

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE MINAS GERAIS
Curso de Ciências Contábeis – ênfase em controladoria

Ana Carolina Mombelo
Cintia Fernandes
Júnio Silva de Araujo
Sandy Isabela Barbosa

Apresentar os riscos e as vantagens da mensuração do valor justo para se tomar decisões econômicas em uma entidade em plena expansão

Belo Horizonte
2014

Ana Carolina Mombelo
Cintia Fernandes
Júnio Silva de Araujo
Sandy Isabela Barbosa

Apresentar os riscos e as vantagens da mensuração do valor justo para se tomar decisões econômicas em uma entidade em plena expansão

Trabalho Interdisciplinar apresentado ao Curso de Ciências Contábeis – ênfase em controladoria da Pontifícia Universidade de Minas Gerais, como requisito parcial para aprovação.

Prof.Ms.: Marcio Antonio de Souza
Prof.Ms.: Nayane Costa Nascimento
Prof.Ms.: Guilherme de Souza Dabul
Prof.Ms.: Vagner Antônio Marques

RESUMO

Esse trabalho acadêmico realizou uma pesquisa voltada para a mensuração ao valor justo nas entidades, visando entender os conceitos, os métodos e também as técnicas da preparação da referida mensuração. A mensuração ao valor justo é a quantia pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo pode ser liquidado. Para melhor compreensão do tema abordado dividimos em tópicos, propiciando mais aprofundamento: (Instituição da Mensuração ao valor Justo, Mensuração do Valor Justo, Mensuração de ativos ou passivos.)

Foram utilizadas pesquisas diversas, tendo como fontes: bibliografias e meios eletrônicos, em especial ao CPC 46 (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), que é a base de sustentação do problema de pesquisa. A pesquisa investigou a importância das informações obtidas na mensuração ao valor justo, sendo essa capaz de demonstrar o valor dos ativos, ou seja, dos bens da entidade da maneira mais justa possível, estando o seu valor atualizado de acordo com o seu tempo de vida útil, o seu estado contando também com a depreciação cabível a cada equipamento ou máquina utilizada. Essas ações devem ser realizadas da maneira legal recomendada, com base no CPC 46 para que atenda os requisitos abordados.

Palavras – chave: Valor justo. Mensuração. Depreciação.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

IMAGEM 1 – Resultado Líquido Swap -	15
IMAGEM 2 – Evolução Da Propriedade Para Investimento.....	17
IMAGEM 3 – Propriedades para Investimento.....	19

LISTAS DE SIGLAS E ABREVIATURAS

CPC- Comitê de Pronunciamentos Contábeis

FASB-Financial Accounting standards Board.(Comitê de normas de contabilidade financeira)

CFC-Conselho Federal de Contabilidade.

CVM- Comissão de Valores Mobiliários.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	7
1.1 Tema	7
1.2 Problema de pesquisa.....	7
Objetivos	8
1.3.1 <i>Objetivo geral</i>	8
1.3.2 <i>Objetivos específicos</i>	8
1.4 Justificativa.....	8
2 INSTITUIÇÃO DA MENSURAÇÃO AO VALOR JUSTO	9
3 CPC – MENSURAÇÃO DO VALOR JUSTO	10
3.1 – Hierarquia de Métodos de Mensuração.....	10
4 MENSURAÇÃO DE ATIVOS OU PASSIVOS.	13
4.1. Valores de Entrada.....	13
4.1.1 <i>Custo Histórico</i> :.....	13
4.1.2 <i>Custo Histórico Corrigido</i> :.....	14
4.1.3 <i>Custo Corrente</i> :.....	14
4.1.4 <i>Custo Corrente Corrigido</i> :.....	14
4.2 Valores de Saída.....	15
4.2.1- <i>Valor Realizado (Evidenciando o Passado)</i>	15
4.2.2- <i>Valor Corrente de Venda</i>	15
4.2.3- <i>Valor Líquido realizável</i> ;.....	15
4.2.4- <i>Valores de Liquidação (Considerando o Presente)</i>	16

4.2.5- Valor Presente Líquido (Representando o Futuro).....	16
5 BRMalls Participações S.A.....	17
7 O RISCO DA MENSURAÇÃO AO VALOR JUSTO.....	25
8 METODOLOGIA.....	27
9 ANÁLISE DOS RESULTADOS	28
10 CONSIDERAÇÕES FINAIS	29
REFERÊNCIAS.....	30

1 INTRODUÇÃO

Este trabalho tem como foco principal de estudo das Vantagens e Desvantagens Mensuração do Valor Justo. Com base no CPC 46 (Comitê de Pronunciamentos Contábeis – Mensuração do Valor Justo), abordaremos a importância, a aplicabilidade e a obrigatoriedade desse método.

