção dos seguintes ativos:

- Imóvel para uso da entidade (60% do financiamento);
- Estoque de ativos para venda (40 % do financiamento).

Juros podem ser capitalizados no valor dos ativos?

Ativo qualificável

ativo que necessariamente leva um período de tempo substancial para ficar pronto para uso ou venda.

CPC 20

Custos de empréstimos - Exercício

Uma incorporadora mantém um empréstimo com saldo de R\$ 10.000.000,00 no início de novembro, o qual é atualizado pela TJEO de 1% a.m. Do valor total emprestado, 90% foi aplicado na construção de um edifício de 48 apartamentos, e o restante foi utilizado para financiar o giro da entidade. No final do mês de novembro, 12 unidades já haviam sido vendidas, e a evolução da obra estava avaliada em 80%.

Como devemos contabilizar a atualização do saldo de empréstimos no mês de novembro?

Custos de empréstimos - Resposta

Uma incorporadora mantém um empréstimo com saldo de R\$ 10.000.000,00 no início de novembro, o qual é atualizado pela TJEO de 1% a.m. Do valor total emprestado, 90% foi aplicado na construção de um edifício de 48 apartamentos, e o restante foi utilizado para financiar o giro da entidade. No final do mês de novembro, 12 unidades já haviam sido vendidas, e a evolução da obra estava avaliada em 80%.

Como devemos contabilizar a atualização do saldo de empréstimos no mês de novembro?

Despesa
financeira

1%
x 10%
x R\$
10.000.000,00

A despesa financeira é calculada somente sobre a parte dos recursos que não financiou um ativo qualificável, ou seja, 10% do valor tomado.

Custos de empréstimos - Resposta

Uma incorporadora mantém um empréstimo com saldo de R\$ 10.000.000,00 no início de novembro, o qual é atualizado pela TJEO de 1% a.m. Do valor total emprestado, 90% foi aplicado na construção de um edifício de 48 apartamentos, e o restante foi utilizado para financiar o giro da entidade. No final do mês de novembro, 12 unidades já haviam sido vendidas, e a evolução da obra estava avaliada em 80%.

Como devemos contabilizar a atualização do saldo de empréstimos no mês de novembro?

Custo das
unidades
vendidas

$$\begin{array}{r} 1\% \\ \times 90\% \\ \times \text{R\$ } 10.000.000,00 \\ \times 12/48 \end{array}$$

O custo das unidades vendidas, na DRE, será calculado sobre a parcela do empréstimo utilizada para financiar o ativo qualificável (90%), porém, somente a parcela dele que já foi vendida (12/48 ou, 1/4).

Custos de empréstimos - Resposta

Uma incorporadora mantém um empréstimo com saldo de R\$ 10.000.000,00 no início de novembro, o qual é atualizado pela TJEO de 1% a.m. Do valor total emprestado, 90% foi aplicado na construção de um edifício de 48 apartamentos, e o restante foi utilizado para financiar o giro da entidade. No final do mês de novembro, 12 unidades já haviam sido vendidas, e a evolução da obra estava avaliada em 80%.

Como devemos contabilizar a atualização do saldo de empréstimos no mês de novembro?

Custo das unidades
não vendidas =
Estoque

$$\begin{array}{r} 1\% \\ \times 90\% \\ \times \text{R\$ } 10.000.000,00 \\ \times 36/48 \end{array}$$

O custo das unidades não vendidas continua no estoque. O custo financeiro no estoque será calculado sobre a parcela do empréstimo utilizada para financiar o ativo qualificável (90%), porém, somente a parcela dele que ainda não foi vendida (36/48 ou, 3/4).

Venda de unidades concluídas - Exercício



Resultado apropriado no momento da venda, independente do prazo de recebimento de caixa.

Registre a venda a prazo de 10 unidades de um empreendimento com 100 residências, já concluído, com valor contábil total de \$ 1.000. suponha que cada unidade seja vendida por \$ 14 e ignore impostos e outros dados não fornecidos.

| | | | |
|---------|-------|-------------|-----|
| Estoque | 1.000 | Empréstimos | 800 |
| | | Capital | 200 |

Venda de unidades concluídas - Resposta



Resultado apropriado no momento da venda, independente do prazo de recebimento de caixa.

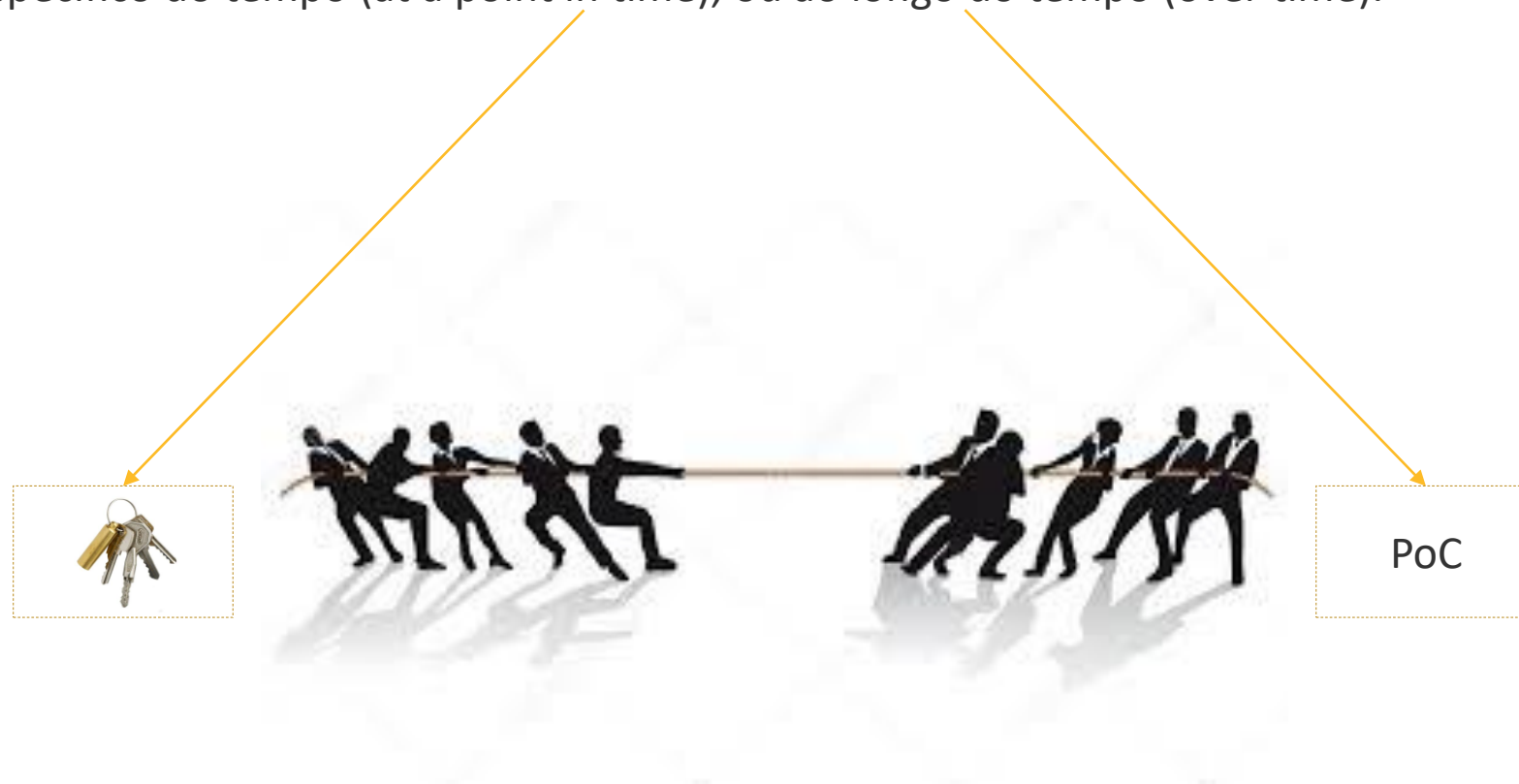
Registre a venda a prazo de 10 unidades de um empreendimento com 100 residências, já concluído, com valor contábil total de \$ 1.000. suponha que cada unidade seja vendida por \$ 14 e ignore impostos e outros dados não fornecidos.

| | | | |
|---------|-------|-------------|-----|
| | | Empréstimos | 800 |
| CR | 140 | | |
| Estoque | 1.000 | Capital | 200 |
| | -100 | Lucro | 40 |

| | |
|----------------------|------|
| DRE | |
| Receitas | 140 |
| Custos de construção | -100 |
| Lucro | 40 |

Vendas de unidades não concluídas

IFRS 15/CPC 47: A transferência do controle do ativo pode ocorrer em um momento específico do tempo (at a point in time), ou ao longo do tempo (over time).



