



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE CIÊNCIAS APLICADAS E EDUCAÇÃO - CCAE
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS – DCSA
COORDENAÇÃO DO CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS
CAMPUS IV - LITORAL NORTE**

ANA CLAUDIA DA SILVA GOMES

**EVIDENCIAÇÃO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO CPC 28: UMA
ANÁLISE NAS COMPANHIAS DO SETOR DE EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS
NEGOCIADAS NA B3**

**Mamanguape – PB
2026**

ANA CLAUDIA DA SILVA GOMES

**EVIDENCIAÇÃO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO CPC 28: UMA
ANÁLISE NAS COMPANHIAS DO SETOR DE EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS
NEGOCIADAS NA B3**

**Artigo Científico apresentado ao Curso de
Graduação em Ciências Contábeis da
Universidade Federal da Paraíba – Campus
IV, como requisito parcial para a obtenção
do Título de Bacharel em Ciências
Contábeis.**

Orientador (a): Prof. Dr. Augusto Cezar da Cunha e Silva Filho

**Mamanguape – PB
2026**

ANA CLAUDIA DA SILVA GOMES

**EVIDENCIAÇÃO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO CPC 28: UMA
ANÁLISE NAS COMPANHIAS DO SETOR DE EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS
NEGOCIADAS NA B3**

Este Artigo Científico de autoria de ANA CLAUDIA DA SILVA GOMES apresentado como requisito parcial para a obtenção do Título de Bacharel em Ciências Contábeis foi julgado adequado e aprovado pela Banca Examinadora designada pela Comissão de Coordenação de Trabalho de Conclusão de Curso do Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal da Paraíba – Campus IV, abaixo assinada:

Prof. Dr. Augusto Cezar da Cunha e Silva Filho
Orientador
Presidente

Profa. Dra. Josicarla Soares Santiago
Ciências Contábeis – CCAE/UFPB
Membro Interno

Profa. Dra. Yara Magaly Albano Soares
Ciências Contábeis – CCAE/UFPB
Membro Interno

Mamanguape, 26 de Março de 2026

Evidenciação das Propriedades para Investimento CPC 28: Uma análise nas Companhias do setor de Exploração de Imóveis negociadas na B3

Contabilidade Societária

Resumo

Este estudo teve como objetivo analisar o nível de evidenciação das Propriedades para Investimento (PPI) em companhias brasileiras do setor de exploração de imóveis, à luz das exigências estabelecidas pelo Pronunciamento Técnico CPC 28. Caracterizada como uma pesquisa descritiva e documental, com abordagem quali-quantitativa, a investigação utilizou uma amostra não probabilística composta por seis empresas listadas na B3, abrangendo o período de 2020 a 2024. A coleta de dados foi realizada por meio das Demonstrações Financeiras Padronizadas, com ênfase nas Notas Explicativas. Os resultados evidenciaram a predominância do método de custo para mensuração subsequente das PPI, adotado por cinco das seis companhias analisadas, enquanto apenas uma optou pelo modelo de valor justo. Observou-se que as empresas atendem, de modo geral, aos itens de evidenciação de natureza quantitativa, especialmente aqueles relacionados às receitas de aluguel e às despesas operacionais de ativos geradores de renda. Entretanto, foram identificadas lacunas na divulgação de informações qualitativas e estruturais, como despesas relacionadas a propriedades ociosas, critérios de mensuração e informações sobre avaliadores independentes. O Índice de Evidenciação consolidado revelou um atendimento heterogêneo às exigências normativas, com variações ao longo dos períodos analisados. Conclui-se que, embora o núcleo das exigências do CPC 28 seja atendido, ainda há necessidade de aprimoramento na consistência e no detalhamento das informações divulgadas, visando maior transparência e utilidade para os usuários, estando essa melhoria diretamente relacionada ao aperfeiçoamento das práticas de divulgação, especialmente no que se refere à clareza, organização e completude das informações apresentadas nas notas explicativas, contribuindo para uma comunicação mais eficiente e compreensível aos usuários das demonstrações financeiras.

Palavras-chave: Propriedades para Investimento. CPC 28. Evidenciação Contábil. Escolhas Contábeis. Setor Imobiliário.

