



Curso de preparação para o exame de acesso à OTOC

Contabilidade Geral 14. Propriedades de Investimento

Cecília Carmo (cecilia.carmo@ua.pt)
abril de 2012

Plano da sessão

1. Conceitos
 2. Apresentação
 3. Principais aspetos relacionados com o controlo interno
 4. Reconhecimento e mensuração
 - Modelo do custo e modelo do justo valor
 - Revalorizações
 - Depreciação
 - Imparidade
 - Rendimentos e ganhos associados às propriedades de investimento
 5. Operações com propriedades de investimento
 6. Outras situações
 - Locações
 - Capitalização de despesas
 - Subsídios
 7. Divulgações
- Questões

1. Conceitos

■ *NCRF 11 - Propriedades de Investimento*

■ Propriedade de Investimento

- ◆ Propriedade (terreno, edifício, ou parte de edifício) detida para
 - ◆ obter rendas,
 - ◆ valorização de capital,
 - ◆ ou ambas,
- ◆ e não para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas ou para venda no curso ordinário do negócio.
- ◆ Uma propriedade de investimento gera fluxos de caixa independentes dos outros ativos detidos por uma entidade. Isto distingue as PI das «propriedades ocupadas pelos donos».
- ◆ «*Propriedade ocupada pelo dono*»: propriedade detida, pelo dono ou por um locatário numa locação financeira, para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas. A NCRF 7 – Activos Fixos Tangíveis aplica-se a propriedades ocupadas pelos donos.



ISCA

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

3

1. Conceitos

■ Exemplos de propriedades de investimento:

- ◆ Terrenos detidos para valorização do capital a longo prazo e não para venda a curto prazo no curso ordinário de negócios;
- ◆ Terrenos detidos para uso futuro ainda não determinado (se uma entidade não tiver determinado que usará o terreno como propriedade ocupada pelo dono ou para venda a curto prazo no curso ordinário do negócio, o terreno é considerado como detido para valorização do capital);
- ◆ Um edifício que seja propriedade da entidade (ou detido pela entidade numa locação financeira) e que seja locado segundo uma ou mais locações operacionais;
- ◆ Um edifício que esteja desocupado mas detido para ser locado segundo uma ou mais locações operacionais.



ISCA

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

4

1. Conceitos

■ Não são propriedades de investimento:

- ◆ Propriedades destinadas à venda no curso ordinário do negócio ou em vias de construção ou desenvolvimento para tal venda, por exemplo, propriedade adquirida exclusivamente com vista a alienação subsequente no futuro próximo ou para desenvolvimento e revenda (ver NCRF 18 — Inventários);
- ◆ Propriedades que estejam a ser construídas ou desenvolvidas por conta de terceiros (ver NCRF 19 — Contratos de Construção);
- ◆ Propriedades ocupadas pelo dono, propriedades detidas para futuro uso como propriedade ocupada pelo dono, propriedades detidas para futuro desenvolvimento e uso subsequente como propriedade ocupada pelo dono, propriedades ocupadas por empregados (paguem ou não os empregados rendas a taxas de mercado) e propriedades ocupadas pelo dono aguardando alienação (ver NCRF 7 — Activos Fixos Tangíveis);



ISCA

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

5

1. Conceitos

■ Reclassificações

- ◆ Uma propriedade de investimento deve ser transferida para Inventários se, e só se, houver uma alteração no seu uso evidenciada pelo começo do seu desenvolvimento com vista à venda.
- ◆ Uma propriedade de investimento deve ser transferida para Ativos Fixos Tangíveis se, e só se, houver uma alteração no seu uso evidenciada pelo começo da sua ocupação pelo dono.
- ◆ Se uma entidade decidir alienar uma propriedade de investimento sem desenvolvimento, a mesma é tratada como propriedade de investimento até à sua venda, momento em que é desreconhecida.
- ◆ Uma propriedade ocupada pelo dono deve ser transferida para propriedades de investimento se deixar de ser ocupada pelo dono.
- ◆ Uma propriedade de investimento que esteja a ser desenvolvida para futuro uso continuado como propriedade de investimento, não é reclassificada como propriedade ocupada pelo dono durante o período desse desenvolvimento.
- ◆ Ao desenvolvimento e construção de propriedades de investimento aplica-se o disposto na NCRF 7 — Activos Fixos Tangíveis, até que tal desenvolvimento ou construção fique concluído.