Segundo IAS 39 (2005), o valor justo pode ser conceituado como o valor pelo qual um ativo pode ser negociado, ou um passivo liquidado, entre partes interessadas, conhecedoras do negócio, independentes entre si, numa transação que existe relacionamento entre elas.

Nesse contexto, ressalta que a BRT Properties e BR Malls participações, que apresenta em seus demonstrativos contábeis do primeiro semestre de 2014 e primeiro trimestre de 2009, respectivamente, os resultados da aplicação de novos métodos oriundos da lei 11.638/07. Salienta-se então, a importância de uma análise mais apurada dos métodos de mensuração utilizados pela empresa, em especial no que tange a aplicação do valor justo e seus possíveis impactos.

Com isso, temos como objetivo verificar os impactos no patrimônio das empresas pela aplicação do método Valor Justo. Desta maneira, o estudo discorre sobre os conceitos e definições que se referem aos métodos de mensuração de ativos e passivos, em especial, o Valor Justo. Para tanto, esteve em análise os relatórios contábeis consolidados das empresas BRT Properties e BR Malls participações, possibilitando a realização de uma análise dos impactos que essa avaliação causou ao patrimônio da empresa.

1.1 Tema

As Vantagens e as Desvantagens da Mensuração do Valor Justo nas Entidades.

1.2 Problema de pesquisa

Qual a importância da mensuração do valor justo para a tomada de decisões econômicas de uma entidade em expansão?

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo geral

Apresentar os riscos e as vantagens da mensuração do valor justo para se tomar decisões econômicas em uma entidade em plena expansão.

1.3.2 Objetivos específicos

1° Definir o Valor Justo;

2° Estabelecer em um único pronunciamento a estrutura para a mensuração do valor justo, e.

3° Estabelecer Divulgações sobre Mensurações do valor Justo.

1.4 Justificativa

Acredita-se que o valor justo (*fair value*) possibilite uma maior credibilidade e relevância às informações disponíveis nos relatórios contábeis das entidades, além de melhor refletir a realidade econômico-financeira das empresas. Portanto, a atualização do valor dos ativos pode não alcançar a desejada justiça da medida de valor na sua exatidão, mas estará na utilização dos corretos conceitos para mensurar os elementos contábeis.

2 INSTITUIÇÃO DA MENSURAÇÃO AO VALOR JUSTO

A mensuração ao valor Justo foi instituída pela Lei 11.941 de 2009, alterando a Lei 6.404 de 1976, sendo assim em seu Art. 182 § 3º, passou a ter a seguinte redação:

Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valores atribuídos a elementos do ativo e do passivo, em decorrência da sua avaliação a valor justo, nos casos previstos nesta Lei ou, em normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, com base na competência conferida pelo § 3º do art. 177 desta Lei. (PLANALTO, 1976).

A presente Lei busca deixar clara a aplicabilidade da Mensuração ao valor justo quanto a avaliação dos seus ativos, o legislador afirma que os elementos do ativo serão avaliados de acordo com o seguinte critério: “ a) pelo seu valor justo, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda” (Art. 183, inciso I, alínea “a”).

O CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis) aprovou em 7 de dezembro de 2012 o Pronunciamento de número 46 – Mensuração ao Valor Justo, que busca sanar as dúvidas quanto a avaliação dos elementos do ativo e passivo.

3 CPC – MENSURAÇÃO DO VALOR JUSTO

Segundo o CPC 46 o valor justo se define como: “O preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração.” Em outros termos aquele apresentado pelo parágrafo 4º do FVM ED é: “preço pelo qual um ativo ou um passivo poderia ser trocado através de uma transação corrente entre partes voluntárias, informadas e não relacionadas”.

A definição de valor justo pressupõe também (a) ausência de coerção ou pressão, ou seja, descartam-se preços observáveis em liquidações ou outras negociações forçadas, e (b) que o valor justo seja estimado com base em uma transação hipotética entre as partes, independentemente da intenção de levá-la a cabo.

Enfim todas essas definições de valor justo nos levam a um so objetivo que e garantir que a determinação desses, ocorra em condições usuais de mercado, ou seja, obriga que as empresas mantenham o valor de seus ativos atualizados.

3.1 – Hierarquia de Métodos de Mensuração

Foram definidos três níveis hierárquicos através do pronunciamento do FASB para estimar o valor justo, esses níveis propõem uma ordem de prioridade em conjunto com a disponibilidade de informações.

As mensurações pelo Nível 1 diz que sera aplicado a todas as informações necessárias que estiverem disponíveis; sendo assim estimarão o valor justo obtendo valores de ativos ou passivos idênticos, cotados em mercados ativos, sem qualquer ajustes, nem mesmo o desconto dos custos de transação. Assume-se que a condição básica é a disponibilidade de pronto acesso ao mercado para negociar o ativo ou passivo.