Abstract

This study aimed to analyze the level of disclosure of Investment Properties (Propriedades Para Investimento - PPI) in Brazilian companies in the real estate development sector, in light of the conditional requirements of Technical Pronouncement CPC 28. Characterized as descriptive and documentary research, with a qualitative-quantitative approach, the investigation used a non-probabilistic sample composed of six companies listed on the B3 stock exchange, covering the period from 2020 to 2024. Data was collected using Standardized Financial Statements, with emphasis on the Explanatory Notes. The results showed the predominance of the cost method for subsequent measurement of PPI, adopted by five of the six companies surveyed, while only one opted for the fair value model. It should be noted that companies generally comply with quantitative disclosure requirements, especially those related to rental income and operating expenses of income-generating assets. However, gaps were identified in the disclosure of qualitative and structural information, such as expenses related to idle properties, measurement criteria, and information about independent appraisers. The consolidated Disclosure Index revealed heterogeneous compliance with regulatory requirements, with variations across specific periods. It is concluded that, although the core criteria of CPC 28 are

met, there is still a need for improvement in the consistency and detailment of the information disclosed. This involves greater transparency and usefulness for users, considering that this improvement is directly related to the improvement of disclosure practices, especially regarding the clarity, organization, and completeness of the information presented in the explanatory notes, contributing to more efficient and effective communication with users of the explanatory notes.

Keywords: Investment Properties. CPC 28. Accounting Disclosure. Accounting Choices. Real Estate Sector.

Sumário

1 Introdução	4
2 Fundamentação Teórica	5
2.1 CPC 28 – Propriedades para Investimento	5
2.2 Escolhas Contábeis	5
2.3 Evidenciação das Propriedades para Investimento	6
3 Procedimentos metodológicos	6
4 Apresentação e análise dos resultados	10
5 Considerações finais	14
Referências	15

1 Introdução

As Propriedades para Investimento (PPI) correspondem a bens imóveis mantidos por seus proprietários ou arrendatários, na condição de ativos de direito de uso, com a finalidade de gerar benefícios econômicos futuros, especialmente por meio da obtenção de receitas de aluguel, da valorização no mercado imobiliário ou de ambos. Diferentemente dos imóveis utilizados nas atividades operacionais ou destinados à venda no curso normal dos negócios, esses ativos caracterizam-se pela geração de renda e valorização patrimonial ao longo do tempo.

No Brasil, o tratamento contábil das PPI é disciplinado pelo Pronunciamento Técnico CPC 28, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, o qual estabelece critérios para reconhecimento, mensuração e evidenciação desses ativos nas demonstrações financeiras. Em âmbito internacional, a norma correspondente é a IAS 40, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), que busca promover maior comparabilidade e transparência nas informações contábeis relacionadas às propriedades para investimento. A emissão do CPC 28, em 2009, insere-se no processo de convergência das normas brasileiras às International Financial Reporting Standards (IFRS).

De acordo com o CPC 28, as propriedades para investimento devem ser inicialmente reconhecidas pelo custo de aquisição. Após esse reconhecimento, as entidades podem optar entre o modelo do custo ou o modelo do valor justo para mensuração subsequente, desde que este último possa ser mensurado de forma confiável. Essa flexibilidade normativa representa uma escolha contábil relevante, uma vez que a adoção do valor justo pode impactar significativamente os resultados e a posição patrimonial das companhias, influenciando a análise por parte de investidores e demais usuários da informação contábil.

Nesse contexto, a adequada evidenciação das PPI torna-se essencial para garantir a qualidade e a utilidade das informações divulgadas. A transparência quanto aos critérios adotados, às mensurações realizadas e aos efeitos das escolhas contábeis permite uma melhor compreensão por parte dos usuários externos. Entretanto, estudos anteriores (FERREIRA, 2013; ENG et al., 2019; CANONGIA et al., 2023) indicam que ainda persistem limitações quanto ao nível de detalhamento e à uniformidade das divulgações realizadas pelas empresas.

Diante disso, o setor imobiliário, especialmente as companhias de exploração de imóveis listadas na B3, foi escolhido de forma deliberada, uma vez que apresenta características que favorecem a observação do fenômeno investigado. Nesse setor, as propriedades para investimento representam parcela relevante dos ativos, permitindo analisar com maior clareza as escolhas contábeis adotadas e o nível de aderência às exigências do CPC 28, tornando a aplicação da norma mais evidente e significativa.

Assim, o presente estudo tem como objetivo geral analisar o nível de evidenciação das Propriedades para Investimento em empresas imobiliárias listadas na B3, com base no CPC 28. Como objetivos específicos, busca-se: identificar a escolha contábil adotada pelas companhias, analisar a frequência de divulgação das informações exigidas e medir o grau de aderência à norma. Nesse sentido, define-se como objetivo de pesquisa investigar como essas empresas evidenciam suas propriedades para investimento e em que medida atendem às exigências normativas.

Diante desse contexto, formula-se o seguinte problema de pesquisa: em que medida as companhias brasileiras do setor imobiliário listadas na B3 atendem às exigências de evidenciação das propriedades para investimento estabelecidas pelo CPC 28?