ISCA

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

6

2. Apresentação

- Classificação dos ativos, segundo a *NCRF 1 – Estrutura e conteúdo das demonstrações financeiras*:

♦ **Correntes:**

- Quando seja realizado, ou se pretenda que seja vendido ou consumido, no decurso normal do ciclo operacional da entidade; ou
- Quando esteja devido essencialmente para a finalidade de ser negociado; ou
- Quando se espera que seja realizado num período até doze meses após a data do balanço; ou
- Quando se tratar de caixa ou equivalente de caixa, a menos que lhe seja limitada a troca ou uso para liquidar um passivo durante pelo menos doze meses após a data do balanço.

♦ **Não correntes:**

- Quando não for classificado como corrente.



CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

2. Apresentação

Entidade: BALANÇO (INDIVIDUAL ou CONSOLIDADO) EM XX DE YYYYYY DE 200N UNIDADE MONETÁRIA (1)

RUBRICAS	ACTIVO	NOTAS	DATAS	
			31 XXX N	31 XXX N-1
Activo não corrente				
Activos fixos tangíveis				
Propriedades de investimento				
Goodwill				
Activos intangíveis				
Activos biológicos				
Participações financeiras – método da equivalência patrimonial				
Participações financeiras – outros métodos				
Accionistas/sócios				
Outros activos financeiros				
Activos por impostos diferidos				
Activo corrente				
Inventários				
Activos biológicos				
Clientes				
Adiantamentos a fornecedores				
Estado e outros entes públicos				
Accionistas/sócios				
Outras contas a receber				
Diferimentos				
Activos financeiros devidos para negociação				
Outros activos financeiros				
Activos não correntes devidos para venda				
Caixa e depósitos bancários				
Total do activo				



2. Apresentação

- Quadro de contas do SNC:

4 – Investimentos	
42 – Propriedades de Investimento	
421 – Terrenos e recursos naturais	
422 – Edifícios e outras construções	
...	
426 – Outras propriedades de investimento	
428 – Depreciações acumuladas	
429 – Perdas por imparidade acumuladas	
45 – Investimentos em curso	
...	
452 - Propriedades de investimento em curso	
...	
459 – Perdas por imparidade acumuladas	



CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

9

3. Principais aspectos relacionados com o controlo interno

- ◆ Apropriada autorização, por parte do órgão de gestão, de quaisquer aquisições e alienações.
- ◆ Definição das políticas de mensuração pelo órgão de gestão.
- ◆ Arquivo específico dos documentos relacionados com as aquisições, seguros, avaliações, entre outros.
- ◆ Aprovação escrita, pelo órgão de gestão, de lançamentos contabilísticos não usuais.



CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

10

4. Reconhecimento e mensuração

- *NCRF 11 – Propriedades de Investimento*

- ◆ **Mensuração no reconhecimento: CUSTO**

- ◆ O custo de uma propriedade de investimento **comprada**

CUSTO DE AQUISIÇÃO = PREÇO DE COMPRA + DISPÊNDIOS
DIRECTAMENTE ATRIBUÍVEIS

421 – Propriedades de Investimento – Terrenos e recursos naturais

422 – Propriedades de Investimento – Edifícios e outras construções

426 – Propriedades de Investimento – Outras propriedades de investimento



iSCa

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

11

4. Reconhecimento e mensuração

- *NCRF 11 – Propriedades de Investimento*

- ◆ **Mensuração no reconhecimento: CUSTO**

- ◆ O custo de uma propriedade de investimento **construída pela própria entidade**

CUSTO DE PRODUÇÃO, de acordo com a NCRF 7 – Activos Fixos Tangíveis, até que fique concluída.

452 – Investimentos em curso - Propriedades de Investimento em curso

421 – Propriedades de Investimento – Terrenos e recursos naturais

422 – Propriedades de Investimento – Edifícios e outras construções

426 – Propriedades de Investimento – Outras propriedades de investimento



iSCa

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

12

4. Reconhecimento e mensuração

♦ Mensuração após o reconhecimento:

♦ **MODELO DO CUSTO**

Quantia Escriturada = Custo – Depreciação Acumulada – Perdas por Imparidade Acumuladas

(divulgando-se o JV)

- 421 – Propriedades de Investimento – Terrenos e recursos naturais
- 422 – Propriedades de Investimento – Edifícios e outras construções
- 426 – Propriedades de Investimento – Outras propriedades de investimento
- 428 – Propriedades de Investimento – Depreciações acumuladas
- 429 – Propriedades de Investimento – Perdas por imparidade acumuladas
- 641 – Gastos de depreciação e amortização – Propriedades de Investimento
- 654 – Perdas por imparidade – Em propriedades de investimento



