NORMA BRASILEIRA DE CONTABILIDADE, NBC TSP 06, DE 22 DE SETEMBRO DE 2017

Aprova a NBC TSP 06 – Propriedade para Investimento.

O CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE, considerando o processo de convergência das Normas Brasileiras de Contabilidade aos padrões internacionais e que, mediante acordo firmado com a Ifac, que autorizou, no Brasil, o CFC como um dos tradutores de suas normas e publicações, outorgando os direitos de realizar tradução, publicação e distribuição das normas internacionais e demais pronunciamentos em formato eletrônico, no exercício de suas atribuições legais e regimentais e com fundamento no disposto na alínea "f" do Art. 6º do Decreto-Lei n.º 9.295/1946, alterado pela Lei n.º 12.249/2010, faz saber que foi aprovada em seu Plenário a seguinte Norma Brasileira de Contabilidade (NBC), elaborada de acordo com a IPSAS 16 – Investment Property, editada pelo International Public Sector Accounting Standards Board da International Federation of Accountants (IPSASB/Ifac):

NBC TSP 06 – PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Objetivo

1. O objetivo desta norma é estabelecer o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.

Alcance

2. **A entidade que elabora e apresenta demonstrações contábeis, de acordo com o regime de competência, deve aplicar esta norma na contabilização de propriedades para investimento.**

3**. Esta norma se aplica às entidades do setor público, conforme o alcance definido na NBC TSP ESTRUTURA CONCEITUAL.**

4. (Não convergido).

5. Esta norma se aplica à contabilização de propriedades para investimento, incluindo (a) a mensuração, nas demonstrações contábeis de arrendatário, de direitos sobre propriedades para investimento mantidas em arrendamento mercantil contabilizado, como arrendamento financeiro, e (b) a mensuração, nas demonstrações contábeis do arrendador, de propriedades para investimento disponibilizadas ao arrendatário em arrendamento mercantil operacional. Esta norma não trata dos seguintes assuntos referentes a operações de arrendamento mercantil (leasing):

(a) classificação de arrendamentos mercantis como arrendamento financeiro ou arrendamento operacional;

(b) reconhecimento de receitas de arrendamentos mercantis resultantes de propriedades para investimento (ver também NBC TSP 02 – Receita de Transação com Contraprestação);

(c) mensuração, nas demonstrações contábeis do arrendatário, de direitos sobre propriedade mantida em arrendamento mercantil contabilizado como arrendamento operacional;

(d) mensuração, nas demonstrações contábeis do arrendador, do seu investimento líquido em arrendamento mercantil financeiro;

(e) contabilização de transações de venda e retroarrendamento (leaseback); e

(f) divulgação relativa a arrendamentos mercantis financeiros e a arrendamentos mercantis operacionais.

6. Esta norma não se aplica a:

(a) ativos biológicos relacionados com a atividade agrícola; e

(b) direitos de exploração mineral e reservas minerais, tais como petróleo, gás natural e recursos não renováveis semelhantes.

Definições

7. Os termos a seguir são utilizados nesta norma com os seguintes significados:

Valor contábil é o montante pelo qual o ativo é reconhecido no balanço patrimonial.

Custo é o montante de caixa ou equivalentes de caixa pago ou o valor justo (ver NBC TSP ESTRUTURA CONCEITUAL, item 7.6(b)) de outra contraprestação dada para adquirir um ativo no momento da sua aquisição ou construção.

Propriedade para investimento é a propriedade (terreno ou edificação – ou parte da edificação – ou ambos) mantida para auferir receitas de aluguel ou para valorização do capital, ou para ambas, e, não, para:

(a) uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, ou para finalidades administrativas; ou

(b) venda no curso normal das operações.

Propriedade ocupada pelo proprietário é a propriedade mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário em arrendamento mercantil financeiro) para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, ou para finalidades administrativas.

Direito sobre propriedade para investimento mantida por arrendatário sob arrendamento mercantil operacional

8. O direito sobre propriedade mantida por arrendatário sob arrendamento mercantil operacional pode ser classificado e contabilizado como propriedade para investimento se, e apenas se, (a) a propriedade iria de outra forma satisfazer à definição de propriedade para investimento, e (b) o arrendatário utilizar o modelo do valor justo definido nos itens 42 a 64 para o ativo reconhecido. Essa alternativa de classificação deve ser analisada propriedade a propriedade. Entretanto, uma vez escolhida, essa alternativa de classificação para um direito sobre propriedade desse gênero mantida sob arrendamento mercantil operacional, todas as propriedades classificadas como propriedade para investimento devem ser contabilizadas, utilizando o modelo do valor justo. Quando essa alternativa de classificação for escolhida, qualquer direito assim classificado deve ser incluído nas divulgações exigidas nos itens 85 a 89.

Propriedade para investimento

9. Existem diversas circunstâncias nas quais entidades do setor público podem manter propriedades para auferir receitas de aluguel e para valorização do capital. Por exemplo, uma entidade do setor público pode ser criada para administrar a carteira de imóveis do governo com fins comerciais. Nesse caso, as propriedades mantidas pela entidade,

com exceção das propriedades mantidas para revenda no curso normal das operações, satisfazem à definição de propriedade para investimento. Outras entidades do setor público podem também manter propriedades para auferir receitas de aluguel ou para valorização do capital, e utilizar o caixa gerado para financiar suas outras atividades (prestação de serviços). Por exemplo, uma universidade pública ou um governo local podem possuir um edifício com o propósito de arrendá-lo, com fins comerciais, a terceiros a fim de gerar recursos, em vez de produzir ou fornecer bens e serviços. Essa propriedade também se enquadra na definição de propriedade para investimento.

10. Por serem mantidas para auferir receitas de aluguel ou para valorização do capital, ou para ambas, as propriedades para investimento geram fluxos de caixa significantemente independentes dos outros ativos mantidos pela entidade. Isso distingue as propriedades para investimento de outros imóveis controlados pelas entidades do setor público, incluindo propriedades ocupadas pelo proprietário. A produção ou fornecimento de bens ou serviços (ou o uso de propriedades para finalidades administrativas) também podem gerar fluxos de caixa. Por exemplo, entidades do setor público podem utilizar um edifício para fornecer bens e serviços para terceiros em troca da recuperação total ou parcial dos custos correspondentes. Entretanto, o edifício é mantido para facilitar a produção de bens e serviços, e os fluxos de caixa são atribuíveis não apenas ao edifício, mas também a outros ativos utilizados no processo de produção ou de fornecimento. A NBC TSP 07 – Ativo Imobilizado aplica-se às propriedades ocupadas pelo proprietário.