Por fim, este estudo se justifica pela necessidade de avaliar a qualidade das informações contábeis divulgadas ao mercado, especialmente em um setor no qual tais ativos possuem elevada representatividade. Além disso, o trabalho se destaca pela atualização temporal da análise e pela utilização de níveis de evidenciação como ferramenta de mensuração,

contribuindo para a literatura ao oferecer uma avaliação mais estruturada e recente sobre a aderência das empresas às exigências do CPC 28.

2 Fundamentação Teórica

2.1 CPC 28 – Propriedades para Investimento

O debate sobre a mensuração do patrimônio empresarial é um tema histórico e central na ciência contábil. Há séculos, pesquisadores e profissionais discutem as bases conceituais de avaliação, frequentemente questionando a utilidade da contabilidade diante de modelos que priorizam o valor de mercado em detrimento de custos históricos (MARTINS, 2000). Fixado o objetivo da contabilidade em subsidiar processos decisórios de seus usuários, no sentido destes confirmarem ou revisarem decisões sobre alocação ótima de recursos, órgãos normatizadores parecem ser constantemente desafiados no sentido de fomentar a qualidade da informação contábil (BATISTA; PAULO, 2017). Essa divergência é particularmente relevante na análise de ativos e passivos, onde a busca pelo valor de realização busca refletir com maior precisão a realidade econômica da entidade.

Nesse contexto, destaca-se o CPC 28, que converge com a norma internacional IAS 40. Este pronunciamento estabelece diretrizes para ativos específicos, sendo eles, terrenos ou edificações, que não são utilizados na operação principal da empresa, mas sim mantidos com o propósito de gerar renda por meio de aluguéis, valorização de capital ou ambos (CPC, 2009).

Diferente dos ativos imobilizados de uso geral, as propriedades para investimento possuem a característica singular de gerar fluxos de caixa de forma independente das demais atividades operacionais da companhia. Assim, o objetivo do CPC 28 é padronizar o tratamento contábil e as exigências de evidenciação, garantindo que o investidor compreenda a natureza desses ativos mantidos para fins de rentabilidade direta (CPC, 2009).

Pesquisas recentes, como as de Eng et al. (2019) e Canongia et al. (2023), apontam que a aplicação prática do CPC 28 ainda apresenta inconsistências entre as companhias brasileiras, especialmente no que se refere ao nível de detalhamento exigido nas notas explicativas. Tal fato evidencia a falta de simetria informacional e compromete a qualidade da informação contábil. A aderência ao CPC 28 é essencial para a credibilidade das demonstrações financeiras e para a redução da assimetria informacional entre empresas e investidores, uma vez que, quanto mais fidedignas e comparáveis forem as informações divulgadas, mais sólida será a base para a tomada de decisões de investimento.

2.2 Escolhas Contábeis

Para que a contabilidade cumpra adequadamente sua função de suporte ao processo decisório, é essencial que as informações por ela geradas representem, com fidedignidade, a realidade econômica das entidades. Essa representação depende da aplicação consistente dos critérios de reconhecimento, mensuração e evidenciação. Diante das constantes transformações no ambiente corporativo, a contabilidade deve se adaptar às novas demandas informacionais, a fim de manter sua utilidade e relevância para os usuários (MARTINS et al., 2012).

Sob a ótica de Hendriksen e Van Breda (2010), a contabilidade tem como propósito central fornecer informações úteis a diversos usuários, por meio da identificação, mensuração, registro e comunicação das variações patrimoniais. Nesse contexto, a mensuração monetária assume papel fundamental, pois viabiliza a comparabilidade entre eventos e elementos de naturezas distintas. Contudo, conforme destacam Iudícibus, Martins e Gelbcke (2010), a heterogeneidade dos elementos patrimoniais impõe limitações à adoção de critérios uniformes de avaliação, tornando o processo de mensuração inerentemente complexo.

É nesse ambiente que se inserem as escolhas contábeis, respaldadas pelas normas internacionais de contabilidade. A possibilidade de seleção entre diferentes critérios de avaliação constitui uma característica do modelo contábil contemporâneo. Essa flexibilidade busca ampliar a utilidade da informação contábil, permitindo que as entidades adotem práticas que melhor reflitam suas particularidades operacionais. Assim, no processo de normatização, mesmo diante da possibilidade de se obter informação de maior qualidade, capaz de reduzir assimetria entre os usuários, a partir da permissibilidade do julgamento do gestor nesse processo, é notória a preocupação por parte dos teóricos do uso dessa discricionariedade com finalidades particulares, os quais chamam a atenção dos órgãos normatizadores para que se façam as ponderações necessárias (BATISTA, 2013).