Vendas de unidades não concluídas

OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018

PoC

Tipo 1 - “Minha casa, Minha Vida” – MCMV: incorporadora figura como executor.

Tipo 2 – Contrato de compra e venda de imóvel, com financiamento na planta: No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Tipo 3 – Contratos de Compra e Venda (o saldo devedor da unidade imobiliária é financiado por um banco privado, após concluído o projeto de construção que dura em média de 3 a 4 anos).

Tipo 4 – Contratos de Compra e Venda (o saldo devedor da unidade imobiliária é financiado pela incorporadora, após concluído o projeto de construção que dura em média de 3 a 4 anos).

PoC e



“ajustamentos contábeis preditivos”

Vendas de unidades não concluídas

OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018

A condição sine qua non para a adoção do POC (método de reconhecimento de receita previsto no CPC 47 (IFRS 15) que permite produzir a informação que melhor atende ao interesse público pela tempestividade na sua disseminação – atributo de relevância), é **a existência de uma estrutura de controles internos** – framework - com um padrão de qualidade adequado para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Vendas de unidades não concluídas

CUSTO INCORRIDO com unidades vendidas: custo na **DRE**

Receitas acompanham estágio de execução do contrato:



- i. Proporção custos incorridos / custos estimados;
- ii. Medição

RECEITAS das unidades vendidas: **PoC**

PoC - Exercício

Uma empresa de construção civil estimou o custo de um projeto de edifício de apartamentos em \$10.000.000, valor que seria totalmente financiado através de um empréstimo contratado à taxa efetiva de 0% a.a.

Para controlar o projeto, foi constituída uma SPE com capital de \$200.000, valor investido no caixa (\$ 130.000), e em uma sala equipada para uso administrativo (\$ 70.000), com vida útil de 3 anos e valor residual de 10.000.

O preço de venda será de \$ 500.000, e tanto os custos como os preços de venda não se diferenciam de unidade para unidade.

No início do primeiro ano, a empresa obteve a liberação de \$ 2.000.000 da linha de crédito aberta, e aplicou os recursos integralmente na construção do edifício. Sabe-se que evoluiu aproximadamente 20% do projeto, e vendeu todas as 48 unidades no período.

A SPE ainda teve despesas operacionais de \$30.000. Considere que todos os custos e despesas, exceto os custos financeiros, foram pagos dentro do período.

Construa o balanço patrimonial, a DRE e anote as variações de caixa ao final do período.

PoC - Resposta

SPE - Balanço Inicial

| | | | |
|------------|---------|---------|---------|
| Caixa | 130.000 | | |
| Imobilizad | 70.000 | Capital | 200.000 |
| | 200.000 | | 200.000 |

| | |
|--------------------|--------|
| Depreciação | 70.000 |
| - Valor residual | 10.000 |
| Vida útil estimada | 3 anos |
| Depreciação/ano | 20.000 |

SPE - Balanço Ano 1 - Parcial

| | | | |
|------------|-----------|---------|-----------|
| Caixa | 130.000 | Dívida | 2.000.000 |
| Estoque | 2.000.000 | | |
| Imobilizad | 70.000 | Capital | 200.000 |
| | 2.200.000 | | 2.200.000 |

SPE - Balanço Ano 1 - Final

| | | | |
|------------|-----------|---------|-----------|
| Caixa | 100.000 | Dívida | 2.000.000 |
| CR | 4.800.000 | | |
| Estoque | - | Capital | 200.000 |
| Imobilizad | 50.000 | Lucro | 2.750.000 |
| | 4.950.000 | | 4.950.000 |

DRE Ano 1

| | |
|----------------|------------------|
| Receitas | 4.800.000 |
| - Custo | - 2.000.000 |
| = LB | <u>2.800.000</u> |
| - Despesas Op. | - 30.000 |
| - Deprec. | - 20.000 |
| Lucro | <u>2.750.000</u> |

O distrato é uma venda ao contrário, por isso, o efeito contábil é a reversão de receitas e custos, o que geralmente impacta em redução de contas a receber e aumento de estoques.

O pronunciamento conceitual básico menciona procedimentos usados para restringir o reconhecimento de receita àqueles itens que possam ser mensurados com confiabilidade e tenham suficiente grau de certeza

OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018

No período que ocorrer a identificação do risco (incerteza) de entrada de fluxo de caixa:

- i. Suspender o reconhecimento da receita dos contratos com clientes;
- ii. Estornar o total das receitas reconhecidas até então;
- iii. Estornar o total dos custos dos imóveis vendidos reconhecidos no resultado até então;
- iv. Reclassificar o montante da indenização por distratos, referente à parcela retida pela incorporadora sobre os pagamentos efetuados pelo cliente, para uma rubrica distinta de receita; e
- v. Os contratos deverão ser monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas.

| | | |
|---------|------|--|
| CR | XXXX | |
| ESTOQUE | YYYY | |

| <u>DRE</u> | | |
|-------------------------------|-----|------|
| Receita | 100 | -100 |
| Receita Indenização Distratos | | +10 |
| Custo | -60 | +60 |

Distratos – contas a receber

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|---------------|--------------------|------------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Empreendimentos concluídos | 11.318 | 10.119 | 1.056.548 | 1.399.075 |
| Empreendimentos em construção | | | | |
| Receita apropriada | - | - | 3.040.599 | 4.088.623 |
| Parcelas recebidas | - | - | (1.656.149) | (2.799.234) |
| | - | - | 1.384.450 | 1.289.389 |
| Ajuste a valor presente (AVP) | - | - | (44.297) | (24.466) |
| | - | - | 1.340.153 | 1.264.923 |
| Contas a receber de vendas apropriado | 11.318 | 10.119 | 2.396.701 | 2.663.998 |
| Provisão para risco de crédito (i) | - | - | (11.270) | - |
| Provisão para distrato (ii) | - | - | (444.329) | - |
| Prestação de serviços | - | - | 7.714 | 3.237 |
| Total do contas a receber | 11.318 | 10.119 | 1.948.816 | 2.667.235 |

Notas Explicativas Cyrela, 2019

Distratos – estoques

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------------|---------------|--------------------|------------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Imóveis em construção | - | - | 530.507 | 1.439.956 |
| Imóveis concluídos | 52.622 | 16.670 | 1.577.958 | 1.201.285 |
| Terrenos para futuras incorporações (a) | 32.186 | 30.928 | 2.044.316 | 1.782.213 |
| Adiantamento para aquisição de terrenos | - | - | 98.652 | 108.385 |
| Encargos capitalizados ao estoque (b) | - | - | 179.676 | 217.916 |
| Provisão para distratos (c) | - | - | 285.813 | - |
| | 84.808 | 47.598 | 4.716.922 | 4.749.755 |
| Circulante | 84.808 | 47.598 | 3.093.608 | 3.218.341 |
| Não Circulante | - | - | 1.623.314 | 1.531.414 |