11. A entidade pode controlar um ativo que seja legalmente de propriedade de outra entidade. Por exemplo, um órgão subnacional pode controlar e contabilizar determinados edifícios que sejam legalmente de propriedade do governo nacional. Em tais circunstâncias, referências a propriedades ocupadas pelo proprietário dizem respeito a propriedades ocupadas pela entidade que as reconhece em suas demonstrações contábeis.

12. São exemplos de propriedades para investimento:

(a) terrenos mantidos para valorização do capital a longo prazo e, não, para venda no curso normal das operações. Por exemplo, terreno mantido por hospital para valorização do capital, o qual pode ser vendido em momento oportuno;

(b) terrenos mantidos para uso futuro ainda não definido. Se a entidade não tiver determinado que utilizará o terreno como propriedade ocupada pelo proprietário, incluindo ocupação para fornecer serviços, tais como aqueles proporcionados por parques nacionais para gerações atuais e futuras, ou para venda no curso normal das operações, o terreno deve ser considerado como mantido para valorização do capital;

(c) edifício de propriedade da entidade (ou mantido pela entidade em arrendamento mercantil financeiro) e que seja arrendado sob um ou mais arrendamentos mercantis operacionais com fins comerciais. Por exemplo, uma universidade pública pode possuir um edifício que seja arrendado com fins comerciais a terceiros;

(d) edifício que esteja desocupado, mas mantido para ser arrendado sob um ou mais arrendamentos mercantis operacionais com fins comerciais a terceiros; e

(e) propriedade em construção ou desenvolvimento para uso futuro como propriedade para investimento.

13. São exemplos de itens que não são propriedades para investimento, estando, por isso, fora do alcance desta norma:

(a) propriedade mantida para venda no curso normal das operações ou em processo de construção ou desenvolvimento para tal venda (ver NBC TSP 04 – Estoques);

(b) propriedade em construção ou desenvolvimento por conta de terceiros;

(c) propriedade ocupada pelo proprietário (ver NBC TSP 07);

(d) (eliminada);

(e) propriedade que é arrendada a outra entidade sob arrendamento mercantil financeiro;

(f) propriedade mantida para fornecer serviço social e que também gera entradas de caixa; e

(g) propriedade mantida para propósitos estratégicos, que deve ser contabilizada de acordo com a NBC TSP 07.

14. Geralmente, entidades do setor público mantêm propriedades para satisfazer a objetivos de prestação de serviços em vez de auferir receitas de aluguel ou valorização do capital. Em tais situações, a propriedade não satisfaz à definição de propriedade para investimento. Entretanto, nos casos em que entidades do setor público mantêm propriedades para auferir receitas de aluguel ou para valorização do capital, esta norma é aplicável. Em alguns casos, entidades do setor público mantêm algumas propriedades que compreendem (a) parte que é mantida para auferir receitas de aluguel ou para a valorização do capital em vez de fornecer serviços, e (b) outra parte que é mantida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas. Por exemplo, hospital ou universidade pública podem possuir um edifício do qual parte é utilizada para finalidades administrativas e outra parte é arrendada como apartamentos com fins comerciais. Se tais partes puderem ser vendidas separadamente (ou arrendadas separadamente por meio de arrendamento mercantil financeiro), a entidade deve contabilizar tais partes separadamente. Se as partes não puderem ser vendidas separadamente, a propriedade somente deve ser considerada propriedade para investimento se parte insignificante é mantida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas.

15. Em alguns casos, a entidade presta serviços de apoio aos ocupantes da propriedade por ela mantida. A entidade deve tratar tal propriedade como propriedade para investimento, se os serviços forem insignificantes em relação ao acordo como um todo. Um exemplo é quando uma agência governamental (a) possui um edifício de escritórios mantido exclusivamente para aluguel com fins comerciais, e (b) também presta serviços de segurança e de manutenção aos arrendatários que ocupam o edifício.

16. Em outros casos, os serviços prestados são significativos. Por exemplo, um governo pode possuir um hotel ou albergue administrado por meio de sua agência de administração de propriedades. Os serviços proporcionados aos hóspedes são significativos para o acordo como um todo. Por isso, o hotel ou o albergue administrado pelo proprietário deve ser considerado propriedade ocupada pelo proprietário e, não, propriedade para investimento.

17. Pode ser difícil determinar se os serviços de apoio são significativos a ponto de que a propriedade não se qualifique como propriedade para investimento. Por exemplo, governo ou agência governamental que é proprietário de hotel pode transferir algumas responsabilidades a terceiros sob contrato de gestão, cujos termos variam amplamente. Por um lado, a posição do governo ou agência governamental pode, em essência, ser a de investidor que não desempenhe a administração da propriedade. Por outro lado, o governo ou a agência governamental podem simplesmente ter terceirizado funções do dia a dia, embora ficando com significativa exposição aos riscos das variações dos fluxos de caixa gerados pelas operações do hotel.

18. É necessário julgamento para determinar se a propriedade se qualifica como propriedade para investimento. A entidade deve desenvolver critérios para que possa exercer esse julgamento consistentemente de acordo com a definição de propriedade para investimento e com a correspondente orientação constante nos itens 9 a 17. O item 86(c) exige que a entidade divulgue esses critérios quando a classificação for difícil de ser realizada.

19. Em alguns casos, a entidade possui propriedade que está arrendada e ocupada por sua controladora ou por outra controlada. A propriedade não se qualifica como propriedade para investimento nas demonstrações contábeis consolidadas, porque a propriedade está ocupada pelo proprietário sob a perspectiva do grupo. Porém, da perspectiva da entidade que a possui, tal propriedade deve ser considerada propriedade para investimento se satisfizer à definição do item 7. Por isso, o arrendador deve tratar a propriedade como propriedade para investimento nas suas demonstrações contábeis individuais. Essa situação pode surgir quando o governo cria uma entidade administradora de propriedades para gerir seus edifícios de escritório. Os edifícios são, então, arrendados a outras entidades do governo com fins comerciais. Nas demonstrações contábeis da entidade administradora de propriedades, a propriedade deve ser contabilizada como propriedade para investimento. Entretanto, nas demonstrações contábeis consolidadas do governo, a propriedade deve ser contabilizada como ativo imobilizado, de acordo com a NBC TSP 07.