Nesse sentido, Silva e Rodrigues (2017) destacam que o tema permanece controverso, sobretudo em razão do potencial impacto das diferentes escolhas sobre a análise entre empresas e setores. Por fim, a escolha contábil pode ser compreendida como uma decisão estratégica por meio da qual a entidade influencia a forma de apresentação de suas demonstrações financeiras (FIELDS; LYS; VINCENT, 2001).

2.3 Evidenciação das Propriedades para Investimento

A Contabilidade tem como finalidade principal fornecer informações úteis para a tomada de decisões por parte dos diversos usuários das demonstrações contábeis. Nesse sentido, tais informações devem apresentar de forma estruturada dados de natureza econômica e financeira, além de outros aspectos relevantes relacionados às atividades da entidade (IUDÍCIBUS; MARION, 2002).

No contexto das propriedades para investimento, a norma internacional IAS 40 *Investment Property* e o Pronunciamento Técnico CPC 28 estabelecem critérios específicos relacionados ao reconhecimento, mensuração e divulgação desses ativos. Após o reconhecimento inicial, as normas permitem que a entidade escolha entre dois modelos de mensuração subsequente: o modelo do custo ou o modelo do valor justo.

Quando a entidade opta pelo modelo do custo, as propriedades para investimento passam a ser registradas pelo valor de aquisição, deduzido da depreciação acumulada e de eventuais perdas por redução ao valor recuperável. Já no modelo do valor justo, os ativos são avaliados periodicamente com base em seu valor de mercado. Adicionalmente, cabe ressaltar que a mensuração por meio do valor justo emprega mais de uma técnica de avaliação, como descrito nos normativos sobre o tema, como a própria IFRS; assim, diferente do que foi argumentado no parágrafo anterior (BATISTA, 2013).

A escolha entre esses modelos de mensuração pode impactar significativamente o desempenho apresentado pela empresa. No caso da mensuração pelo valor justo, as alterações no valor das propriedades para investimento influenciam diretamente o resultado do exercício, podendo gerar maior volatilidade nos lucros reportados (SOUZA; LEMES, 2015). Além dos critérios de reconhecimento e mensuração, as normas também exigem a divulgação adequada dessas informações nas notas explicativas. Mesmo quando a entidade adota o modelo do custo, é necessário informar o valor justo estimado, garantindo transparência e permitindo que os usuários compreendam o valor econômico desses ativos.

3 Procedimentos metodológicos

Este capítulo tem como finalidade apresentar os procedimentos metodológicos adotados, fundamentados nos objetivos estabelecidos, a fim de contribuir para a investigação e para a problemática que motivou a elaboração desta pesquisa. Nele, são descritas as etapas da pesquisa, incluindo a abordagem utilizada, o método empregado e os instrumentos selecionados para a coleta, análise e interpretação dos dados.

A presente pesquisa caracteriza-se, quanto aos objetivos, como descritiva, uma vez que busca identificar, mapear e analisar a forma como as companhias do setor imobiliário evidenciam informações contábeis relacionadas às propriedades para investimento, sem interferência nos fenômenos observados. As pesquisas descritivas têm como finalidade principal descrever características de determinada população ou fenômeno, bem como estabelecer relações entre variáveis (GIL, 2008).

Quanto à abordagem do problema, o estudo adota uma perspectiva quali-quantitativa, ao combinar a análise qualitativa do conteúdo das notas explicativas com a mensuração quantitativa por meio de índices de evidenciação e análise de frequências. A utilização conjunta dessas abordagens permite uma compreensão mais abrangente do fenômeno analisado, ao integrar interpretação e mensuração dos dados (LAKATOS; MARCONI, 2017).

No que se refere aos procedimentos técnicos, trata-se de uma pesquisa documental, baseada em dados secundários extraídos de relatórios contábeis oficiais divulgados pelas próprias companhias. A pesquisa documental utiliza materiais que ainda não receberam tratamento analítico, sendo especialmente adequada para estudos que envolvem demonstrações contábeis e relatórios corporativos (GIL, 2008). De acordo com Kripka, Scheller e Bonotto (2015), a pesquisa documental possibilita ao pesquisador uma imersão aprofundada no objeto de estudo, permitindo a compreensão do fenômeno a partir de registros presentes em documentos, o que contribui para a ampliação do conhecimento em diferentes áreas, como educação, saúde e ciências exatas, biológicas e humanas (BRITO; OLIVEIRA; SILVA, 2021). Nessa perspectiva, a pesquisa documental pode ser entendida como um processo investigativo detalhado, realizado com base em materiais que ainda não passaram por análise ou que podem ser revisitados, com o objetivo de extrair informações e interpretações. Esses materiais são denominados documentos.

A amostra não probabilística da pesquisa é composta por seis companhias abertas brasileiras do setor de exploração e gestão de ativos imobiliários listadas na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão).