Caso a entidade tenha acesso imediato a vários mercados, será selecionado aquele em que, na transação hipotética com o ativo (passivo), o valor líquido a

receber (incorrer) for maior (menor). Para a determinação do mercado mais vantajoso, descontar-se-ão os custos de transação, mas o valor justo será reconhecido contabilmente sem esse ajuste, conforme descrito no parágrafo anterior.

Na hipótese de, no mercado específico selecionado pela entidade, os valores das ofertas de compra ou de venda forem acessíveis mais rapidamente do que os preços de fechamento são estabelecidos que os valores das ofertas de compra devem ser usados para mensurar as posições compradas (ativos) e os das ofertas de venda para as posições vendidas (passivos).

Porém, na atualização de 2005, o FASB decidiu tornar essa regra facultativa, permitindo que as entidades julguem qual o valor compreendido entre as ofertas de compra e de venda (*spread*) que mais adequadamente se aproxima de um valor de transação, desde que o método utilizado seja consistente. No caso de posições compradas e vendidas que se compensem, relativas a um mesmo instrumento financeiro, as entidades deverão utilizar o mesmo preço para ambas as posições.

As mensurações realizadas através do Nível 2 têm como base ativos ou passivos similares, cotados em mercados ativos, ajustados por diferenças que possam ser objetivamente determinadas. Se isto não for possível, tratar-se-á de uma mensuração de Nível 3. Durante o processo de audiência pública, várias entidades e participantes do mercado demonstraram preocupação com o critério de “determinação objetiva” das diferenças em relação à cotação dos ativos ou passivos similares, já que a própria avaliação de quais diferenças são de fato objetivamente determináveis requer julgamento. Além disso, praticamente todos os ajustes demandariam julgamentos subjetivos, o que diminuiria bastante a probabilidade de utilização de quaisquer estimativas pelo Nível 2. Atendendo a essas ponderações, o FASB decidiu, em suas redeliberações, eliminar dito critério, mas os ajustes das diferenças deverão ser feitos com base em dados observáveis de mercado, para refletir as correções que seriam efetivadas pelos participantes do mercado. A ausência de dados observáveis de mercado implicará estimativas de valor justo em níveis inferiores.

Quando não for possível efetivar a mensuração pelos níveis 1 e 2, terá a necessidade de estimar o valor justo de acordo com o Nível 3 através de estimativas

fundamentadas em múltiplas técnicas de valoração (consistentes com os enfoques de mercado, resultado ou custo¹) sempre que a informação necessária para sua aplicação não implicasse custos e esforços desproporcionais.

4 MENSURAÇÃO DE ATIVOS OU PASSIVOS.

De acordo com o CPC 46, a Mensuração do valor justo destina-se a um ativo ou passivo em particular. Portanto, a mensuração o valor justo, a entidade deve levar em consideração as características do ativo ou passivo se os participantes do mercado, ao precificar o ativo ou o passivo na data de mensuração, levarem essas características em consideração. Essas características incluem, por exemplo;

- (a) a condição e localização do ativo; e
- (b) restrições, se houver, para venda ou o uso do ativo.

A Mensuração de Ativos e passivos se dá pelos valores de entrada e pelos valores de saída. Os ativos são lançados a seu preço de aquisição (entrada), e a baixa a seu preço de venda (saída).

4.1. Valores de Entrada

Os valores de entrada representam saída de caixa, referente à aquisição de ativos ou pagamento de despesas para manutenção dos mesmos. Assim quando se registra um ativo pelo seu valor de entrada, esta transferindo –se o reconhecimento do lucro para o momento da venda, quando haverá confrontação da receita com a sua despesa correspondente. Sua utilização é adequada em situações de continuidade, porque fornece valores mais objetivos e porque não existe a necessidade de ativo sendo negociado regularmente no mercado para realizar a sua mensuração (SANTOS; SCHMIDT; FERNANDES, 2006, p.5). As mais importantes formas de avaliação de ativos a valores de entrada são:

4.1.1 Custo Histórico:

Representa o preço agregado pago para adquirir a propriedade e o uso de um ativo, incluindo todos os gastos para colocá-lo em local e condições de utilização no processo operacional da empresa (KEHL, 2005, p. 13). Por ser um custo incorrido (passado), ele é estático, portanto desconsidera possíveis alterações de preço, na concepção de Martins *et al* (2001)

4.1.2 Custo Histórico Corrigido:

O custo histórico corrigido, "busca manter o valor da avaliação original em moeda de poder aquisitivo constante, ajustando-o por um índice de preços, constituído-se portanto ,em um método bastante superior ao custo histórico puro"(KEHL , 2005 ,p.13). Apresenta a vantagem, por Ludícibus (2004), de ser fácil utilização e conduzir a uma avaliação do patrimônio líquido que facilita as tomadas de decisões ,ao passo que mantem o patrimônio ,ao menos, com a mesma potencialidade.