ISCa

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

13

4. Reconhecimento e mensuração

♦ Mensuração após o reconhecimento:

♦ **MODELO DO JUSTO VALOR**

Quantia Escriturada = Justo Valor (sem dedução de custos de transação com a alienação)

- 421 – Propriedades de Investimento – Terrenos e recursos naturais
- 422 – Propriedades de Investimento – Edifícios e outras construções
- 426 – Propriedades de Investimento – Outras propriedades de investimento

663 – Perdas por reduções de JV – Em propriedades de Investimento

773 – Ganhos por aumentos de JV – Em propriedades de Investimento

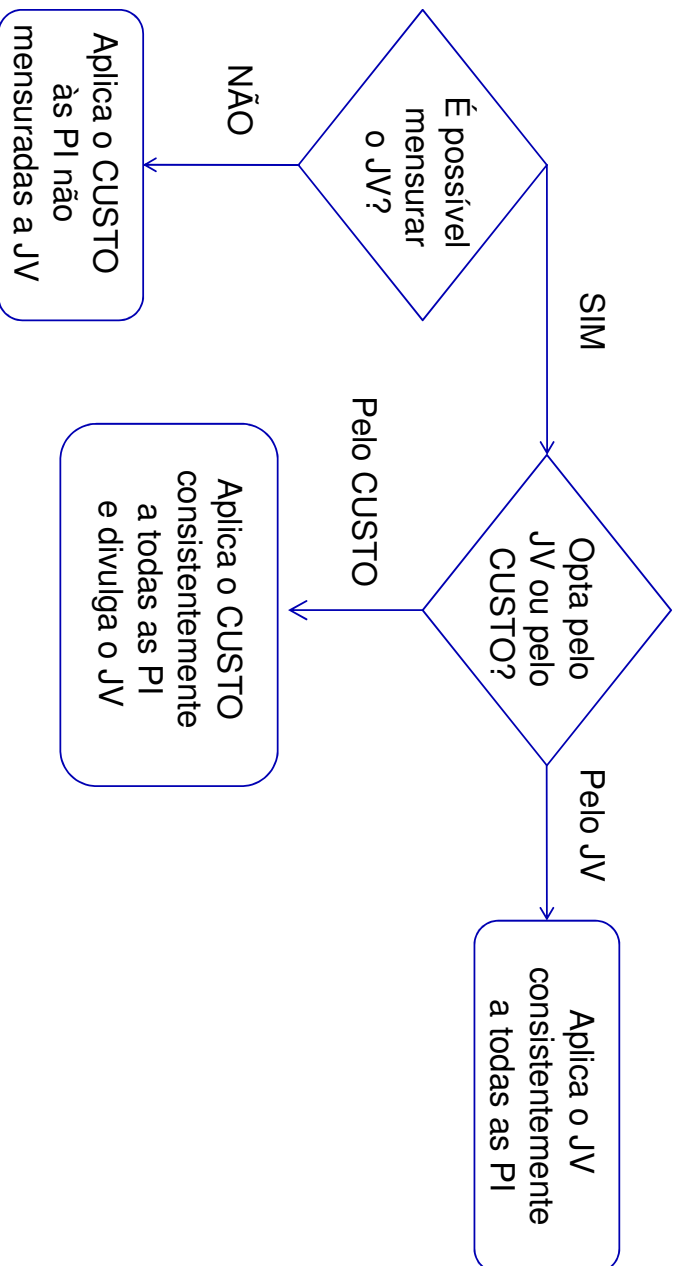


ISCa

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

14

4. Reconhecimento e mensuração



(Adaptado de Cravo et al (2009) – SNC Comentado, p. 163)

4. Reconhecimento e mensuração

♦ Mensuração em situações específicas

- Transferência de AFT para PI
- Transferência de PI para AFT
- Transferência de Inventários para PI
- Transferência de PI para Inventários

- Se a entidade aplicar à PI o *MODELO DO CUSTO* a transferência não altera a quantia escriturada da propriedade transferida:

$CUSTO = QUANTIA\ ESCRITURADA$

4. Reconhecimento e mensuração

- Se a entidade aplicar à PI o *MODELO DO JV* então:

- **Transferência de PI para AFT ou Inventários**

CUSTO DOS INVENTÁRIOS OU AFT = JUSTO VALOR DA PI

- **Transferência de AFT para PI**

JV DA PI = JV DO AFT (revalorização do AFT)