Notas Explicativas Cyrela, 2019

Distratos – provisões

| | Consolidado | | | | Total |
|----------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------------------|----------------|
| | Cíveis | Tributárias | Trabalhistas | Distratos de clientes (i) | |
| Saldo em 31.12.2016 | 107.693 | 4.567 | 78.702 | 22.996 | 213.958 |
| Adições | 55.952 | 173 | 53.088 | (149) | 109.064 |
| Pagamento | (74.413) | - | (32.014) | - | (106.427) |
| Reversão | (13.884) | (3.897) | (62.089) | (6.231) | (86.101) |
| Atualizações | 13.202 | 109 | - | - | 13.311 |
| Saldo em 31.12.2017 | 88.550 | 953 | 37.687 | 16.616 | 143.806 |
| Saldo em 31.12.2017 | 88.550 | 953 | 37.687 | 16.616 | 143.806 |
| Adições | 67.382 | 1.507 | 41.610 | - | 110.499 |
| Pagamento | (59.250) | - | (28.482) | - | (87.732) |
| Reversão (ii) | (15.233) | (279) | (2.845) | (16.616) | (34.973) |
| Atualizações | 11.014 | 11 | 4.394 | - | 15.420 |
| Saldo em 31.12.2018 | 92.464 | 2.191 | 52.364 | - | 147.019 |

Notas Explicativas Cyrela, 2019

Comissões sobre vendas

Considerando que uma incorporadora vendeu 12 unidades imobiliárias (de um total de 48), por R\$ 500.000,00 cada, e que pagou 5% de comissão no ato da venda (D0), como deveriam ser registradas inicialmente as comissões pagas, considerando que PoC era 0%? No fim de novembro do mesmo ano (D1), supondo que PoC já estava em 80%, como estariam contabilmente as comissões pagas?

Comissões sobre vendas

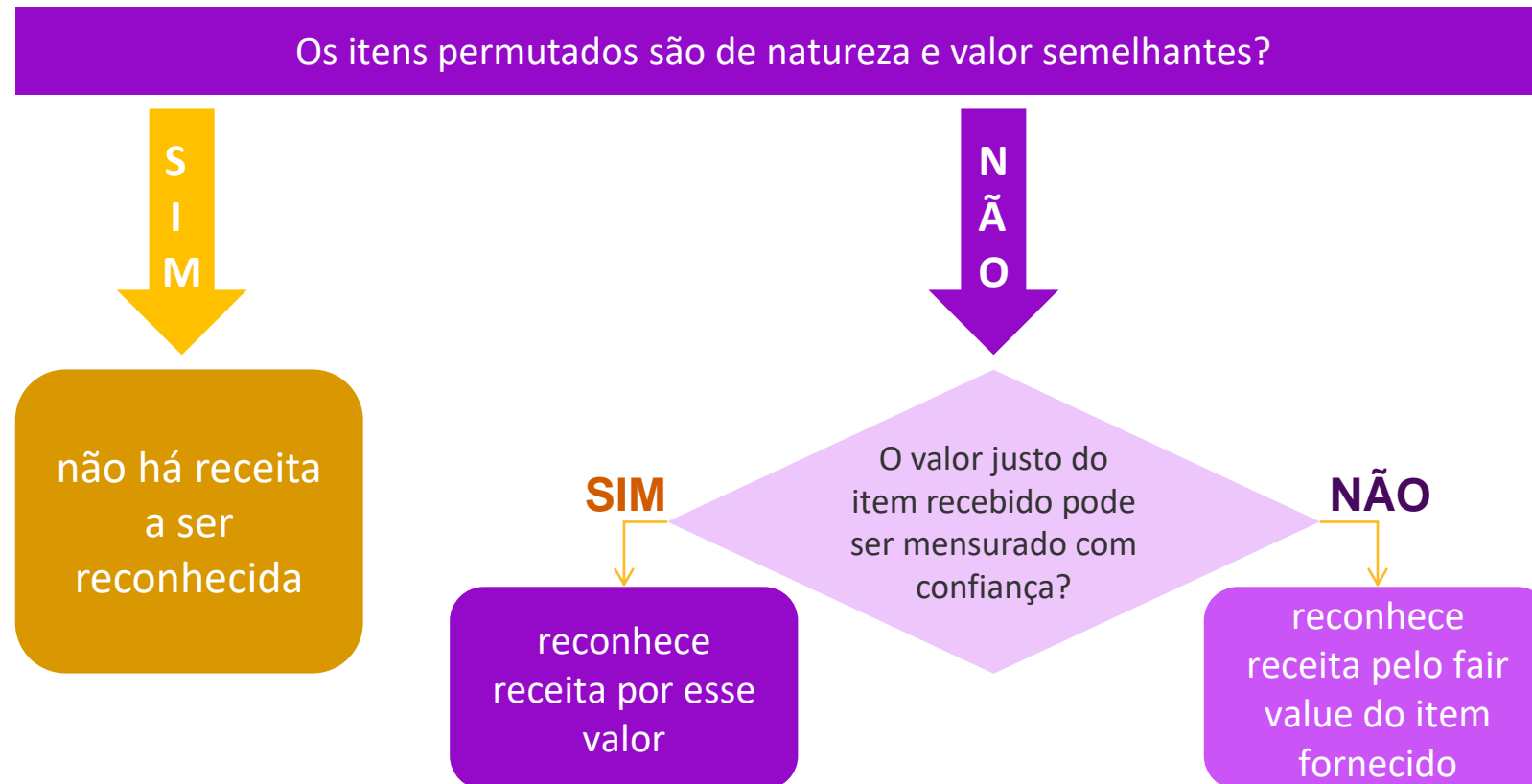
Considerando que uma incorporadora vendeu 12 unidades imobiliárias (de um total de 48), por R\$ 500.000,00 cada, e que pagou 5% de comissão no ato da venda (D0), como deveriam ser registradas inicialmente as comissões pagas, considerando que PoC era 0%? No fim de novembro do mesmo ano (D1), supondo que PoC já estava em 80%, como estariam contabilmente as comissões pagas?

Em D0, 100%
Despesas
antecipadas

Em D1, 80% dessas despesas antecipadas são baixadas para a DRE, como despesas com vendas

Regime de competência x regime de caixa

| Caixa | Competência |
|--|--|
| Investimentos (CAPEX) afetam o caixa do período, mas não o resultado (DRE), pois são contabilizados no Ativo | Depreciação (amortização) afeta o resultado do exercício (DRE), mas não o caixa |
| Recebimento de “Entrada” | As receitas de contratos de construção só são contabilizadas quando o imóvel é vendido, e à medida que sua construção evolui (Poc) |
| Recebimento de “Prestações” ou do financiamento contratado pelo cliente | |
| Saídas pelo pagamento de insumos | Os custos de construção só passam pela DRE quando os imóveis são vendidos. Até a venda, são armazenados no Estoque |
| Saídas pelo pagamento de mão de obra | |
| Tributação: Como contratos de construção normalmente são projetos de longo prazo, muitas vezes com caixa no final da obra, sua tributação ocorre quando as receitas são contabilizadas (regime de competência) e o caixa é recebido (regime de caixa). | |



Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Excepcionalmente, quando esse valor não puder ser mensurado com segurança, a receita deve ser determinada com base no valor de venda das unidades imobiliárias entregues.

Permuta - Exercício

Uma incorporadora recebeu em permuta um terreno avaliado em \$ 5.000.000,00, e futuramente, deve entregar ao antigo dono 4 unidades construídas, que hoje valem aproximadamente R\$ 1.000.000,00 cada.

Como a incorporadora deve contabilizar o terreno no início da obra?

Após o início da obra, como devem ser atualizados esses valores reconhecidos no balanço?