4.1.3 Custo Corrente:

Segundo Hendriksen (1992 apud MARTINS et al.,2001 ,p. 52),o custo corrente representa "o preço de mercado que poderia ser pedido para o mesmo ativo ,ou seu equivalente" ou seja, é o sacrifício necessário para disponibilizar um item semelhante ao que já possuímos ou desejamos repor, Complementando ,Ludícibus (2004) descreve o custo corrente como o somatório dos custos dos insumos presentes em um bem de serviços ,equivalentes aos do originariamente adquirido ,menos sua depreciação .Assim o custo corrente de um ativo procura representar a avaliação do mesmo , a preços correntes ,mas adquirido há mais tempo.

4.1.4 Custo Corrente Corrigido:

Segundo Santos, Schmidt e Fernandes (2006),a avaliação a custo corrente corrigido considera a avaliação do valor de reposição do ativo unido com a variação de preços. Alguns autores salientam ainda que, para alguns pesquisadores, este é o mais completo conceito de avaliação, e que deveria ser adotado para avaliação geral de ativos, porque combina com as vantagens do custo corrente com as do custo histórico corrigido.

4.1.5 Custo Corrente X Custo Histórico

Demonstrando comparativamente as características do custo histórico e custo corrente chega-se ao seguinte quadro:

Custo Corrente	Custo Histórico
Valor da empresa hoje	Valor Histórico
Equivalência entre estoques e ingressos	Sem parâmetro
Identificação de receitas e despesas com base na tendência	Reconhecimento da receita quando da venda dos ativos
Facilidade na análise comparativa de valores que tenha em datas distintas	O valor do ativo muda com o tempo dificultando a comparação
Menor objetividade	Maior objetividade

Fonte: SCIELO,2014.

4.2 Valores de Saída

Os modelos de mensuração de ativos a valores de saída “[...] referem se ao preço de troca do ativo no mercado, ou seja, o valor que o mercado pagaria pelo ativo (valor de realização).” (SANTOS; SCHMIDT; FERNANDES, 2006, p. 7). As mais importantes formas de avaliação de ativos a valores de saída são:

4.2.1-Valor Realizado (*Evidenciando o Passado*)

Consiste no montante originado do conflito de interesses entre comprador e vendedor, buscando maior e menor preço, numa transação efetivada, sendo este valor útil na visão de quem vende (MARTINS *et al.* ,2001)

4.2.2-Valor Corrente de Venda

Refere-se ao valor que se espera obter, em uma transação sem favorecimento, com a venda de um ativo ou liquidação de um passivo. O preço corrente de venda tende a ser uma aproximação bastante adequada ,em um mercado ativo ,para o valor que seria recebido em caixa ou equivalentes com a realização de um ativo (BARRETO ,2009).

4.2.3-Valor Líquido realizável;

O Valor realizável líquido, em Martins *et al.* (2001), seria o total esperado da entrada líquida de caixa que a venda do item proporcionaria a entidade, ou seja, o valor corrente de venda deduzido dos gastos necessários para realização do item avaliado.

4.2.4-Valores de Liquidação (Considerando o Presente)

Segundo Santos, Schmidt e Fernandes (2006, p. 8), a avaliação a valores de liquidação “[...] considera a venda forçada de ativos [...]” e [...] é utilizada nos casos de descontinuidade da empresa [...] ou “[...] quando os ativos tenham perdido sua utilidade normal. “Esse método é utilizado quando as mercadorias se tornam antiquadas ou quando a empresa não dará continuidade ao empreendimento.

4.2.5- Valor Presente Líquido (Representando o Futuro)

Consiste em converter os benefícios e sacrifícios associados a um item patrimonial em quantidades de moeda, respeitando as épocas de ocorrência, e transporta –lá para a data específica por meio do uso de taxas de juros (MARTINS *et al.*, 2001, p.112)

Acrescentando, o CFC (2008) explica que os ativos e passivos são mantidos pelo valor presente, descontado do fluxo futuro, respectivamente, de entrada e saída líquida de caixa que se espera ser gerado pelo item (ativo) e que se espera ser necessário para liquidação (passivo), no curso normal das operações da entidade.

5 BRMALLS PARTICIPAÇÕES S.A

A BRMalls é uma companhia de Shoppings do Brasil que está em plena expansão, com vários novos Investimentos e novos projetos para continuar investindo a curto e longo prazo.

Vamos analisar os seus relatórios do primeiro trimestre de 2009, sendo eles revisados de acordo com as normas estabelecidos pelo IBRACON – Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, em conjunto com o CFC – Conselho Federal de Contabilidade e elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base na Lei das Sociedades por ações e nas normas estabelecidas pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

De acordo com os relatórios contábeis apresentados pela companhia, ela avalia seus elementos com base no valor justo:

Classificação e mensuração

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurado são valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis e mantidos até o vencimento. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial. (BRMALLS PARTICIPAÇÕES S.A, 2009).