QUADRO 1- EMPRESAS ANALISADAS

EMPRESAS ANALISADAS	CÓDIGO B3
ALLOS S.A	ALOS3
IGUATEMI S.A.	IGTI3
LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A	LOGG3
MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A	MULT3
SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A	SCAR3
SYN PROP E TECH S.A.	SYNE3

Fonte: Elaborado pela autora.

Os dados revelam uma assimetria na escolha contábil no setor analisado, com predominância do método do custo, adotado por cinco das seis companhias. Essa escolha pode ser explicada pela busca por maior estabilidade nos resultados, uma vez que, conforme Souza e Lemes (2015), o método do valor justo reconhece as variações de mercado diretamente no resultado, gerando maior volatilidade, especialmente em um setor sujeito a oscilações como o imobiliário.

Sob a perspectiva teórica, essa decisão reflete o que apontam Fields, Lys e Vincent (2001), ao destacarem que as escolhas contábeis são estratégicas e influenciam a forma de apresentação das demonstrações financeiras. Além disso, conforme Hendriksen e Van Breda (2010) e Martins (2000), o método do custo pode ser percebido como mais confiável por se

basear em valores verificáveis, ainda que apresente menor capacidade de refletir a realidade econômica atual dos ativos.

Por outro lado, essa predominância pode comprometer a comparabilidade e a relevância das informações, conforme discutem Silva e Rodrigues (2017), além de reforçar a assimetria informacional, como apontado por Eng et al. (2019) e Canongia et al. (2023). Assim, a escolha pelo método do custo evidencia o trade-off entre estabilidade e relevância informacional, central na literatura contábil.

O período de análise abrange os exercícios sociais de 2020 a 2024. Contudo, para garantir a comparabilidade e a confiabilidade dos dados frente a eventos societários, o recorte temporal de algumas companhias precisou ser ajustado. A Allos S.A. foi analisada apenas nos exercícios de 2023 e 2024, visto que a companhia foi formada a partir de uma recente combinação de negócios. A Iguatemi S.A. teve sua análise concentrada no período de 2021 a 2024, respeitando a disponibilidade e a padronização das demonstrações. A SYN Prop e Tech S.A. foi avaliada no intervalo de 2021 a 2023, em função de mudanças estruturais na companhia. As demais empresas Log Commercial Properties, Multiplan e São Carlos foram analisadas integralmente em todo o período estipulado de 2020 a 2024.

A coleta de dados foi realizada por meio do acesso às Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) anuais completas das companhias integrantes da amostra, obtidas nos sistemas de divulgação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e da B3. A extração das informações concentrou-se, sobretudo, nas Notas Explicativas, no Balanço Patrimonial e na Demonstração do Resultado do Exercício (DR), por constituírem os principais relatórios nos quais são apresentados os critérios de reconhecimento, mensuração e evidenciação das propriedades para investimento.

Com vistas a atender ao problema de pesquisa, o tratamento e a análise dos dados foram estruturados em três etapas, fundamentadas nas disposições do CPC 28. Na primeira etapa, procedeu-se à identificação da política contábil adotada pelas companhias, mediante análise das notas explicativas, com o objetivo de verificar o método de mensuração utilizado para as propriedades para investimento, se baseado no custo ou no valor justo.

Essa etapa é fundamental para a resolução do problema de pesquisa, pois a escolha do método de mensuração influencia diretamente as exigências de divulgação previstas na norma. Ao identificar essa escolha, torna-se possível compreender quais informações deveriam ser evidenciadas pelas empresas, permitindo avaliar, nas etapas seguintes, se tais divulgações estão sendo realizadas de forma adequada. Dessa forma, a análise da política contábil constitui o ponto de partida para verificar o nível de aderência ao CPC 28 e, conseqüentemente, responder em que medida as companhias atendem às exigências de evidenciação estabelecidas pela norma.

Na segunda etapa, realizou-se a análise da frequência de evidenciação dos itens requeridos pela norma, a partir de um checklist elaborado com base nos requisitos obrigatórios do CPC 28. A utilização do checklist mostrou-se a abordagem mais adequada para este tipo de estudo, pois permite a sistematização e padronização da coleta de dados, garantindo maior objetividade, comparabilidade e replicabilidade na verificação das informações divulgadas pelas companhias. Além disso, esse instrumento possibilita confrontar diretamente as exigências normativas com as práticas adotadas pelas empresas, reduzindo a subjetividade na análise e assegurando maior consistência na mensuração do nível de evidenciação.