Permuta - Resposta

Uma incorporadora recebeu em permuta um terreno avaliado em \$ 5.000.000,00, e futuramente, deve entregar ao antigo dono 4 unidades construídas, que hoje valem aproximadamente R\$ 1.000.000,00 cada.

Como a incorporadora deve contabilizar o terreno no início da obra?

No início, a incorporadora registra o terreno pelo seu valor justo de \$ 5.000.000,00, no estoque, em contrapartida da obrigação, no passivo.

Após o início da obra, como devem ser atualizados esses valores reconhecidos no balanço?

À medida que constrói, 100% dos custos de construção dessas unidades devem ter o resultado como contrapartida, enquanto o passivo vai sendo baixado em contrapartida de receita, de acordo com o PoC.

Em termos patrimoniais, o que representam as garantias concedidas pelas incorporadoras?



Os elementos integrantes do ativo e do passivo decorrentes de operações de **longo prazo**, ou de curto prazo quando houver **efeito relevante**, devem ser ajustados a valor presente com base em taxas de desconto que reflitam as melhores avaliações do mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo em suas datas originais em base exponencial *pro rata die*.

Taxa deve refletir natureza,
risco e prazo.

CPC 12

É aplicável a:

- ativos e passivos monetários
- passivos e provisões
- ARO

Não se aplica a:

- impostos diferidos
- direitos ou obrigações sem prazo estabelecido
- financiamentos subsidiados

AVP – Exercício Parte 1

Suponha-se uma venda de imóvel por \$ 10.000 mil, pago com entrada de \$ 4.000 mil em dinheiro e 3 notas promissórias anuais de \$ 2.000 mil cada uma, sem juros, efetuada num momento em que a taxa de juros, para o tipo de vendedor e comprador, seja, para ambos, de 18% ao ano.

Como contabilizar essa transação no vendedor?

AVP – Resposta Parte 1

Suponha-se uma venda de imóvel por \$ 10.000 mil, pago com entrada de \$ 4.000 mil em dinheiro e 3 notas promissórias anuais de \$ 2.000 mil cada uma, sem juros, efetuada num momento em que a taxa de juros, para o tipo de vendedor e comprador, seja, para ambos, de 18% ao ano.

Como contabilizar essa transação no vendedor?

O vendedor, na transação, registra:

| | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| D – Caixa | \$ 4.000.000 | |
| D – Notas Promissórias a Receber | \$ 6.000.000 | |
| C – Juros a Apropriar | | \$ 1.651.454 |
| C – Receita de Venda de Imóveis | | \$ 8.348.546 |

AVP – Exercício Parte 2

Suponha-se uma venda de imóvel por \$ 10.000 mil, pago com entrada de \$ 4.000 mil em dinheiro e 3 notas promissórias anuais de \$ 2.000 mil cada uma, sem juros, efetuada num momento em que a taxa de juros, para o tipo de vendedor e comprador, seja, para ambos, de 18% ao ano.

Como contabilizar essa transação no vendedor?

E no comprador?

O vendedor, na transação, registra:

| | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| D – Caixa | \$ 4.000.000 | |
| D – Notas Promissórias a Receber | \$ 6.000.000 | |
| C – Juros a Apropriar | | \$ 1.651.454 |
| C – Receita de Venda de Imóveis | | \$ 8.348.546 |

AVP – Resposta Parte 2

Suponha-se uma venda de imóvel por \$ 10.000 mil, pago com entrada de \$ 4.000 mil em dinheiro e 3 notas promissórias anuais de \$ 2.000 mil cada uma, sem juros, efetuada num momento em que a taxa de juros, para o tipo de vendedor e comprador, seja, para ambos, de 18% ao ano.

Como contabilizar essa transação no vendedor?

E no comprador?

O vendedor, na transação, registra:

| | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| D – Caixa | \$ 4.000.000 | |
| D – Notas Promissórias a Receber | \$ 6.000.000 | |
| C – Juros a Apropriar | | \$ 1.651.454 |
| C – Receita de Venda de Imóveis | | \$ 8.348.546 |

O comprador:

| | | |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| D – Imóveis | \$ 8.348.546 | |
| D – Juros a Apropriar | \$ 1.651.454 | |
| C – Caixa | | \$ 4.000.000 |
| C – Notas Promissórias a Pagar | | \$ 6.000.000 |

Propriedade para investimento

CPC 28

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.



Propriedade para investimento

Em alguns casos, a entidade proporciona serviços de apoio aos ocupantes da propriedade. A entidade trata tal propriedade como propriedade para investimento se os serviços forem insignificantes em relação ao acordo como um todo.

Em outros casos, os serviços prestados são significativos. Nesses casos, a propriedade é tratada como Ativo Imobilizado.

Exemplo comum: setor hoteleiro.



Propriedade para investimento - Exercício

São exemplos de propriedades de investimento?

- Terrenos mantidos para valorização de capital a longo prazo e não para venda a curto prazo no curso ordinário dos negócios;
- Propriedade destinada à venda no decurso ordinário das atividades ou em vias de construção ou desenvolvimento para tal venda;
- Terrenos mantidos para futuro uso correntemente indeterminado;

Propriedade para investimento - Exercício

São exemplos de propriedades de investimento?

- Edifício que seja arrendado sob um ou mais arrendamentos operacionais;
- Propriedade ocupada pelo proprietário, propriedade ocupada por empregados (paguem ou não aluguéis a taxas de mercado) e propriedade ocupada pelo proprietário no aguardo de alienação.

Propriedade para investimento - Resposta

São exemplos de propriedades de investimento?

- Terrenos mantidos para valorização de capital a longo prazo e não para venda a curto prazo no curso ordinário dos negócios;
- Propriedade destinada à venda no decurso ordinário das atividades ou em vias de construção ou desenvolvimento para tal venda;
- Terrenos mantidos para futuro uso correntemente indeterminado;

Propriedade para investimento - Resposta

São exemplos de propriedades de investimento?

- Edifício que seja arrendado sob um ou mais arrendamentos operacionais;
- Propriedade ocupada pelo proprietário, propriedade ocupada por empregados (paguem ou não aluguéis a taxas de mercado) e propriedade ocupada pelo proprietário no aguardo de alienação.

Propriedade para investimento



A propriedade para investimento deve ser inicialmente mensurada pelo seu custo. Os custos de transação devem ser incluídos na mensuração inicial.



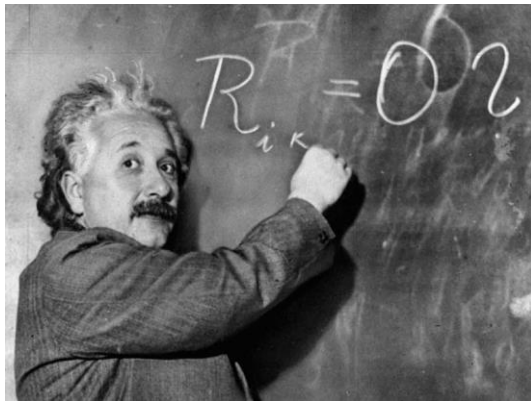
Propriedade para investimento

a entidade deve escolher como sua política contábil...

- () método do valor justo ou
- () método do custo

Inst. CVM 516, Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

...e aplicar essa política a todas as suas propriedades para investimento



Este Pronunciamento exige que **todas as entidades determinem 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)**.

Propriedade para investimento



Incentiva-se a entidade, mas não se exige dela, a determinar 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.

Contador, engenheiro,
economista, financista, ...?



Propriedade para investimento

Na ausência de preços correntes em mercado ativo, considera-se:

- preços correntes de propriedades de diferente natureza, condição ou localização, ajustados para refletir essas diferenças;
- preços recentes de propriedades semelhantes em mercados menos ativos, com ajustes para refletir quaisquer alterações nas condições econômicas desde a data das transações que ocorreram a esses preços; e
- projeções de fluxos de caixa descontados, suportadas pelos termos de qualquer arrendamento e de outros contratos existentes e (quando possível) por evidência externa tal como rendas correntes de mercado de propriedades semelhantes no mesmo local e condição, e usando taxas de desconto que reflitam avaliações correntes de mercado quanto à incerteza na quantia e tempestividade dos fluxos de caixa.