Ainda de acordo com o relatório trimestral da entidade os ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Afirma-se ainda que os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo são apresentados na demonstração de resultado em “resultado financeiro” no trimestre que ocorrem.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Para os ativos financeiros sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções que fazem o

maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria entidade.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (impairment). Se houver alguma evidência para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa - mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda por impairment desse ativo financeiro previamente reconhecida no resultado - é retirada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado. A entidade avalia os ativos financeiros através da Mensuração ao valor justo por meio do resultado.

A imagem abaixo está apresentação das receitas financeiras, onde apresenta o resultado da Mensuração ao valor justo:

Imagem 1 – Resultado Líquido SWAP

(a) **Receitas financeiras**

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31 de março de</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Receita de aplicações financeiras	23.185	9.546
Resultado líquido de swap (i)	32.849	
Variações cambiais líquidas (ii)	21.498	25.288
Outros	490	532
	<u>78.022</u>	<u>35.366</u>

Fonte: BRMalls Participações S.A, 2009

Resultado financeiro líquido

(i) Corresponde ao ajuste ao valor justo dos swaps cambiais que visam substancialmente proteger as variações sobre o bônus perpétuo.

Segue abaixo uma avaliação da companhia a respeito da mensuração ao valor justo:

Em razão da Lei 11.638/07, a Companhia avaliou seus ativos e passivos em relação ao valor justo, por meio de informações disponíveis e metodologias de avaliação estabelecidas pela administração. Esse ajuste foi realizado com base no valor justo da liquidação antecipada dos 19 swaps de fluxo de pagamentos trimestrais, gerando como efeito um ganho líquido de R\$ 53.369. Entretanto, tanto a interpretação dos dados de mercado quanto a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e razoáveis estimativas para produzir o valor de realização mais adequado. Conseqüentemente, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias para estimativas pode ter um efeito material nos valores de realização estimados. (BRMALLS PARTICIPAÇÕES, 2009)

a. Depreciação e Amortização

Devido a deliberação 603 da CVM a companhia passou a não depreciar as propriedades para investimento a partir de 2011, que agora são avaliadas ao valor justo anualmente em dezembro. E, além disso, a companhia também, não amortiza o ágio gerado por aquisições.

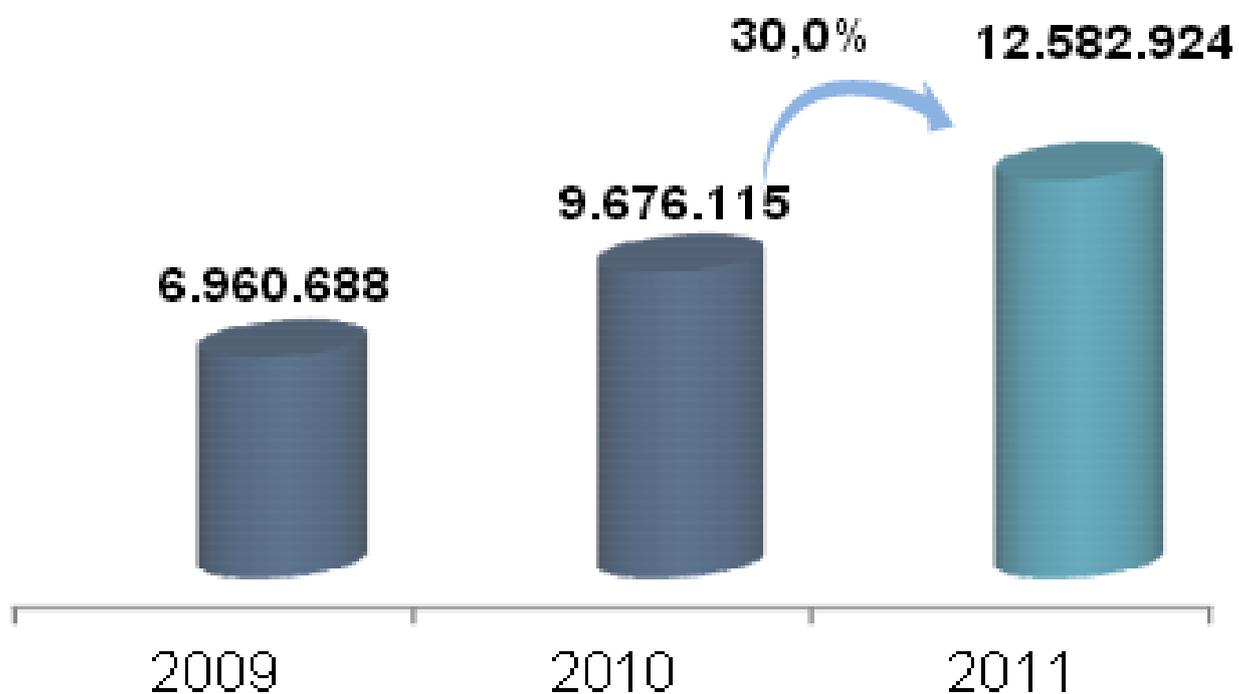
No quarto trimestre de 2011 houve uma queda de 28,4% nas despesas com depreciação devido a essa mudança. No mesmo período do ano anterior apresentou uma despesa de 3,7 milhões e nesse período apresentou uma despesa de 2,3 milhões.