Reconhecimento

20. A propriedade para investimento deve ser reconhecida como ativo quando, e apenas quando:

(a) for provável que os benefícios econômicos futuros ou potencial de serviços associados à propriedade para investimento fluirão para a entidade; e

(b) o custo ou valor justo da propriedade para investimento puder ser mensurado confiavelmente.

21. Ao determinar se o item satisfaz ao primeiro critério para reconhecimento, a entidade precisa avaliar o nível de certeza relacionado ao fluxo dos benefícios econômicos futuros ou potencial de serviços com base na disponibilidade de evidências no momento do reconhecimento inicial. A existência de certeza suficiente de que os benefícios econômicos futuros ou potencial de serviços fluirão para a entidade necessita de garantia de que a entidade vai obter os benefícios relacionados ao ativo e que vai assumir os riscos associados. Essa garantia geralmente é disponível quando os riscos e os benefícios tenham passado para a entidade. Antes que isso ocorra, a transação para aquisição do ativo pode ser geralmente cancelada sem penalidades significativas e, portanto, o ativo não deve ser reconhecido.

22. O segundo critério para reconhecimento em geral é prontamente satisfeito, porque a transação de troca evidenciando a compra do ativo identifica seu custo. Como especificado no item 27, sob certas circunstâncias, uma propriedade para investimento pode ser adquirida sem custo ou por custo irrisório. Em tais casos, o custo da propriedade para investimento é o seu valor justo na data da aquisição.

23. A entidade deve avaliar, segundo esse critério de reconhecimento, todos os custos da propriedade para investimento no momento em que eles são incorridos. Esses custos incluem valores inicialmente incorridos para adquirir a propriedade para investimento e valores incorridos para adicionar a, substituir partes de, ou prestar manutenção à propriedade (exceto os gastos de manutenção usual, ver o item 24).

24. Segundo o critério de reconhecimento do item 20, a entidade não deve reconhecer no valor contábil da propriedade para investimento os gastos com manutenção usual da propriedade. Pelo contrário, esses gastos devem ser reconhecidos no resultado do período quando incorridos. Os gastos de manutenção usual são basicamente os de mão de obra e de bens consumíveis, e podem incluir os gastos com pequenas peças. A finalidade desses gastos é muitas vezes descrita como sendo para reparo e manutenção da propriedade.

25. Partes da propriedade para investimento podem ter sido adquiridas por substituição. Por exemplo, as paredes interiores podem ser substituições das paredes originais. Segundo o critério do reconhecimento, a entidade deve reconhecer no valor contábil da propriedade para investimento o custo da parte da substituição da propriedade para investimento existente no momento em que o custo é incorrido se os critérios de reconhecimento forem cumpridos. O valor contábil das partes substituídas deve ser desreconhecido de acordo com as disposições desta norma.

Mensuração no reconhecimento

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

27. Quando a propriedade para investimento é adquirida por meio de transação sem contraprestação, seu custo deve ser mensurado pelo seu valor justo na data da aquisição.

28. O custo da propriedade para investimento adquirida compreende o seu preço de compra e qualquer gasto diretamente atribuível. Os gastos diretamente atribuíveis incluem, por exemplo, a remuneração profissional de serviços legais, tributos de transferência de propriedade e outros custos de transação.

29. (Eliminado).

30. O custo de propriedade para investimento não é aumentado por:

(a) gastos de início das operações (a não ser que sejam necessários para trazer a propriedade à condição necessária a fim de que seja capaz de funcionar da forma pretendida pela administração);

(b) perdas operacionais incorridas antes de a propriedade para investimento ter atingido o nível de ocupação previsto; ou

(c) quantidades anormais de material, mão de obra ou outros recursos consumidos na construção ou desenvolvimento da propriedade.

31. Se o pagamento da propriedade para investimento for a prazo, o seu custo é o equivalente ao valor à vista. A diferença entre essa quantia e o total dos pagamentos deve ser reconhecida como despesa financeira durante o período do financiamento.

32. A propriedade para investimento pode ser adquirida por meio de transação sem contraprestação. Por exemplo, o governo nacional pode transferir sem ônus um edifício de escritórios para entidade de governo subnacional, que, por sua vez, aluga-o a preços de mercado. A propriedade para investimento pode também ser adquirida mediante transação sem contraprestação por meio de confisco. Em tais circunstâncias, o custo da propriedade é seu valor justo na data da aquisição.

33. Quando a entidade reconhece inicialmente suas propriedades para investimento pelo valor justo (de acordo com o item 27), o valor justo é o custo da propriedade. A entidade deve decidir, subsequentemente ao reconhecimento inicial, adotar o modelo do valor justo (itens 42 a 64) ou o modelo do custo (item 65).

34. **O custo inicial do direito sobre propriedade mantida em arrendamento mercantil e classificado como propriedade para investimento deve ser o estabelecido como o menor valor entre o valor justo da propriedade e o valor presente dos pagamentos mínimos do arrendamento. Montante equivalente deve ser reconhecido como passivo.**

35. Qualquer prêmio pago por arrendamento mercantil deve ser tratado como parte dos pagamentos mínimos do arrendamento para essa finalidade, sendo, portanto, incluído no custo do ativo, mas excluído do passivo. Se o direito sobre propriedade mantida sob arrendamento mercantil for classificado como propriedade para investimento, o item contabilizado pelo valor justo é esse direito e não a propriedade subjacente. A orientação para a determinação do valor justo de direito sobre propriedade é desenvolvida para o modelo do valor justo nos itens 42 a 61. Essa orientação também é relevante para a determinação do valor justo quando esse valor é utilizado como custo para fins do reconhecimento inicial.

36. Uma ou mais propriedades para investimento podem ser adquiridas por meio de permuta por um ou mais ativos não monetários ou pela combinação de ativos monetários e não monetários. A discussão a seguir refere-se à permuta de ativo não monetário por outro, bem como se aplica a todas as permutas descritas anteriormente. O custo de tal propriedade para investimento deve ser mensurado pelo valor justo, a menos que (a) a transação de permuta não tenha essência comercial, ou (b) nem o valor justo do ativo recebido nem o valor justo do ativo cedido sejam confiavelmente mensuráveis. O ativo adquirido deve ser mensurado dessa forma mesmo que a entidade não possa imediatamente desreconhecer o ativo cedido. Se o ativo adquirido não for mensurado pelo valor justo, seu custo deve ser mensurado pelo valor contábil do ativo cedido.