- **Transferência de Inventários para PI**

JV DA PI = JV DOS INVENTÁRIOS (rédito da venda de Inventários)



4. Reconhecimento e mensuração

♦ **Determinação do JV**

- ♦ Todas as entidades têm que determinar o JV das PI para fins de mensuração (se usar o modelo do JV) ou de divulgação (se usar o modelo do custo).
- ♦ O JV deve reflectir as condições de mercado à data do balanço, sem qualquer dedução de custos de transação em que possa incorrer por venda.
- ♦ Incentiva-se, mas não se exige, que uma entidade determine o JV das PI na base de uma valorização por um avaliador independente que tenha uma qualificação profissional relevante e reconhecida, e que tenha experiência recente na localização e na categoria da PI que esteja a ser valorizada.
- ♦ O JV não reflecte os dispêndios futuros de capital fixo que melhorem ou aumentem a propriedade e não reflecte os benefícios futuros derivados destes dispêndios futuros.



4. Reconhecimento e mensuração

♦ Determinação do JV

- ♦ A melhor evidência do JV é dada por pregos correntes num mercado ativo de propriedades semelhantes no mesmo local e condição e sujeitas a locações e outros contratos semelhantes.
- ♦ Na ausência de pregos correntes num mercado ativo a entidade deve considerar informação proveniente de outras fontes, incluindo:
 - Pregos correntes num mercado ativo de propriedades de natureza diferente, condição ou localização, ou sujeitas a diferentes locações ou contratos, ajustados para refletir essas diferenças;
 - Pregos recentes de propriedades semelhantes em mercados menos ativos, ajustados para refletir quaisquer alterações nas condições económicas desde a data em que ocorreram essas transações;



CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

19

4. Reconhecimento e mensuração

- Projeções de fluxos de caixa descontados com base em estimativas fiáveis de futuros fluxos de caixa, suportadas pelos termos de qualquer locação e de outros contratos existentes e (quando possível) por evidência externa tal como rendas correntes de mercado de propriedades semelhantes no mesmo local e condição e usando taxas de desconto que reflitam avaliações correntes de mercado quanto à incerteza na quantia e tempestividade dos fluxos de caixa.



CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

20

4. Reconhecimento e mensuração

♦ Aplicação do JV

- ♦ Existe uma presunção refutável de que uma entidade pode fiavelmente determinar o JV das PI numa base continuada.
- Porém, em casos excepcionais, há clara evidência quando uma entidade adquire pela primeira vez uma PI (ou quando um ativo se torne pela primeira vez em PI) de que o JV não é determinável com fiabilidade numa base continuada. Isto ocorre quando são pouco frequentes transações de mercado comparáveis e quando não estão disponíveis estimativas alternativas fiáveis de JV.
- **Nestes casos a entidade deve mensurar essa PI usando o modelo do custo. O valor residual da PI deve ser assumido como zero. As restantes PI devem ser mensuradas pelo JV.**



isCa

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

21

4. Reconhecimento e mensuração

- ♦ Uma PI que tenha sido inicialmente mensurada ao JV deve continuar a sê-lo até que seja alienada ou afeta a outro fim, mesmo que transações de mercado comparáveis se tornem menos frequentes ou que os preços de mercado se tornem menos prontamente disponíveis.



isCa

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

22

4. Reconhecimento e mensuração

■ Rendimentos e ganhos associados às propriedades de investimento

- ◆ **Rendas**
 - ◆ *NCRF 20 – Rédito*
 - ◆ Reconhecidas segundo o regime de acréscimo de acordo com a substância do acordo.

7873 – ORG – Rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros – Rendas e outros rendimentos em propriedades de investimento

- ◆ **Mais (e Menos) - valias**
 - ◆ Reconhecidas quando ocorrer o desreconhecimento dos ativos.