b. Propriedades para Investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios em shopping Centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital. As propriedades para investimento são reconhecidas pelo seu valor justo. As avaliações foram feitas por especialistas internos utilizando o modelo proprietário considerando o histórico de rentabilidade e fluxo de caixa descontado a taxas praticadas pelo mercado. No mínimo anualmente na data do balanço são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos. As variações de valor justo são reconhecidas diretamente no resultado.

A imagem 2 apresenta a evolução da propriedade para Investimento da Companhia BRMaalls:

Imagem 2 – Evolução da propriedade para investimento (R\$ mil)



Fonte: BRMalls Participações S.A, 2011.

6 BR Properties S.A

A BR Properties S.A é uma empresa da área de investimento em imóveis comerciais de renda no Brasil, que tem como foco a aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais. Vamos analisar os relatórios da empresa referente a 2014, em especial o segundo trimestre.

a. Propriedades para Investimento

De acordo com os relatórios apresentados pela BR Properties S.A as propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuídos do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação previa mantida), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do período.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Uma propriedade para investimento é transferida quando há intenção de venda altamente provável, e neste caso é classificado na rubrica de “Imóveis disponível para venda”.

A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

A metodologia e as premissas utilizadas para a mensuração do valor justo serão descritas abaixo:

Imagem 3 – Propriedades para Investimento

Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2014	31/12/2013
Saldo inicial	2.889.493	1.393.459	13.423.101	13.992.640
(+) Aquisições (a)	60.518	-	60.518	-
(+) Custos retrofit (b)	49.083	139.085	68.651	229.881
(-) Baixas (c)	(890.824)	(442.000)	(911.445)	(488.193)
(-) Outras Baixas (d)	-	(132)	-	(55.357)
(+/-) Ajuste a valor de mercado	54.224	(87.832)	92.919	(99.267)
(-) Cisão de investida controlada em conjunto	-	-	-	(156.604)
(-) Baixa de investida	-	-	(1.486.234)	-
(+) Aquisições de incorporação (e)	185.004	1.886.913	-	-
Saldo em 30 de junho de 2014	2.347.497	2.889.493	11.247.509	13.423.101

Fonte: BR Properties S.A, 2014.

i. Informações sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas pela empresa CB Richard Ellis Ltda. (“CBRE”), avaliadores independentes, em 31 de dezembro de 2013 e por especialistas internos na data base de 30 de Junho de 2014.

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$ 11.247.509 em 30 de Junho de 2014 reflete as condições de mercado naquela data, conforme demonstração de resultado.

ii. Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

De acordo com os relatórios apresentados pela empresa (2ºT. 2014) a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou uma combinação das metodologias abaixo, sendo que em determinados empreendimentos foi considerado somente uma das metodologias apresentadas, dependendo de suas circunstâncias:

a) Comparativos diretos de dados de mercado - Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

b) Método da renda | Capitalização direta - Por essa metodologia, pressupõe-se a expectativa de retorno, ou rentabilidade esperada, por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se no retorno pontual proporcionado sobre o investimento efetuado. Toma-se como parâmetro a receita potencial anual do imóvel, sobre a qual é aplicada taxa de atratividade (capitalização) coerentes com o mercado, refletindo o risco do investimento, e que resulta no valor disponível para a aquisição do mesmo.

c) Método da renda | Fluxo de caixa descontado - Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

Propriedade para investimento em construção é avaliado pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzido do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro.

7 O RISCO DA MENSURAÇÃO AO VALOR JUSTO

Carvalho (2007) afirma como positiva a introdução do modelo do justo valor, pois, assim visa “uma melhoria qualitativa da informação contabilística, capaz de dotar os seus utilizadores de informação útil e consistente às suas tomadas de decisão”. Porém, o autor ressalta que para essa mensuração possa servir como tomada de decisão ela precisa ser concisa e confiável e para isso existe o ramo da auditoria contábil que consiste:

(...) na obtenção de evidências sobre a realidade econômica e financeira refletida nas DF, bem como na aferição da sua adequação em relação ao normativo de referência. Com o modelo do justo valor, os auditores verão aumentada a complexidade nos trabalhos de garantia de fiabilidade, pelo que acresce a exigência de esclarecimentos relativamente á adequação das mensurações efetuadas. (CARVALHO, 2007).