37. A entidade deve determinar se a operação de permuta é, na essência, de natureza comercial, considerando a extensão em que se espera que os seus fluxos de caixa futuros ou potencial de serviços sejam alterados como resultado da transação. A operação de permuta tem natureza comercial se:

(a) a configuração (risco, prazo e valor) dos fluxos de caixa ou potencial de serviços do ativo recebido for diferente da configuração dos fluxos de caixa do ativo cedido; ou

(b) o valor específico para a entidade relativo à parte das operações da entidade afetadas pela transação se altera como resultado da permuta; e

(c) a diferença em (a) ou (b) é significativa em relação ao valor justo dos ativos trocados.

Para a finalidade de determinar se a transação de permuta tem natureza comercial, o valor específico para a entidade relativo à parte das operações afetada pela transação deve refletir os fluxos de caixa após os tributos, se for o caso. O resultado dessas análises pode ser claro sem que a entidade tenha de efetuar cálculos detalhados.

38. O valor justo de ativo para o qual não existam transações de mercado comparáveis é confiavelmente mensurável se (a) a variabilidade na faixa de estimativas razoáveis do valor justo não for significativa para esse ativo, ou (b) as probabilidades de várias estimativas dentro dessa faixa puderem ser razoavelmente avaliadas e utilizadas na mensuração do valor justo. Caso a entidade seja capaz de mensurar confiavelmente o valor justo tanto do ativo recebido quanto do ativo cedido, então o valor justo do ativo cedido deve ser utilizado para mensurar o custo do ativo recebido, a não ser que o valor justo do ativo recebido seja mais claramente evidente.

Mensuração após o reconhecimento

Política contábil

39**. Com as exceções indicadas no item 43, a entidade deve escolher como sua política contábil o modelo do valor justo (itens 42 a 64) ou o modelo do custo (item 65) e deve aplicar essa política a todas as suas propriedades para investimento.**

40. A alteração voluntária na política contábil deve ser feita apenas se a alteração resultar em apresentação mais apropriada das operações, de outros eventos ou de condições nas demonstrações contábeis da entidade. É altamente improvável que a alteração do modelo do valor justo para o modelo do custo resulte em apresentação mais apropriada.

41. Esta norma exige que todas as entidades determinem o valor justo de propriedades para investimento para a finalidade de mensuração (se a entidade utilizar o modelo do valor justo) ou de divulgação (se utilizar o modelo do custo). Incentiva-se a entidade, mas não se exige dela a mensurar o valor justo das propriedades para investimento, tendo por base avaliação realizada por 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.

Modelo do valor justo

42. Após o reconhecimento inicial, a entidade que escolhe o modelo do valor justo deve mensurar todas as suas propriedades para investimento pelo valor justo, exceto nos casos descritos no item 62.

43. Quando o direito sobre propriedade mantida por arrendatário em arrendamento mercantil operacional for classificado como propriedade para investimento, segundo o item 8, o item 39 deixa de ser opcional, e o modelo do valor justo deve ser aplicado.

44. O ganho ou a perda proveniente de alteração no valor justo de propriedade para investimento deve ser reconhecido no resultado do período em que ocorra.

45. O valor justo de propriedade para investimento é o preço pelo qual a propriedade poderia ser negociada entre partes conhecedoras e interessadas, em transação sem favorecimentos (ver item 7). O valor justo exclui especificamente o preço estimado inflacionado ou deflacionado por condições ou circunstâncias especiais, tais como financiamento atípico, acordos de venda e retroarrendamento (leaseback), e contrapartidas ou concessões especiais dadas por alguém associado à venda.

46. A entidade deve determinar o valor justo sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer pela venda ou outra forma de alienação.

47. **O valor justo da propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado na data das demonstrações contábeis.**

48. O valor justo é específico no tempo e na data determinada. Pelo fato de as condições de mercado poderem mudar, a quantia atribuída sob o critério do valor justo pode ser incorreta ou não ser apropriada se estimada em outro momento. A definição de valor justo assume também troca simultânea e término do contrato de venda sem qualquer variação de preço que pudesse ser realizada entre partes conhecedoras e interessadas, em transação sem favorecimentos, se a troca e o término não forem simultâneos.

49. O valor justo da propriedade para investimento reflete, entre outras coisas, as receitas provenientes de arrendamentos correntes e premissas razoáveis e fundamentadas que representem aquilo que partes conhecedoras e interessadas, em transação sem favorecimentos, assumiriam acerca da receita de futuros arrendamentos à luz de condições correntes. Também reflete, em base semelhante, quaisquer saídas de caixa (incluindo pagamentos de receita e outras saídas) que possam ser esperadas em relação à propriedade. Algumas dessas saídas de caixa estão refletidas no passivo, enquanto outras se relacionam com saídas de caixa que não são reconhecidas nas demonstrações contábeis até data posterior.

50. O item 34 especifica a base para o reconhecimento inicial do custo do direito sobre propriedade arrendada. O item 42 exige que o direito sobre propriedade arrendada seja remensurado, se necessário, pelo valor justo. Em arrendamento mercantil negociado a taxas de mercado, o valor justo de direito sobre propriedade arrendada na aquisição, líquido de todos os pagamentos esperados desse arrendamento (incluindo os relativos a passivos reconhecidos), deve ser zero. Esse valor justo não se altera para fins contábeis, independentemente de o ativo arrendado e o respectivo passivo serem reconhecidos pelo valor justo ou pelo valor presente dos pagamentos mínimos de arrendamento. Assim, remensurar o ativo arrendado a partir do custo, de acordo com o item 34, para o valor justo, de acordo com o item 42, não deve resultar em qualquer ganho ou perda inicial, a não ser que o valor justo seja mensurado em momentos diferentes. Isso pode ocorrer quando for feita a escolha para aplicar o modelo do valor justo após o reconhecimento inicial.

51. A definição de valor justo refere-se a “partes conhecedoras e interessadas”. Nesse contexto, “conhecedoras” significa que tanto o comprador quanto o vendedor interessado estão razoavelmente informados acerca da natureza e características da propriedade para investimento, dos seus usos reais e potenciais e das condições do mercado na data das demonstrações contábeis. O comprador interessado está motivado, mas não compelido, a comprar. Esse comprador não está nem ávido nem determinado a comprar por qualquer preço. O assumido comprador não pagaria preço mais elevado do que o exigido por

mercado composto por compradores e vendedores conhecedores do negócio e interessados nele.