Para tanto, considerou-se o conjunto total das demonstrações financeiras anuais disponíveis para cada empresa ao longo do período analisado. A frequência de evidenciação foi mensurada em termos percentuais, sendo calculada pela razão entre o número de demonstrações financeiras que apresentaram determinado item e o total de demonstrações analisadas na pesquisa. Assim, essa métrica expressa o nível de recorrência da divulgação dos itens no

conjunto global da amostra, permitindo avaliar o grau de conformidade das companhias com as exigências normativas ao longo do tempo

$$FE = \frac{n}{N} * 100$$

FE = Frequência de Evidenciação do item (em percentual);

n = número de demonstrações financeiras que apresentaram determinado item;

N = total de demonstrações financeiras analisadas na pesquisa.

Destaca-se que o total de demonstrações financeiras consideradas pode variar entre as empresas, em função da disponibilidade de dados para o período analisado, sendo tal variação devidamente incorporada ao cálculo da frequência.

Na terceira etapa, procedeu-se ao cálculo do Índice de Evidenciação, com o objetivo de mensurar, de forma objetiva, o nível de aderência das companhias às exigências do CPC 28. Para isso, utilizou-se um checklist de verificação estruturado com base nos itens obrigatórios da norma, aplicando-se a técnica de análise de conteúdo, na qual se atribuiu o valor 1 (um) para a informação evidenciada e 0 (zero) para a não evidenciada. O Índice de Evidenciação (IE) anual de cada empresa foi obtido pela razão entre o número de itens efetivamente divulgados e o total de itens aplicáveis à realidade da companhia, expresso em termos percentuais, conforme equação:

$$EI = \frac{\sum_{i=1}^n d_i}{n} \times 10$$

Em que:

EI: Índice de evidenciação (em percentual)

d_i = item de evidenciação (onde 1 = evidenciado; 0 = não evidenciado);

n = número máximo de itens exigidos e aplicáveis à empresa no período.

Ressalta-se que o total de demonstrações financeiras analisadas varia conforme a disponibilidade de dados de cada companhia no período, sendo essa variação considerada no cálculo da frequência.

Quadro 2- Itens gerais de evidenciação

	2020	2021	2022	2023	2024
Método de mensuração					
Avaliador independente					
Receitas de aluguel					
Despesas operacionais (com renda)					
Despesas operacionais (sem renda)					
Alteração cumulativa no valor justo					
Obrigações contratuais					
Restrições sobre venda ou lucros.					

Fonte: Elaborado pela autora

Quadro 3 - Itens de evidenciação para mensuração pelo custo

	2020	2021	2022	2023	2024
Método de depreciação					
Vida útil ou taxa de depreciação					
Valor contábil bruto e depreciação acumulada					
Adições (aquisições e dispêndios)					
Aquisições por combinação de negócios					
Ativos mantidos para venda					
Depreciação do período					
Perdas/reversões por impairment					

	2020	2021	2022	2023	2024
Diferenças cambiais					
Transferências para/de outras categorias outras alterações					
Valor Justo					

Fonte: Elaborado pela autora

Quadro 4: – Itens de evidenciação para mensuração a valor justo

	2020	2021	2022	2023	2024
Adições					
Aquisições por combinação de negócios					
Ativos classificados como mantidos para venda					
Ganhos ou perdas de valor justo					
Diferenças cambiais					
Outras alterações					

Fonte: Elaborado pela autora

Os quadros 2, 3 e 4 sintetizam os itens de evidenciação analisados nesta pesquisa, organizados de acordo com as exigências do CPC 28 e segmentados conforme o método de mensuração adotado pelas companhias. Esses instrumentos serviram de base para a aplicação do checklist de verificação, permitindo a identificação sistemática da presença ou ausência das informações nas demonstrações financeiras ao longo do período analisado.

A estruturação dos itens em categorias distintas possibilitou uma análise mais precisa do nível de evidenciação, considerando as especificidades de cada abordagem de mensuração, bem como os requisitos gerais aplicáveis a todas as companhias. A partir dessa sistematização, foi possível operacionalizar a mensuração da frequência de evidenciação e, posteriormente, o cálculo do Índice de Evidenciação.

4 Apresentação e análise dos resultados

Conforme as diretrizes do CPC 28, as entidades possuem a prerrogativa de mensurar suas propriedades para investimento por meio do método do custo ou do método do valor justo. A escolha contábil impacta diretamente as demonstrações financeiras: enquanto o método do custo registra os ativos pelo valor histórico deduzido de depreciação e *impairment*, o método do valor justo reflete as flutuações de mercado, reconhecendo as variações diretamente no resultado do período.