Propriedade para investimento

Leitura da matéria do Valor Econômico



Cap Rate = “*capitalization rate*” ou “taxa de capitalização”

(Indicador fundamental na análise de investimentos geradores de renda)



rendimento sobre o capital investido baseado na rentabilidade de um ano

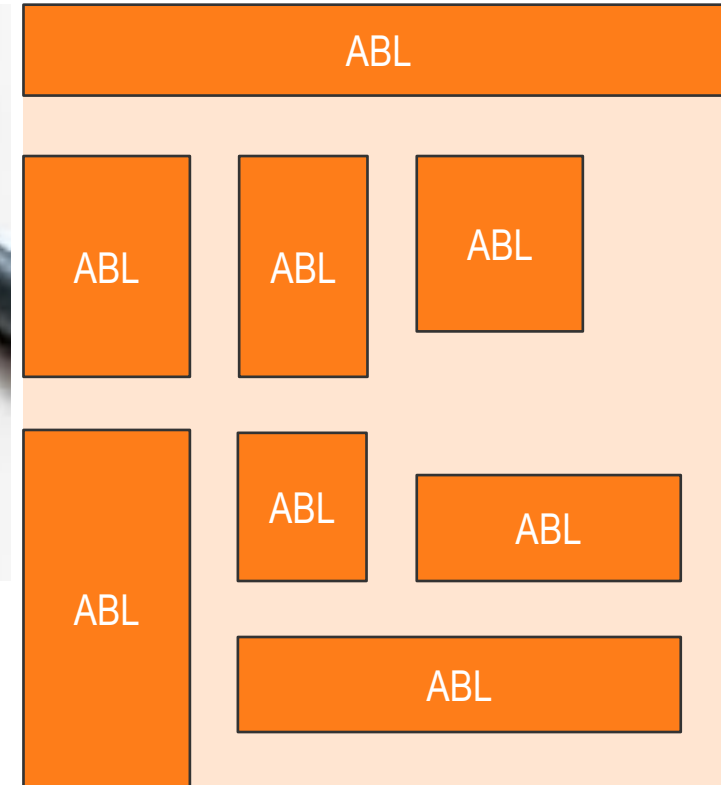


$$\text{CapRate} = \frac{\text{Aluguel de Mercado}}{\text{Valor de Mercado}}$$

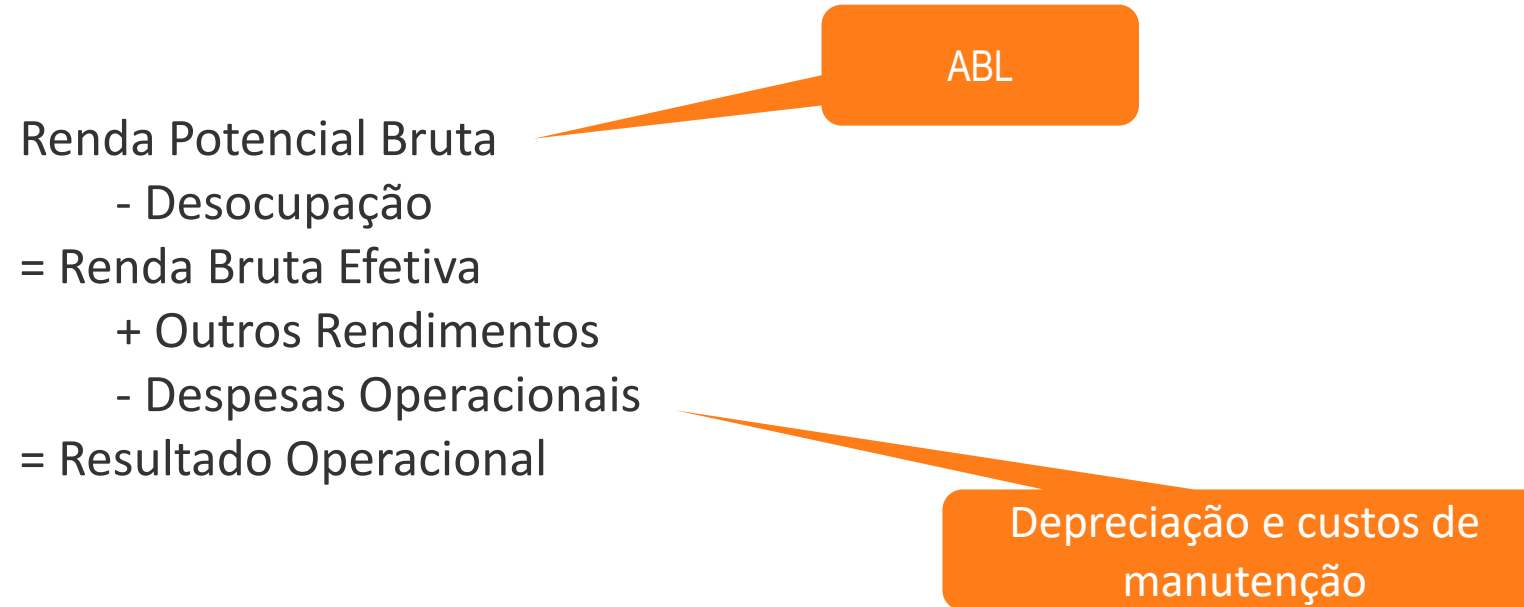
Projeção de resultados



ABL – Área Bruta Locável: Refere-se ao somatório de todas as áreas disponíveis para a locação nos shopping centers, exceto merchandising.



Projeção de resultados



Quando realizar teste de impairment

Quando há evidência de que valor contábil > valor recuperável

Quando é preciso testar um ativo por impairment?

- Sempre que houver uma evidência de perda;
- A cada exercício social, se for um ativo intangível com vida útil indefinida.

CPC 01

Teste de impairment

VC = \$ 900.000
\$ 147.185
\$ 752.815

VU = 200.000 / ano (10 anos) \$ 1.003.754
i = 15% a.a.

150.000 / ano (10 anos) **\$ 752.815**
i = 15% a.a.

VLV = \$ 950.000 → \$ 700.000

Valor recuperável ←



Teste de impairment

Considere que um ativo contabilizado pelo valor de \$ 1.000 foi submetido a um teste de impairment, quando seu valor justo foi avaliado em \$ 900. O valor em uso desse ativo foi calculado considerando que ele ainda deve gerar 60 fluxos de caixa mensais de \$ 20. Considerando uma taxa de desconto de 1,25% a.m., registre os efeitos do teste de impairment, se aplicável.

| | | | | |
|-------------|--|-------|----------|-------|
| Imobilizado | | 1.000 | DRE | |
| Capital | | 1.000 | Receitas | XXX |
| | | | Despesas | (yyy) |

Valor justo menos custos de venda = \$ 900,00
Considerando PMT = \$ 20, $i = 1,25$ e $n = 60 \Rightarrow$ Valor em uso (PV) = \$ 840,69
Portanto, valor recuperável = \$ 900,00