52. O vendedor interessado não é nem vendedor ávido nem compelido a vender a qualquer preço, nem preparado para resistir a preço não considerado razoável de acordo com as condições correntes do mercado. O vendedor interessado está motivado a vender a propriedade para investimento nas condições de mercado pelo melhor preço possível. As circunstâncias do efetivo proprietário da propriedade para investimento no caso concreto não devem ser consideradas, uma vez que o vendedor interessado é proprietário hipotético (por exemplo, vendedor interessado não levaria em consideração as circunstâncias fiscais particulares do efetivo proprietário da propriedade para investimento).

53. A definição de valor justo refere-se a uma transação sem favorecimentos realizada entre partes conhecedoras e interessadas. Transação sem favorecimentos sob condições normais de mercado é a transação entre partes que não tenham relacionamento particular ou especial entre elas que torne os preços das transações não característicos das condições de mercado. A transação é tida como transação entre entidades não relacionadas, cada uma delas atuando independentemente.

54. A melhor evidência de valor justo é dada por preços correntes em mercado ativo de propriedades semelhantes no mesmo local e condição e sujeitas a arrendamentos mercantis e a outros contratos semelhantes. A entidade deve tratar de identificar quaisquer diferenças na natureza, local ou condição da propriedade, ou nos termos contratuais dos arrendamentos e de outros contratos relacionados com a propriedade.

55. Na ausência de preços correntes em mercado ativo do gênero descrito no item 54, a entidade deve considerar a informação proveniente de várias fontes, incluindo:

(a) preços correntes em mercado ativo de propriedades de diferente natureza, condição ou localização (ou sujeitas a diferentes arrendamentos mercantis ou outros contratos), ajustados para refletir essas diferenças;

(b) 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 sob esses preços; e

(c) projeções de fluxos de caixa descontados com base em estimativas confiáveis de futuros fluxos de caixa, suportadas pelos termos de qualquer arrendamento mercantil 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 utilizando taxas de desconto que reflitam avaliações correntes de mercado quanto à incerteza na quantia e no prazo dos fluxos de caixa.

56. Em alguns casos, as várias fontes listadas no item anterior podem sugerir conclusões diferentes quanto ao valor justo da propriedade para investimento. A entidade deve considerar as razões dessas diferenças, com o objetivo de chegar à estimativa mais confiável do valor justo dentro de intervalo de estimativas razoáveis de valor justo.

57. Em casos excepcionais, quando a entidade adquire pela primeira vez uma propriedade para investimento (ou quando a propriedade existente se torna pela primeira vez propriedade para investimento após a alteração em seu uso), há clara evidência de que a variabilidade no intervalo de estimativas razoáveis de valor justo seria tão grande, e as

probabilidades dos vários efeitos tão difíceis de avaliar, que a utilidade de uma única estimativa de valor justo se torna inexistente. Isso pode indicar que o valor justo da propriedade não é determinável confiavelmente de forma contínua (ver item 62).

58. O valor justo difere do valor em uso, tal como definido na NBC TSP 09 – Redução ao Valor Recuperável de Ativo Não Gerador de Caixa e na NBC TSP 10 – Redução ao Valor Recuperável de Ativo Gerador de Caixa. O valor justo reflete o conhecimento e as estimativas de compradores e vendedores conhecedores do negócio e interessados nele. Em contraste, o valor em uso reflete as estimativas da entidade, incluindo os efeitos de fatores que podem ser específicos da entidade e não aplicáveis às entidades em geral. Por exemplo, o valor justo não reflete qualquer dos seguintes fatores, na medida em que não estariam geralmente disponíveis para compradores e vendedores conhecedores do negócio e nele interessados:

(a) valor adicional derivado da criação de carteira de propriedades em diferentes localizações;

(b) sinergias entre propriedades para investimento e outros ativos;

(c) direitos ou restrições legais que somente sejam específicos ao proprietário atual; e

(d) benefícios ou encargos tributários que sejam específicos ao proprietário atual.

59 Ao determinar o valor justo da propriedade para investimento, a entidade não deve contar duplamente ativos ou passivos que são reconhecidos como ativos ou passivos separados. Por exemplo:

(a) equipamentos, tais como elevadores ou aparelhos de ar-condicionado, são muitas vezes parte integrante da edificação e estão geralmente incluídos no valor justo da propriedade para investimento, não sendo reconhecidos separadamente como ativo imobilizado;

(b) se o escritório for arrendado mobiliado, o valor justo do escritório inclui geralmente o valor justo da mobília, porque a receita do arrendamento se relaciona com o escritório mobiliado. Quando a mobília for incluída no valor justo da propriedade para investimento, a entidade não deve reconhecer a mobília como ativo separado;

(c) o valor justo da propriedade para investimento exclui a receita de arrendamento mercantil operacional recebida antecipadamente ou apropriada por competência porque a entidade a reconhece como passivo ou ativo separado;

(d) o valor justo da propriedade para investimento mantida em arrendamento mercantil reflete os fluxos de caixa esperados. Assim, se a avaliação obtida para a propriedade for líquida de todos os recebimentos que se esperam que sejam feitos, é necessário voltar a adicionar qualquer passivo de arrendamento reconhecido para atingir o valor contábil da propriedade para investimento, utilizando o modelo do valor justo.

60. O valor justo da propriedade para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que melhorem ou aumentem a propriedade, e não reflete os benefícios futuros relacionados a esses gastos.

61. Em alguns casos, a entidade espera que o valor presente dos seus pagamentos relacionados com a propriedade para investimento exceda o valor presente dos respectivos recebimentos de caixa. A entidade deve aplicar a NBC TSP 03 para determinar se reconhece o passivo e, nesse caso, como mensurá-lo.