Cabe salientar o risco de mensurar ao valor justo de forma errônea e caso isso ocorra, não terá utilidade alguma na informação gerencial utilizada como tomada de decisão. Segundo Carvalho (2007) esse risco cabe tanto no momento de mensurar, como também na avaliação dos auditores, como iremos tratar os dois modelos abaixo:

a. O risco inerente ao valor justo

Carvalho (2007) avalia que o risco de mensurar consiste na probabilidade de erro na estimativa do justo valor de um certo item, podendo ser pelas próprias características do elemento, ou pelas circunstâncias em que ocorre a sua determinação, e com isso pode proporcionar erro também na gestão da entidade como o autor esclarece abaixo:

O segundo risco do modelo definido encontra-se relacionado com a ação da gestão, isto é, trata-se da probabilidade do justo valor conter erros materialmente relevantes originados por um ineficiente ou errado procedimento da gestão. (CARVALHO, 2007).

b. O risco na avaliação do auditor

Ainda segundo Carvalho (2007) existe alguns fatores que auxiliam o auditor a avaliar o risco inerente ao valor justo, tais como:

- O contexto em que a empresa opera;
- A existência de um referencial de mercado que possa ser tido em conta;
- As transações complexas e poucos usuais, especialmente em períodos próximos do encerramento de contas.

Esses fatores descritos auxiliam os auditores no decorrer do seu trabalho, no levantamento e análise dos dados da empresa em estudo. No caso da Companhia em estudo em nosso trabalho a empresa auditora foi a “PricewaterhouseCoopers”.

O autor traz ainda uma comparação acerca do risco da mensuração e da auditoria, como descreve a seguir:

Podemos comparar o risco de auditoria àquele que o auditor assume com o modelo de justo valor, isto é, sendo a auditoria do justo valor a avaliação da correspondência entre os justos valores determinados e os ativos ou passivos concretos, o auditor deverá ter em linha de conta o risco de emitir uma opinião errada sobre o justo valor de certo item. (Carvalho, 2007).

Portanto, o autor conclui que para o melhor desenvolvimento da contabilidade devemos manter um “trampolim”, ou seja, reconciliar os objetivos dos contabilistas, dos analistas financeiros, dos auditores e reguladores, exigindo assim uma interdisciplinaridade entre todos eles, assim será constituído o modelo de valor justo.

8 METODOLOGIA

Essa apresentação foi elaborada com base em pesquisa bibliográfica, através de coleta de dados acerca da aplicação e mensuração pelo método Valor Justo á instrumentos financeiros

A pesquisa descritiva ,segundo GIL (2002) visa a descrição das características de determinada população ou fenômeno ou ainda, o estabelecimento de relações entre variáveis. Considerou-se a pesquisa como descritiva, pois foram colocadas em evidencias as características do Valor Justo, com a identificação das contas patrimoniais das empresas que são calculados a esse critério, e após, com a descrição dos impactos pela utilização desta técnica.

De acordo com Beuren (2004),o estudo de caso ,é caracterizado pelo estudo concentrado de uma única situação ,para aprofundar os conhecimentos a respeito de determinado caso específico .Os resultados da pesquisa não podem ser desenvolvíveis a outros fenômenos ou objetos, uma vez que a pesquisa relaciona-se somente a um único objeto ou fenômeno .Encontrou –se definida neste item a presente pesquisa ,pois conseguiu-se aprimorar os conhecimentos relativos ao valor Justo ,frisando a sua utilização nas empresas BR Properties S.A e BRMalls Participações S.A.

De Acordo com GIL (2002), a pesquisa documental parte de materiais que ainda não receberam um tratamento analítico, ou que, de acordo com os objetos da pesquisa, podem ser reelaborados. A pesquisa classificou-se como documental porque estiveram em análise os demonstrativos financeiros das empresas BR Properties S.A e BRMalls Participações S.A

Definimos o trabalho em uma abordagem qualitativa, pois, afim de melhor entendimento sobre o Valor Justo, foi analisado e aprofundado o seu estudo, e não utilizou-se de instrumentos estatísticos.

9 ANÁLISE DOS RESULTADOS

De acordo com Roselaine Filipin Outubro de 2011 “a metodologia de mensuração de ativos e passivos a valor justo é envolta por muitas discursões e questionamentos quanto ao seu reconhecimento e aplicação” .Com a Pretensão de esclarecer estas duvidas ,estudou –se a sua evidenciação nas contas patrimoniais e de resultado das empresas BR Properties S.A e BRMalls Participações S.A ,utilizando como base os seus demonstrativos financeiros consolidados em 30/06/2014 e 31/03/2009 respectivamente, bem como as suas notas explicativas do mesmo período .