Teste de impairment

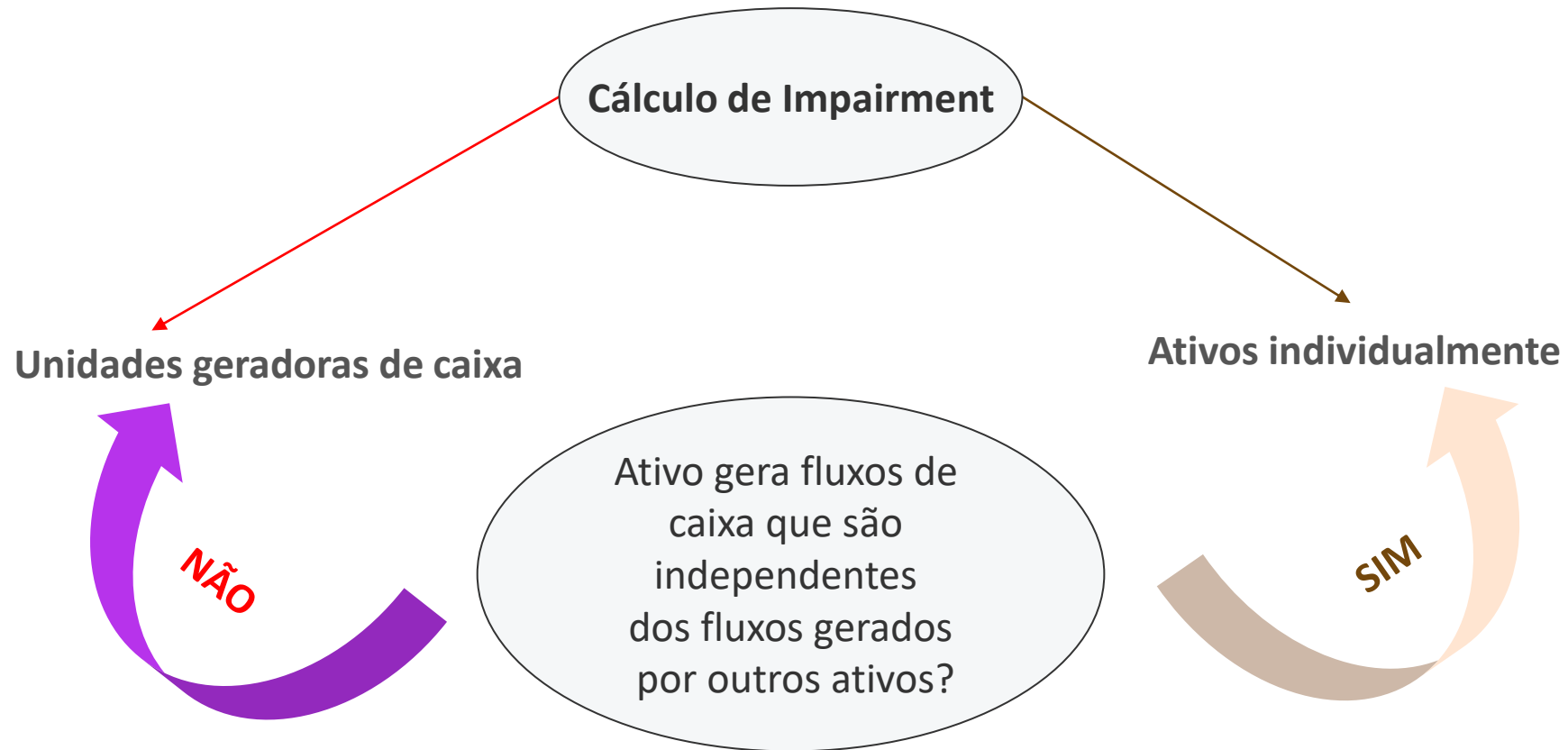
Como o valor do ativo (\$ 1.000) era maior que o valor recuperável (\$ 900), é preciso reduzir o ativo ao seu valor recuperável, reconhecendo uma perda de \$ 100 no imobilizado, em contrapartida do resultado do exercício.

| | | | |
|-------------|-------|----------|-------|
| Imobilizado | 1.000 | Capital | 1.000 |
| | -100 | Prejuízo | -100 |

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| DRE | |
| Receitas | XXX |
| Despesas | (yyy) |
| <u>Redução do valor recuperável</u> | <u>-100</u> |
| Prejuízo | -100 |






Teste de impairment

UGC é o menor grupo identificável de ativos que gera entradas de caixa, que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos ou grupos de ativos.



Teste de impairment

Ao identificar unidades geradoras de caixa, a entidade considera vários fatores, incluindo a maneira como a administração monitora as operações da entidade, tais como:

-  linhas de produto;
-  tipos de negócios;
-  localidades isoladas;
-  áreas distritais ou regionais;
-  maneira como a administração toma decisões;

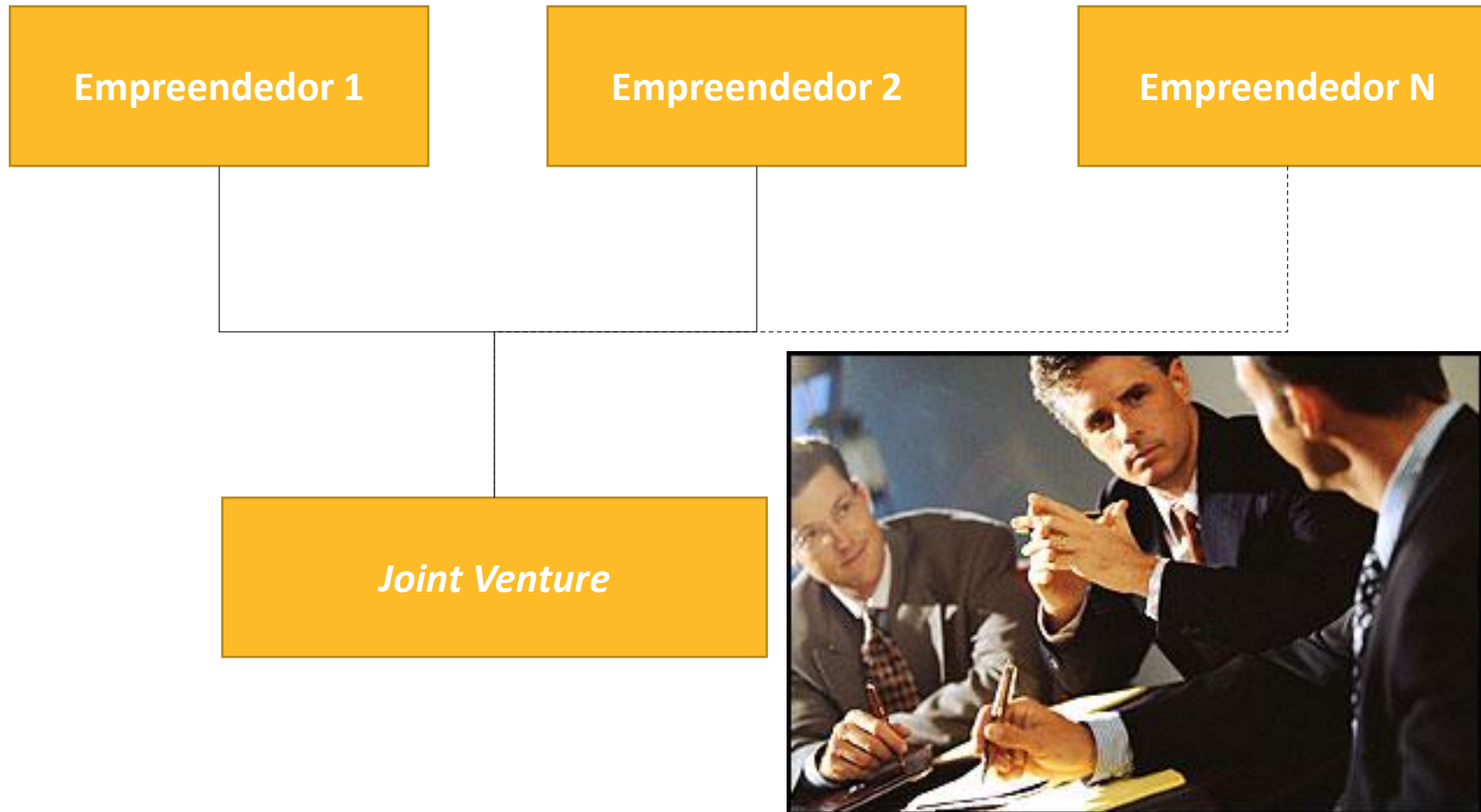
Joint venture

Controle conjunto é o compartilhamento do controle, contratualmente estabelecido, sobre uma atividade econômica e que existe somente quando as decisões estratégicas, financeiras e operacionais relativas à atividade exigirem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle (os empreendedores).