Incapacidade de determinar confiavelmente o valor justo

62. Há uma premissa refutável de que a entidade pode determinar confiavelmente o valor justo da propriedade para investimento de forma contínua. Porém, em casos excepcionais, quando a entidade adquire, pela primeira vez, uma propriedade para investimento (ou quando a propriedade existente se torna, pela primeira vez, propriedade para investimento após a alteração em seu uso), há clara evidência de que o valor justo da propriedade para investimento não é determinável confiavelmente de forma contínua. Isso ocorre quando, e apenas quando, são pouco frequentes as transações de mercado comparáveis e quando não estão disponíveis estimativas alternativas confiáveis de valor justo (por exemplo, com base em projeções de fluxos de caixa descontados). Em tais casos, a entidade deve mensurar essa propriedade para investimento, utilizando o modelo do custo da NBC TSP 07. O valor residual da propriedade para investimento deve ser assumido como sendo zero. A entidade deve aplicar a NBC TSP 07 até a alienação da propriedade para investimento.

62A. Quando a entidade estiver apta a mensurar confiavelmente o valor justo da propriedade para investimento em construção que tenha sido previamente mensurada pelo custo, ela deve mensurá-la pelo seu valor justo. Quando a construção dessa propriedade for finalizada, presume-se que seu valor justo possa ser mensurado confiavelmente. Se não for o caso, de acordo com o item 62, a propriedade deve ser contabilizada pelo modelo do custo, conforme a NBC TSP 07.

62B. A premissa de que o valor justo da propriedade para investimento em construção possa ser mensurado confiavelmente pode ser refutada somente no reconhecimento inicial. A entidade que tenha mensurado um item da propriedade para investimento em construção pelo valor justo não pode concluir que o valor justo da propriedade para investimento cuja construção tenha sido finalizada não possa ser determinado confiavelmente.

63. Nos casos excepcionais em que a entidade seja compelida, pela razão dada no item 62, a mensurar uma propriedade para investimento, utilizando o modelo do custo, de acordo com a NBC TSP 07, ela deve mensurar todas as suas outras propriedades para investimento pelo valor justo. Nesses casos, embora a entidade possa utilizar o modelo do custo para uma propriedade para investimento, a entidade deve continuar a contabilizar cada uma das propriedades restantes utilizando o modelo do valor justo.

64. Se a entidade tiver previamente mensurado a propriedade para investimento pelo valor justo, ela deve continuar a mensurar a propriedade pelo valor justo até sua alienação (ou até que a propriedade se torne propriedade ocupada pelo proprietário ou a entidade comece a desenvolver a propriedade para subsequente venda no curso normal das operações), mesmo que transações de mercado comparáveis se tornem menos frequentes ou que os preços do mercado se tornem menos prontamente disponíveis.

Modelo do custo

65. Após o reconhecimento inicial, a entidade que escolher o modelo do custo deve mensurar todas as suas propriedades para investimento, de acordo com os requisitos da NBC TSP 07 para esse modelo, isto é, custo menos qualquer depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumuladas.

Reclassificação

66 As reclassificações para ou de propriedade para investimento devem ser feitas quando, e apenas quando, houver alteração de uso, evidenciada pelo seguinte:

(a) início da ocupação pelo proprietário, em relação à reclassificação de propriedade para investimento para propriedade ocupada pelo proprietário;

(b) início de desenvolvimento da propriedade com objetivo de venda, em relação à reclassificação de propriedade para investimento para estoque;

(c) fim da ocupação pelo proprietário, em relação à reclassificação de propriedade ocupada pelo proprietário para propriedade para investimento; ou

(d) início de arrendamento mercantil operacional (com fins comerciais), em relação à reclassificação de estoque para propriedade para investimento;

(e) (eliminada).

67. O uso de propriedade para investimento pelo governo pode mudar ao longo do tempo. Por exemplo, o governo pode decidir ocupar um edifício atualmente utilizado como propriedade para investimento ou converter um edifício atualmente utilizado como quartel ou para finalidades administrativas em hotel e deixar tal edifício para operadores privados. No primeiro caso, o edifício deve ser contabilizado como propriedade para investimento até o início da ocupação. No último caso, o edifício deve ser contabilizado como ativo imobilizado até que sua ocupação tenha cessado, devendo ser reclassificado para propriedade para investimento.

68. O item 66(b) exige que a entidade reclassifique a propriedade de propriedade para investimento para estoque quando, e apenas quando, houver alteração no uso, evidenciada pelo início de seu desenvolvimento com objetivo de venda. Quando a entidade decidir alienar a propriedade para investimento sem que a desenvolva para tanto, ela deve continuar a tratar a propriedade como propriedade para investimento até que ela seja desreconhecida (eliminada do balanço patrimonial), não devendo reclassificá-la para estoque. De forma semelhante, se a entidade iniciar o redesenvolvimento de propriedade para investimento existente com o objetivo de seu uso futuro contínuo como propriedade para investimento, a propriedade deve permanecer classificada como tal, não devendo ser reclassificada para propriedade ocupada pelo proprietário durante o redesenvolvimento.

69 A secretaria de administração de propriedades pode revisar regularmente seus imóveis para determinar se eles satisfazem a seus requisitos e, como parte de tal processo, pode identificar e manter certos imóveis para venda. Em tal situação, o imóvel pode ser considerado estoque. Entretanto, se o governo decidir manter o imóvel pelo seu potencial de gerar receitas de aluguel e valorização do capital, ele deve ser reclassificado para propriedade para investimento no início de qualquer arrendamento mercantil operacional subsequente.

70. Os itens 71 a 76 aplicam-se aos aspectos de reconhecimento e mensuração correspondentes quando a entidade utiliza o modelo do valor justo para propriedades para

investimento. Quando a entidade utilizar o modelo do custo, as reclassificações entre propriedade para investimento, propriedade ocupada pelo proprietário e estoque não alteram o valor contábil da propriedade transferida nem alteram o custo dessa propriedade para fins de mensuração ou divulgação.

71. Nos casos de reclassificação de propriedade para investimento contabilizada pelo valor justo para propriedade ocupada pelo proprietário ou para estoque, o custo considerado da propriedade para subsequente contabilização, de acordo com a NBC TSP 07 ou a NBC TSP 04, deve ser o seu valor justo na data da alteração de uso.

72. Se a propriedade ocupada pelo proprietário se tornar propriedade para investimento que seja contabilizada pelo valor justo, a entidade deve aplicar a NBC TSP 07 até a data da alteração de uso. A entidade deve tratar qualquer diferença nessa data entre o valor contábil do imóvel de acordo com a NBC TSP 07 e o seu valor justo como reavaliação de acordo com a NBC TSP 07.