Percebe-se que as empresas pesquisadas, divulgam o grupo de ativos pelo valor justo ,ou seja ,utilizam o modelo do valor justo com o objetivo de mensuração. De acordo com os relatórios das empresas ,verificando os resultados, observou que a BR Properties vinha apresentando resultados negativos em anos anteriores chegando a ordem de R\$13.154 mil e R\$1.579 mil ,e com a adoção do Valor Justo passou a apresentar lucro de ate R\$166.703 mil e de R\$813.368 mil para os anos respectivos ,quanto a BR Malls não apresentou alterações significantes nos resultados que possa ser considerados reflexo da adoção do valor justo.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A mensuração de ativos e passivos é questão fundamental nas empresas, e neste âmbito a contabilidade se depara com uma função essencial: encontrar a forma correta de reconhecimento dos elementos patrimoniais e evidenciar com confiabilidade a sua avaliação através da mensuração confiável do valor justo nestes itens.

Em relação ao impacto no resultado das organizações em estudo, pode-se notar que a BR Properties vinha apresentando déficit nos resultados e com a adoção do valor justo passa a apresentar resultados positivos nos anos superiores, que não necessariamente pode ser reflexo da adoção do valor justo, haja vista que, a BR Malls não apresentou variações significativas no resultado, face aos ajustes do valor justo reconhecidos no resultado. Mesmo a incerteza estando envolta do valor justo, por ela se dar de maneira mais subjetiva empenho de apresentar a realidade dos itens avaliados e quanto ao fato do mercado oscilar com rapidez, para que os itens continuem retratando os valores próximos a realidade, ressalta-se a necessidade de sua mensuração ser realizada com frequência, em curtos períodos de intervalo.

Observa-se então, que a finalidade do Valor justo é apresentar aos usuários das informações contábeis, informações cada vez mais próximas da realidade econômicas (relevantes). Portanto cabe a pessoa responsável pela avaliação, decidir sobre o modelo mais adequado, levando em consideração suas características e suas vantagens e desvantagens, porque a utilização de um modelo inadequado poderá levar a uma estimativa de valor totalmente deformado.

REFERÊNCIAS

- BEUREN, Ilse Maria (Org. e Coord.). **Como elaborar trabalhos monográficos em Contabilidade: teoria e prática**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2006. 195 p.
- BR, Malls. **Investidores**. Disponível em:
<http://ri.brmalls.com.br/default_pt.asp?idioma=0&conta=28>. Acesso em: 01 out. 2014.
- BR, Properties. **Relatórios financeiros**. Disponível em:
<http://www.brpr.com.br/investidores>. Acesso em: 28 set. 2014.
- CARVALHO, Alexandra. Auditoria. Disponível em:
<<http://www.oroc.pt/fotos/editor2/Revista/AbrJun2007/Auditoria.pdf>>. Acesso em: 14 out. 2014.
- COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **CPC 46 – Mensuração ao valor justo**. Disponível em: <http://www.cpc.org.br/pdf/CPC46.pdf>. Acesso em: 19 set. 2014.
- DIEHL, Tania Maria. **Principais métodos de avaliação de empresas: vantagens e desvantagens**. Disponível em:
<<http://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/27207/000763379.pdf?sequen>>. Acesso em: 01 out. 2014.
- FIPECAFI, Ernst & Young. **Manual de normas internacionais de contabilidade: IFRS versus normas brasileiras**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2010. 415 p.
https://www.webcontabil.com.br/ver_noticia_publica.php?v1=92604&v2=www.sevilha.com.br>. Acesso em: 08 out. 2014.
- IUDÍCIBUS, Sérgio de (Coord.). **Contabilidade introdutória**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2010. 335 p.
- KICH, Taciane Graciele Franck. **Os impactos da aplicação do valor justo no patrimônio da empresa Gerdau S.A.** Disponível em:
<<http://www.ead.fea.usp.br/semead/14semead/resultado/trabalhosPDF/697.pdf>>. Acesso em: 01 out. 2014.
- MARION, José Carlos. **Contabilidade empresarial**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2006. 502 p.
- MARION, José Carlos. **Contabilidade empresarial**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2012. 531p.
- SANTOS, Andréia Aparecida dos. **Avaliação contábil pelo valor justo – fair value**. Disponível em:
<http://www.inicepg.univap.br/cd/INIC_2009/anais/arquivos/0040_0508_01.pdf>. Acesso em: 01 out. 2014.
- SANTOS, José Luiz dos; SCHMIDT, Paulo. **Contabilidade Societária**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2011. 473 p.

SILVA, Antonio Carlos Ribeiro da. **Metodologia da pesquisa aplicada à contabilidade**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2006. 180 p.

VERGARA, Sylvia Constant. **Projetos e relatórios de pesquisa em administração**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2009. 91p.