Empreendimento controlado em conjunto (*joint venture*) é o acordo contratual em que duas ou mais partes se comprometem à realização de atividade econômica que está sujeita ao controle conjunto.

CPC 19

Joint venture



Método da Equivalência Patrimonial (MEP)

MEP é um método de mensuração de investimentos em outras entidades, o qual é utilizado para mensurar o investimento em controladas, coligadas e JVs nas DFs individuais, e para mensurar o investimento em coligadas e JVs nas demonstrações individuais.

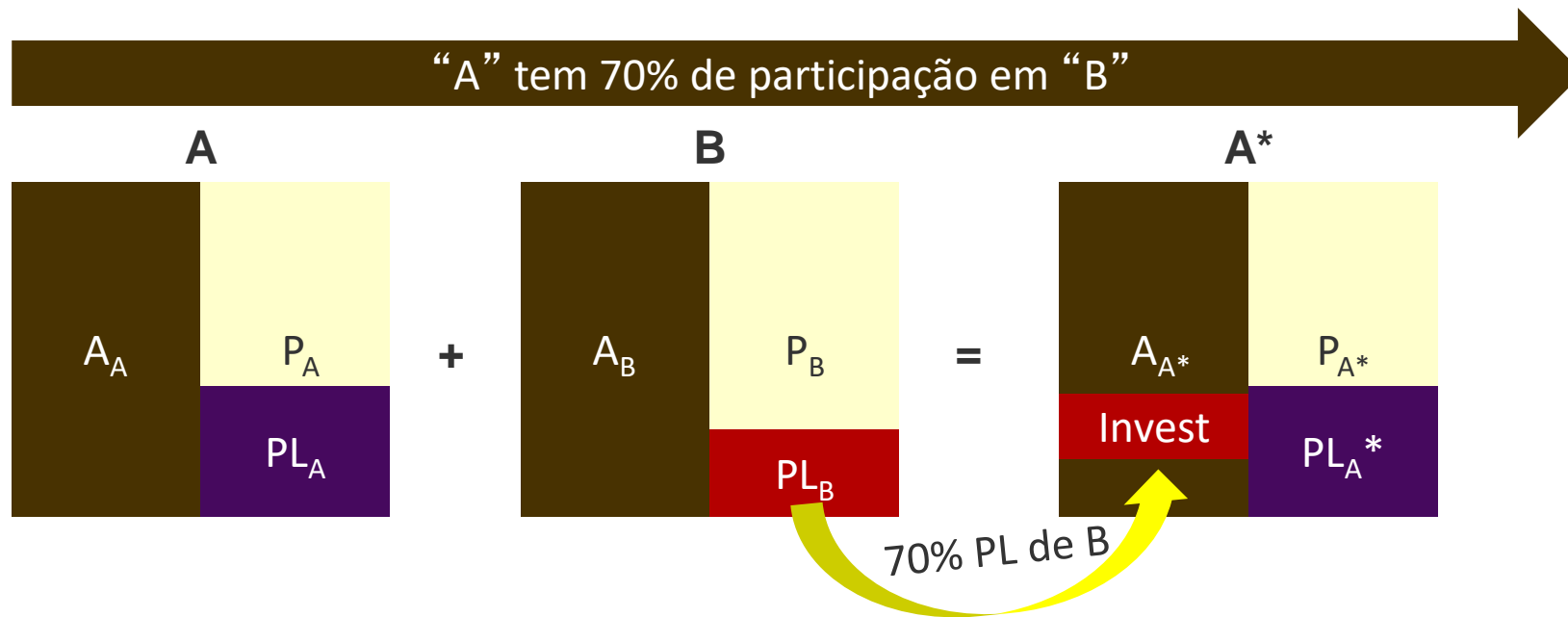
O investimento é reconhecido no ativo pelo valor equivalente à participação da entidade no PL da investida.

A participação no resultado da investida gera um acréscimo ou decréscimo no investimento, o qual é reconhecida no ativo e no resultado do período.

Os dividendos recebidos reduzem o PL da investida, assim como o valor contábil do investimento da entidade investidora.

Ajustes no valor contábil do investimento que não passam pela DRE da investida são reconhecidos no PL da investidora.

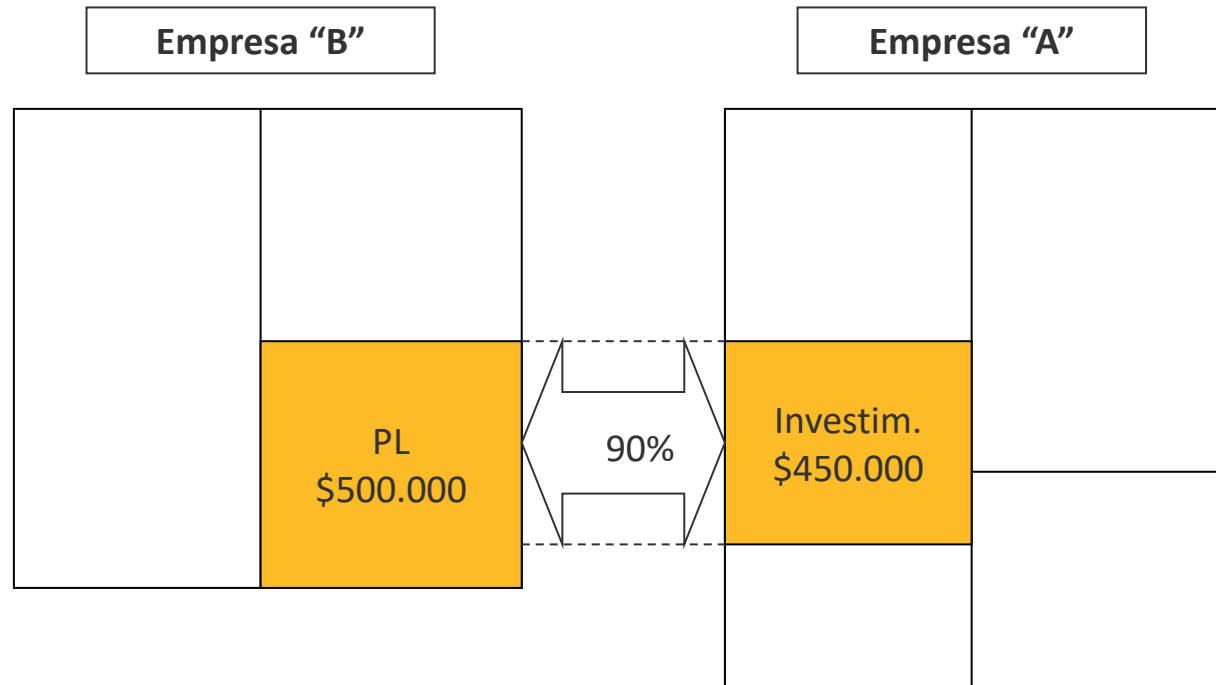
Método da Equivalência Patrimonial (MEP)



Método da Equivalência Patrimonial (MEP)