73. Até a data em que a propriedade ocupada pelo proprietário se torne propriedade para investimento contabilizada pelo valor justo, a entidade deve depreciar a propriedade e reconhecer quaisquer perdas por redução ao valor recuperável que tenham ocorrido. A entidade trata qualquer diferença nessa data entre o valor contábil da propriedade de acordo com a NBC TSP 07 e o seu valor justo como reavaliação de acordo com a NBC TSP 07. Em outras palavras:

(a) qualquer diminuição no valor contábil da propriedade deve ser reconhecida no resultado do período. Porém, a diminuição deve ser contabilizada à conta de reserva de reavaliação até o limite de qualquer saldo existente na reserva de reavaliação referente àquela propriedade;

(b) qualquer aumento no valor contábil deve ser tratado como se segue:

(i) até o limite em que o aumento reverta perda anterior por redução ao valor recuperável para essa propriedade, o aumento deve ser reconhecido no resultado do período. A quantia reconhecida no resultado do período não pode exceder a quantia necessária para repor o saldo referente ao valor contábil que teria sido determinado (líquido de depreciação), caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida;

(ii) qualquer parte remanescente do aumento deve ser creditada diretamente no patrimônio líquido, em reserva de reavaliação. Na alienação subsequente da propriedade para investimento, o saldo correspondente incluído na reserva de reavaliação constante do patrimônio líquido deve ser transferido para resultados acumulados. A reclassificação da reserva de reavaliação para resultados acumulados não deve transitar pelo resultado do período.

74. Para a reclassificação de estoque para propriedade para investimento que seja contabilizada pelo valor justo, qualquer diferença entre o valor justo da propriedade nessa data e o seu valor contábil anterior deve ser reconhecida no resultado do período.

75. O tratamento de reclassificação de estoque para propriedade para investimento, que é contabilizada pelo valor justo, deve ser consistente com o tratamento de venda de estoque.

76. Quando a entidade concluir a construção ou o desenvolvimento da propriedade para investimento de construção própria que seja contabilizada pelo valor justo,

qualquer diferença entre o valor justo da propriedade nessa data e o seu valor contábil anterior deve ser reconhecida no resultado do período.

Alienação

77. A propriedade para investimento deve ser desreconhecida (eliminada do balanço patrimonial) na alienação ou quando for permanentemente retirada de uso e nenhum benefício econômico futuro ou potencial de serviços for esperado da sua alienação.

78. Ao determinar a data de alienação da propriedade para investimento, a entidade deve aplicar para reconhecimento da receita de venda de bens os critérios enunciados na NBC TSP 02. Esta norma não se aplica à alienação efetuada a título de arrendamento financeiro e de venda e retroarrendamento (leaseback).

79. Se, de acordo com o critério de reconhecimento do item 20, a entidade reconhecer no valor contábil do ativo o custo da substituição de parte da propriedade para investimento, o valor contábil da parte substituída deve ser desreconhecido. Relativamente à propriedade para investimento contabilizada, utilizando o modelo do custo, a parte substituída pode não ser a parte que tenha sido depreciada separadamente. Se não for praticável que a entidade determine o valor contábil da parte substituída, ela pode utilizar o custo da substituição como indicação do custo da parte substituída que havia no momento em que foi adquirida ou construída. Segundo o modelo do valor justo, o valor justo da propriedade para investimento pode já refletir o fato de que a parte a ser substituída perdeu o seu valor. Em outros casos, pode ser difícil discernir quanto do valor justo deve ser reduzido para a parte a ser substituída. Uma alternativa à redução do valor justo para a parte substituída, quando não for praticável realizar essa redução, é incluir o custo da substituição no valor contábil do ativo e reavaliar o valor justo, como seria exigido para adições não envolvendo substituição.

80. Ganhos ou perdas provenientes da baixa ou alienação de propriedade para investimento devem ser determinados como a diferença entre as receitas líquidas de venda e o valor contábil do ativo, e devem ser reconhecidos no resultado do período da baixa ou da alienação, a menos que outra NBC TSP exija outra forma no caso de venda e retroarrendamento (leaseback).

81. O montante a ser recebido com a alienação da propriedade para investimento deve ser inicialmente reconhecido pelo valor justo. Em particular, se o pagamento da propriedade para investimento for diferido, a contraprestação recebida deve ser reconhecida inicialmente pelo equivalente ao preço à vista. A diferença entre a quantia nominal da contraprestação e o equivalente ao preço à vista deve ser reconhecida como receita de juros, de acordo com a NBC TSP 02, utilizando a taxa efetiva de juros.

82. A entidade deve aplicar a NBC TSP 03 ou outras normas, conforme apropriado, a quaisquer passivos que detenha após a alienação da propriedade para investimento.

83. **A indenização de terceiros para propriedade para investimento que tenha sido objeto de redução ao valor recuperável, perda ou abandono, deve ser reconhecida no resultado do período, quando se tornar recebível.**

84. Reduções ao valor recuperável ou perdas de propriedade para investimento relacionadas com pedidos ou pagamentos de indenização de terceiros e

qualquer aquisição ou construção posterior de ativos de substituição constituem acontecimentos econômicos separados e devem ser contabilizados separadamente como se segue:

(a) as perdas por redução ao valor recuperável da propriedade para investimento devem ser reconhecidas de acordo com a NBC TSP 09 ou a NBC TSP 10, a que for aplicável;

(b) as baixas ou alienações da propriedade para investimento devem ser reconhecidas de acordo com os itens 77 a 82;

(c) a indenização de terceiros por propriedade para investimento, que tenha sido objeto de redução ao valor recuperável, perda ou cessão, deve ser reconhecida no resultado do período quando se tornar recebível; e

(d) o custo dos ativos restaurados, comprados ou construídos como substituições deve ser determinado de acordo com os itens 26 a 38.

Divulgação

Modelo do valor justo e modelo do custo

85. O arrendatário que mantenha propriedades para investimento em arrendamento contabilizado como arrendamento mercantil financeiro e o arrendador que disponibilize propriedades para investimento em arrendamento mercantil contabilizado como arrendamento operacional devem providenciar as divulgações relativas aos referidos arrendamentos mercantis que tenham celebrado.