7871 – ORG – Rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros – Alienações

6871 – OGP – Gastos e perdas em investimentos não financeiros – Alienações



ISCa

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

23

5. Operações com propriedades de investimento

MODELO DO CUSTO

AQUISIÇÃO

421 / 422 / 426 Propriedades de investimento - ...
a 12 DO / 271 OCRP - Fornecedores de investimentos (custo de aquisição)

DEPRECIACÃO

641 Gastos de deprec. e de amort. - Propriedades de Inv.
a 428 Propriedades de investimento - Deprec. Acumuladas (depreciação do período)

RECONHECIMENTO DE PERDAS POR IMPARIDADE

654 Perdas por imparidade - em propriedades de investimento
a 429 Propriedades de investimento - Perdas por imparidade acum. (perda por imparidade)

REVERSÃO DE PERDAS POR IMPARIDADE

429 Propriedades de investimento - Perdas por imparidade acum.
a 7624 Reversões - de perdas por imparidade - em prop. Investimento (quantia a reverter)



ISCa

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

24

5. Operações com propriedades de investimento

MODELO DO CUSTO

ALIENAÇÃO	
428 Propriedades de investimento - Deprec. Acumuladas a 421 / 422 / 426 Propriedades de investimento - ...	(depreciações acumuladas)
429 Propriedades de investimento - Perdas por imparidade acum. a 421 / 422 / 426 Propriedades de investimento - ...	(PI acumuladas)
6871 OGP - ... alienações / 7871 ORG - ... - alienações a 421 / 422 / 426 Propriedades de investimento - ...	(quantia escriturada)
12 DO / 278 OCRP - Outros devedores a 6871 OGP - ... alienações / 7871 ORG - ... - alienações	(preço de venda)



ISCa

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

25

5. Operações com propriedades de investimento

MODELO DO JUSTO VALOR

AQUISIÇÃO	
421 / 422 / 426 Propriedades de investimento - ... a 12 DO / 271 OCRP - Fornecedores de investimentos	(custo de aquisição)
AUMENTOS DO JUSTO VALOR	
421 / 422 / 426 Propriedades de investimento - ... a 773 Ganhos por aumentos do JV - Em propriedades de investimento	(aumento do JV)
REDUÇÕES DO JUSTO VALOR	
663 Perdas por reduções do JV - Em propriedades de investimento a 421 / 422 / 426 Propriedades de investimento - ...	(redução do JV)



ISCa

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

26

5. Operações com propriedades de investimento

MODELO DO JUSTO VALOR

ALIENAÇÃO	
6871 OGP - ... alienações / 7871 ORG - ... - alienações a 421 / 422 / 426 Propriedades de investimento - ...	(quantia escriturada)
12 DO / 278 OGRP - Outros devedores a 6871 OGP - ... alienações / 7871 ORG - ... - alienações	(preço de venda)



isCa

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

27

6. Outras situações

LOCAÇÕES

NCRF 11 – *Propriedades de investimento*

NCRF 9 – *Locações*

CAPITALIZAÇÃO DE DESPESAS

NCRF 7 – *Activos fixos tangíveis*

NCRF 10 – *Custos de empréstimos obtidos*

SUBSÍDIOS

NCRF 22 – *Contabilização dos subsídios do Governo e Divulgação de apoios do Governo*



isCa

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

28

7. Divulgações

- *NCRF 11 - Propriedades de Investimento*

§§ 76 e 77 - divulgações gerais

§ 78 - divulgações específicas do modelo do Justo Valor

§ 79 - divulgações específicas do modelo do Custo



isCa

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

29

Questões

1) Uma propriedade de investimento adquirida, para a qual vai ser adotado o modelo do justo valor, deve ser mensurada no reconhecimento inicial ao:

- a) Custo
- b) Justo valor
- c) Custo ou justo valor, dos dois o mais baixo
- d) Nenhuma das anteriores



isCa

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

30

Questões

2) A sociedade Alfa, S.A. dedica-se à compra e venda de propriedades. No âmbito da sua atividade, um imóvel adquirido deve ser reconhecido como:

- a) Ativo fixo tangível – edifícios e outras construções
- b) Ativo não corrente devido para venda – edifícios e outras construções
- c) Propriedades de investimento - edifícios e outras construções
- d) Inventários



isCa

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

31

Questões

3) A sociedade Beta, S.A. dedica-se à construção para venda de imóveis. No âmbito da sua atividade, a construção de um prédio para a posterior venda de apartamentos deve ser reconhecida em:

- a) Produtos e trabalhos em curso
- b) Investimentos em curso – Propriedades de investimento em curso
- c) Investimentos em curso – Ativos fixos tangíveis em curso
- d) Produtos acabados e intermédios



isCa

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

32

Questões

A mesma sociedade Beta, S.A., anteriormente referida, adquiriu um prédio devoluto que irá demolir para construir um novo edifício destinado a arrendamento. O referido prédio adquirido deverá ser reconhecido em:

- a) Ativos fixos tangíveis
- b) Produtos e trabalhos em curso
- c) Propriedades de investimento
- d) Investimentos em curso – propriedades de investimento



ISCA

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

33

Questões

Relativamente ao edifício que irá ser construído pela empresa Beta, S.A., a sua mensuração deverá atender:

- a) Ao disposto na NCRF 7 – AFT, durante e após a construção.
- b) Ao disposto na NCRF 7 – AFT até que a construção fique concluída e, a partir dessa data, a entidade pode optar por continuar a seguir a NCRF 7 ou seguir a NCRF 11 – Propriedades de Investimento.
- c) Ao disposto na NCRF 11 – Propriedades de Investimento, durante e após a construção.
- d) Nenhuma das anteriores.