Sob a perspectiva teórica, essa escolha gera implicações relevantes tanto na qualidade da informação contábil quanto na interpretação dos usuários. De acordo com a teoria da utilidade da informação contábil, o método do valor justo tende a fornecer informações mais relevantes, por refletir valores atualizados e economicamente mais próximos da realidade de mercado. Em contrapartida, o método do custo é associado a maior confiabilidade por se basear em valores verificáveis, ainda que menos tempestivos. Nesse contexto, segundo o IASB (2018), a relevância está associada à capacidade da informação de influenciar decisões, enquanto a representação fidedigna está ligada à confiabilidade, baseada em neutralidade e verificabilidade.

A adoção do valor justo pode reduzir a assimetria informacional entre gestores e investidores ao evidenciar ganhos e perdas não realizados. Entretanto, esse método pode introduzir maior volatilidade nos resultados, uma vez que oscilações de mercado são reconhecidas diretamente no lucro. De acordo com Batista et al. (2013), existem altos custos para a obtenção do valor justo, bem como um aumento da volatilidade dos resultados em face das oscilações desse valor, o que pode afetar indicadores de desempenho e a percepção de risco por parte dos investidores.

Por outro lado, o método do custo tende a produzir resultados mais estáveis ao longo do tempo, pois não incorpora variações de mercado não realizadas. Essa característica pode ser interpretada como um fator de maior previsibilidade para a gestão. Contudo, essa estabilidade pode vir acompanhada de uma menor relevância informacional, já que os valores contábeis registrados podem se distanciar do valor econômico real dos ativos conforme o tempo passa.

Dessa forma, a escolha entre custo e valor justo não é apenas técnica, mas possui efeitos econômicos relevantes, impactando a qualidade da informação contábil, a comparabilidade entre empresas, a volatilidade dos resultados e o processo de tomada de decisão dos usuários das demonstrações financeiras.

Quadro 5- Método de mensuração das propriedades para investimento adotado pelas empresas

EMPRESA	MÉTODO DE MENSURAÇÃO
ALLOS S.A	CUSTO
IGUATEMI S.A	CUSTO
LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.	VALOR JUSTO
MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	CUSTO
SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	CUSTO
SYN PROP E TECH S.A	CUSTO

Fonte: Elaborado pela autora conforme dados da pesquisa (2026).

Os dados revelam uma assimetria na escolha contábil dentro do setor analisado, há uma predominância da adoção do método do custo, utilizado por cinco das seis companhias. Essa preferência pode estar atrelada à tentativa dos gestores de evitar a volatilidade nos resultados que o método do valor justo poderia provocar, dadas as frequentes oscilações do mercado imobiliário brasileiro.

A LOG Commercial Properties destaca-se como a única exceção da amostra ao adotar o método do valor justo. Essa divergência demonstra que, embora o CPC 28 permita a livre escolha do método, o setor tende à padronização pelo custo histórico. Consequentemente, a comparabilidade direta entre os indicadores financeiros da LOG e os das demais companhias exige ajustes e maior cautela por parte dos usuários das demonstrações contábeis.

Para aprofundar a compreensão sobre o nível de transparência das companhias, avaliou-se a frequência de evidenciação de itens específicos exigidos pelo pronunciamento técnico, conforme ilustra a Tabela 1.

Tabela 1– Frequência de divulgação dos principais itens exigidos pelo CPC 28

ITEM ANALISADO	FREQUÊNCIA
Método de mensuração	100 %
Avaliador independente	100%
Receitas de aluguel	100%
Despesas operacionais (com renda)	92%
Despesas operacionais (sem renda)	46%
Alteração cumulativa no valor justo	ESPECÍFICA (APENAS 1 EMPRESA)
Obrigações contratuais	92%
Restrições sobre venda ou lucros.	75%

Fonte: Elaborado pela autora conforme dados da pesquisa (2026).

Tabela 2- Frequência de divulgação dos itens mensurados a custo histórico

MENSURAÇÃO A CUSTO HISTÓRICO	FREQUÊNCIA
Método de depreciação	100%
Vida útil ou taxa de depreciação	100%

MENSURAÇÃO A CUSTO HISTÓRICO	FREQUÊNCIA
Valor contábil bruto e depreciação acumulada	100%
Adições (aquisições e dispêndios)	100%
Aquisições por combinação de negócios	37%
Ativos mantidos para venda	53%
Depreciação do período	100%
Perdas/reversões por impairment	84%
Diferenças cambiais	NÃO SE APLICA
Transferências para/de outras categorias	100%
Outras alterações	79%
Valor Justo	100%

Fonte: Elaborado pela autora conforme dados da pesquisa (2026).

Tabela 3– Frequência de divulgação dos itens mensurados a valor justo

MENSURAÇÃO A VALOR JUSTO	FREQUÊNCIA
Adições	100%
Aquisições por combinação de negócios	0%
Ativos classificados como mantidos para venda	100%
Ganhos ou perdas de valor justo	100%
Diferenças cambiais	NÃO APLICÁVEL
Outras alterações	100%

Fonte: Elaborado pela autora conforme dados da pesquisa (2026).