86. A entidade deve divulgar:

(a) se aplica o modelo do valor justo ou o modelo do custo;

(b) caso aplique o modelo do valor justo, se, e em que circunstâncias, os direitos sobre propriedades mantidas sob arrendamentos mercantis operacionais são classificados e contabilizados como propriedade para investimento;

(c) quando a classificação for difícil de ser realizada, os critérios que utiliza para distinguir propriedades para investimento de propriedades ocupadas pelo proprietário e de propriedades mantidas para venda no curso normal das operações;

(d) os métodos e premissas significativos aplicados na determinação do valor justo da propriedade para investimento, incluindo declaração, afirmando se a determinação do valor justo foi, ou não, suportada por evidências do mercado ou foi ponderada mais com base em outros fatores (que a entidade deve divulgar) por força da natureza da propriedade e da falta de dados de mercado comparáveis;

(e) até que ponto o valor justo da propriedade para investimento (tal como mensurado ou divulgado nas demonstrações contábeis) se baseia em avaliação realizada por avaliador independente que tenha qualificação profissional relevante e reconhecida e que tenha experiência recente no local e na categoria da propriedade para investimento que está sendo avaliada. Se não tiver havido tal avaliação, esse fato deve ser divulgado;

(f) as quantias reconhecidas no resultado do período para: (i) receita de aluguel de propriedade para investimento;

(ii) gastos operacionais diretos (incluindo reparo e manutenção) provenientes de propriedade para investimento que tenham gerado receita de aluguel durante o período; e

(iii) gastos operacionais diretos (incluindo reparo e manutenção) provenientes de propriedade para investimento que não tenham gerado receita de aluguel durante o período.

(g) a existência e quantias de restrições sobre a capacidade de realização de propriedade para investimento ou a remessa de receitas e recebimentos de sua alienação; e

(h) obrigações contratuais para comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimento, ou para reparos, manutenção ou melhorias.

Modelo do valor justo

87. Além das divulgações exigidas pelo item 86, a entidade que aplica o modelo do valor justo dos itens 42 a 64 deve divulgar a conciliação entre os valores contábeis da propriedade para investimento no início e no fim do período, mostrando o seguinte:

(a) adições, divulgando separadamente as adições resultantes de aquisições e as resultantes de dispêndio subsequente reconhecido no valor contábil do ativo;

(b) adições que resultem de aquisições por intermédio da combinação de negócios;

(c) alienações;

(d) ganhos ou perdas líquidos provenientes de ajustes ao valor justo;

(e) variações cambiais líquidas resultantes da conversão das demonstrações contábeis para outra moeda de apresentação e da conversão de entidade com operação no exterior para a moeda de apresentação da entidade a que se referem às demonstrações contábeis;

(f) reclassificações:

- de propriedade para investimento, para estoque e propriedade ocupada pelo proprietário; e
- de estoque e propriedade ocupada pelo proprietário, para propriedade para investimento.

(g) outras alterações.

88. Quando a avaliação obtida para propriedade para investimento é ajustada principalmente para fins das demonstrações contábeis, como, por exemplo, para evitar contagem dupla de ativos ou passivos que sejam reconhecidos como ativos e passivos separados, conforme descrito no item 59, a entidade deve divulgar a conciliação entre a avaliação obtida e a avaliação ajustada incluída nas demonstrações contábeis, mostrando, separadamente, a quantia agregada de quaisquer obrigações de arrendamento mercantil reconhecidas que tenham sido novamente adicionadas, e qualquer outro ajuste significativo.

89 Nos casos excepcionais referidos no item 62, quando a entidade mensurar uma propriedade para investimento, utilizando o modelo do custo da NBC TSP 07, a conciliação exigida pelo item 87 deve divulgar as quantias relacionadas com essa propriedade

para investimento separadamente das quantias relacionadas a outras propriedades para investimento. Além disso, a entidade deve divulgar:

(a) a descrição da propriedade para investimento;

(b) a explicação da razão pela qual o valor justo não pode ser determinado confiavelmente;

(c) se possível, o intervalo de estimativas dentro do qual seja altamente provável que o valor justo se situe; e

(d) quando da alienação da propriedade para investimento não contabilizada pelo valor justo:

(i) o fato de que a entidade alienou a propriedade para investimento não contabilizada pelo valor justo;

(ii) o valor contábil dessa propriedade para investimento no momento da venda; e

(iii) a quantia de ganho ou perda reconhecida.

Modelo do custo

90. Além das divulgações exigidas pelo item 86, a entidade que aplica o modelo do custo do item 65 deve divulgar:

(a) os métodos de depreciação utilizados;

(b) as vidas úteis ou as taxas de depreciação utilizadas;

(c) o valor contábil bruto e a depreciação acumulada (agregada com as perdas acumuladas por redução ao valor recuperável) no início e no fim do período;

(d) a conciliação do valor contábil da propriedade para investimento no início e no fim do período, mostrando o seguinte:

(i) adições, divulgando separadamente as adições que resultem de aquisições e as que resultem de dispêndio subsequente reconhecido como ativo;

(ii) adições que resultem de aquisições por intermédio da combinação de negócios;

(iii) alienações;

(iv) depreciação;

(v) o montante de perdas por redução ao valor recuperável reconhecido e de perdas por redução ao valor recuperável revertido durante o período, de acordo com a NBC TSP 09 ou a NBC TSP 10, a que for aplicável;

(vi) variações cambiais líquidas resultantes da conversão das demonstrações contábeis para outra moeda de apresentação e da conversão de entidade com operação no exterior para a moeda de apresentação da entidade a que se referem as demonstrações;

(vii) reclassificações:

- de propriedade para investimento, para estoque e propriedade ocupada pelo proprietário; e

- de estoque e propriedade ocupada pelo proprietário, para propriedade para investimento;

(viii) outras alterações; e

(e) o valor justo da propriedade para investimento. Nos casos excepcionais descritos no item 62, quando a entidade não puder determinar, confiavelmente, o valor justo da propriedade para investimento, ela deve divulgar:

(i) a descrição da propriedade para investimento;

(ii) a explicação da razão pela qual o valor justo não pode ser determinado confiavelmente; e

(iii) se possível, o intervalo de estimativas dentro do qual seja altamente provável que o valor justo venha a diminuir.

91 a 96. (Eliminados).

97. (Não convergido).

98 e 99. (Eliminados).

100 a 103. (Não convergido).

Vigência

Esta norma deve ser aplicada pelas entidades do setor público a partir de 1º de janeiro de 2019, salvo na existência de algum normativo em âmbito nacional que estabeleça prazos específicos – casos em que estes prevalecem.

Brasília (DF), 22 de setembro de 2017.

Contador José Martonio Alves Coelho

Presidente

Ata CFC n.º 1.033.