ISCA

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

34

Questões

- 4) Uma entidade que adote o modelo do custo na mensuração subsequente das suas propriedades de investimento:
- a) Não terá que determinar o justo valor das propriedades de investimento.
 - b) Terá que determinar o justo valor das propriedades de investimento, mas apenas para fins de divulgação.
 - c) A determinação e divulgação do justo valor é uma opção do órgão de gestão.
 - d) Nenhuma das anteriores.



ISCA

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

35

Questões

- 5) A sociedade Alfa, S.A. desenvolve a sua actividade de prestação de serviços de consultadoria informática num apartamento no centro de Lisboa. A sociedade possui no mesmo prédio outro apartamento que está arrendado a uma sociedade de advogados. Em meados do ano N e terminado o prazo do contrato de arrendamento, a sociedade de advogados decide mudar-se para novas instalações e a sociedade Alfa, S.A. aproveita a oportunidade para ampliar a actividade, que passa a ser também desenvolvida neste segundo apartamento.

Cada um dos apartamentos custou 250.000 u.m e têm vindo a ser mensurados pelo modelo do custo. Sabendo que à data da alteração do uso do segundo apartamento, o seu justo valor era de 200.000 u.m. e as suas depreciações acumuladas ascendiam a 32.500 u.m.:



ISCA

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral

36

Questões

Sabendo que a empresa aplica o modelo do custo aos AFT, a alteração do uso do segundo apartamento implica:

- a) Debitar 432 AFT – Edifícios e outras construções por 250.000, Debitar 428 Prop. Inv. – depreciações acumuladas por 32.500, Creditar 422 Prop. Inv. - edifícios e outras construções por 250.000, Creditar 438 AFT – Depreciações acumuladas por 32.500.
- b) Debitar 432 AFT – Edifícios e outras construções por 217.500, Creditar 422 Prop. Inv. - Edifícios e outras construções por 217.500.
- c) Debitar 432 AFT – Edifícios e outras construções por 200.000, Debitar 428 Prop. Inv. – depreciações acumuladas por 32.500, Debitar 439 AFT – Perdas por imparidade acumuladas por 17.500 Creditar 422 Prop. Inv. - edifícios e outras construções por 250.000
- d) Debitar 432 AFT – Edifícios e outras construções por 200.000, Debitar 428 Prop. Inv. – depreciações acumuladas por 32.500, Debitar 429 Prop. Inv. – Perdas por imparidade acumuladas por 17.500 Creditar 422 Prop. Inv. - edifícios e outras construções por 250.000



37

Questões

- 6) A sociedade Beta, S.A. detém um terreno para construção numa zona a urbanizar adquirido no início de N-4 por 20.000€. Sendo o objetivo da empresa vendê-lo logo que o mesmo valorize, decidiu o órgão de gestão classifica-lo como propriedade de investimento.

Em N-3, um terreno idêntico ao detido pela empresa Beta, S.A. foi comercializado por 35.000€. Durante os anos seguintes os preços de mercado dos terrenos naquela zona não se alteraram significativamente e em N a empresa recebe uma proposta para vender o terreno por 40.000€, que aceitou.



Questões

A empresa terá ao longo destes anos efectuado registos no sentido de:

- a) Reconhecer ganhos por aumento do justo valor de 15.000 e ganhos da alienação de 20.000, caso tenha optado pelo modelo do justo valor;
- b) Reconhecer ganhos por aumento do justo valor de 15.000 e ganhos na alienação de 20.000 caso tenha optado pelo modelo do custo;
- c) Reconhecer ganhos por aumento do justo valor de 15.000 e ganhos na alienação de 5.000 caso tenha optado pelo modelo do justo valor;
- b) Reconhecer apenas ganhos por aumento do justo valor de 20.000 caso tenha optado pelo modelo do justo valor.



isCa

CPExame Acesso OTOC - Contabilidade Geral