Exemplo

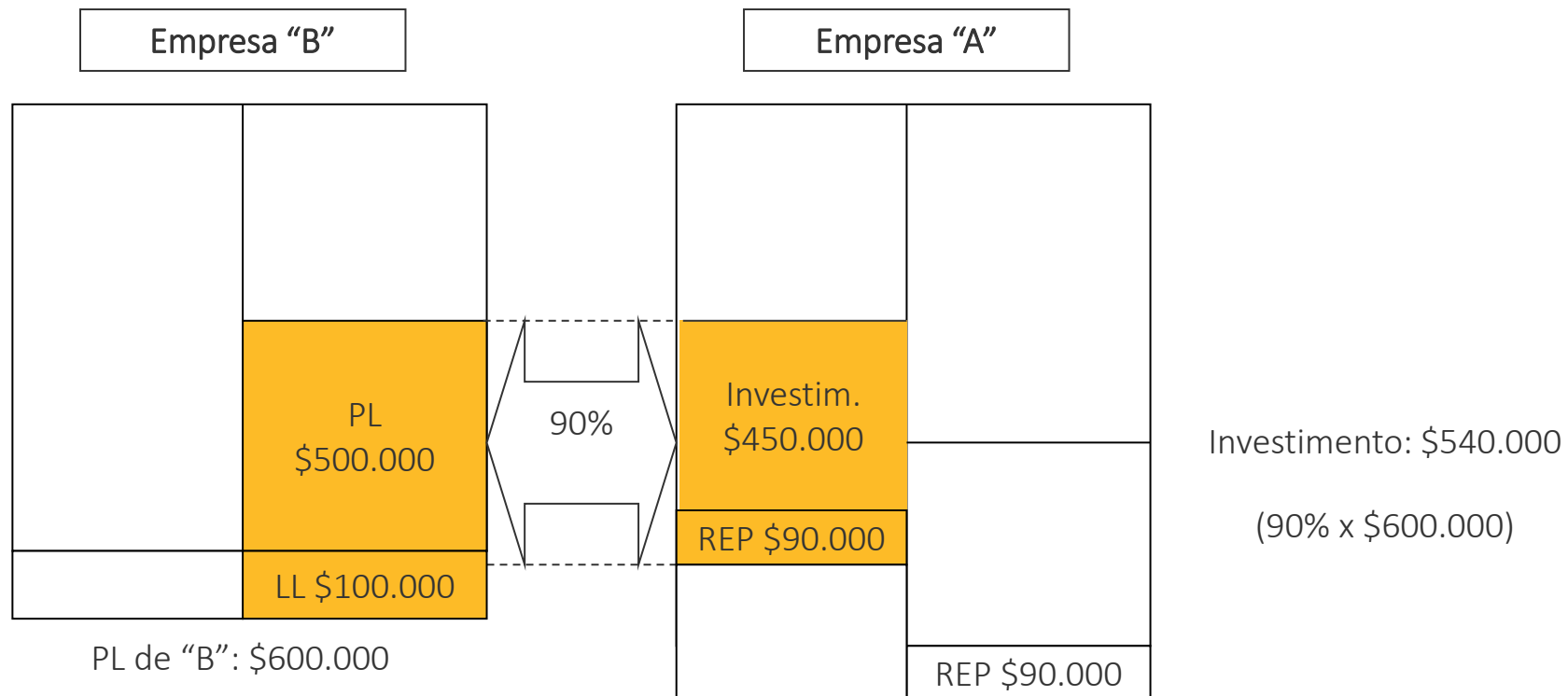
- Empresa “A” tem participação de 90% na empresa “B”, cujo PL é de \$500.000
- Investimento avaliado pelo MEP em “A” deve ser equivalente ao PL de “B” proporcional ao percentual de participação ($\$500.000 \times 90\% = \450.000)



Método da Equivalência Patrimonial (MEP)

Exemplo

- Empresa “B” teve \$100.000 de lucro e PL da empresa passou de \$500.000 para \$600.000
- Investimento avaliado por MEP em “A” deve ser aumentado em \$90.000 (90% x \$100.000) para que o valor seja equivalente ao PL de “B”

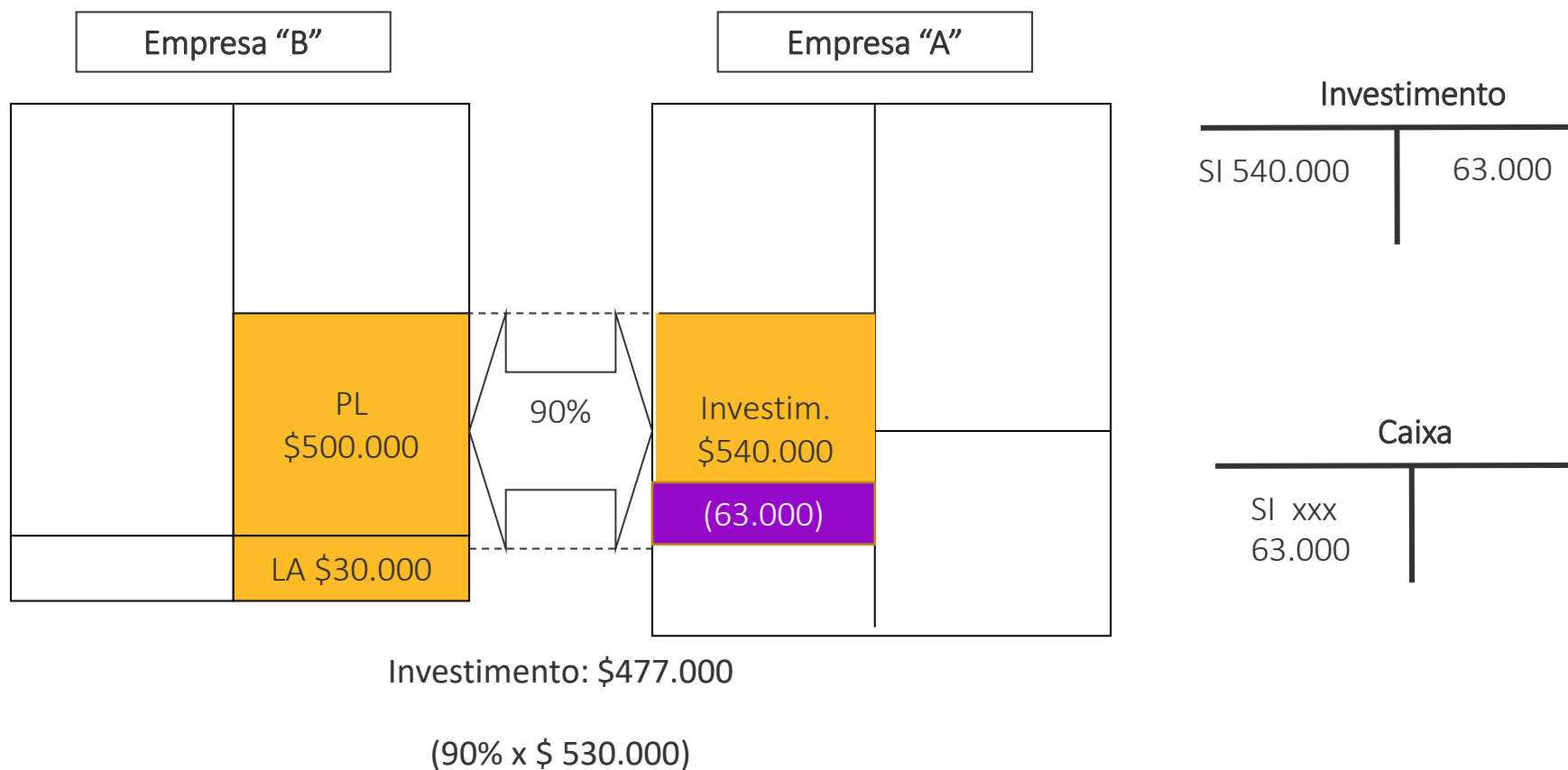


Método da Equivalência Patrimonial (MEP)

Exemplo

Destinação do lucro do Exercício:

- Empresa "B" teve \$100.000 de lucro e decidiu distribuir 70% sob a forma de dividendos.



Eric Barreto

m2msaber.com.br

contato@m2msaber.com.br