A análise das Tabelas 1, 2 e 3 evidencia que as companhias apresentam alto nível de divulgação nos itens considerados centrais pelo CPC 28, como método de mensuração, utilização de avaliadores independentes e receitas de aluguel, sendo divulgados de forma plena. Nesse sentido, itens diretamente relacionados à performance financeira e à mensuração dos ativos tendem a ser priorizados, pois impactam de forma imediata a avaliação dos investidores. Além disso, conforme Hendriksen e Van Breda (2010), a utilidade da informação está associada à sua relevância e compreensibilidade, o que reforça a tendência de divulgação mais consistente desses elementos.

Por outro lado, observa-se menor frequência em itens como despesas operacionais de propriedades que não geram renda e restrições sobre venda ou remessa de lucros. Esse resultado pode ser interpretado sob duas perspectivas teóricas. Primeiramente, conforme Silva e Rodrigues (2017), a flexibilidade das normas contábeis permite discricionariedade, o que pode levar as empresas a priorizarem informações mais favoráveis à sua imagem. Contudo, é importante destacar que, conforme a própria lógica da evidenciação contábil, a ausência de divulgação não necessariamente indica omissão, mas pode refletir a inexistência do evento no período analisado. Ou seja, empresas que não possuem ativos ociosos ou não enfrentam restrições legais específicas podem, legitimamente, não apresentar tais informações, o que está alinhado ao princípio da representação fidedigna discutido por Martins et al. (2012).

No que se refere à Tabela 2, observa-se elevada frequência de divulgação nos itens associados ao método do custo, como depreciação, vida útil e movimentações dos ativos, em sua maioria com 100%. Esse achado é coerente com a predominância desse método na amostra e reforça o argumento de Souza e Lemes (2015), de que o modelo do custo tende a gerar informações mais estáveis e estruturadas ao longo do tempo. Já itens com menor frequência, como aquisições por combinação de negócios (37%) e ativos mantidos para venda (53%), podem novamente estar associados à não ocorrência dessas operações em todas as empresas, e

não necessariamente à falha de evidenciação. Esse aspecto reforça a importância de considerar o contexto operacional das companhias na análise dos dados.

Por fim, a Tabela 3, referente à mensuração a valor justo, apresenta alta aderência nos itens aplicáveis, ainda que restrita a apenas uma empresa da amostra. A ausência de divulgação em “aquisições por combinação de negócios” e “diferenças cambiais” deve ser interpretada à luz da materialidade e da ocorrência dos eventos, conforme previsto no CPC 28. De modo geral, os resultados indicam que, embora o núcleo das exigências normativas seja amplamente atendido, existem variações na divulgação que podem ser explicadas tanto por fatores econômicos quanto pela própria natureza das operações das empresas, evidenciando o *trade-off* entre relevância, confiabilidade e comparabilidade discutido na literatura contábil.

Tabela 4 – Índice de evidenciação das propriedades para investimento (2020-2024)

Empresa	2020	2021	2022	2023	2024
Allos	–	–	–	94,4%	94,4%
SYN Prop & Tech	–	–	72,2%	72,2%	83,3%
Iguatemi	–	94,4%	88,9%	88,9%	88,9%
São Carlos	88,9%	100%	100%	100%	100%
Multiplan	83,3%	88,9%	72,2%	83,3%	72,2%
Log Commercial Properties	76,9%	69,2%	92,3%	76,9%	76,9%

Fonte: Elaborado pela autora conforme dados da pesquisa (2026).

A análise integrada das tabelas evidencia que as companhias concentram esforços na divulgação de informações com impacto direto e imediato sobre o desempenho financeiro e a mensuração dos ativos, as quais apresentam 100% de aderência, conforme demonstrado na Tabela 1. Observa-se, ainda, elevado nível de evidenciação das despesas operacionais associadas a ativos geradores de renda, reforçando que os elementos mais diretamente vinculados à geração de resultados são amplamente reportados. Esse padrão indica que o núcleo essencial das exigências do CPC 28 vem sendo, de modo geral, atendido pelas empresas analisadas.

Por outro lado, também com base na Tabela 1, verifica-se que informações relacionadas a riscos estruturais e de liquidez, como restrições legais sobre a realização de propriedades ou remessa de lucros, apresentam nível intermediário de divulgação. O aspecto mais sensível refere-se à baixa evidenciação das despesas operacionais de propriedades não geradoras de renda, revelando uma lacuna na transparência quanto aos custos de ativos ociosos ou em desenvolvimento. Ressalta-se, contudo, que, à luz da teoria contábil, a ausência de divulgação não implica necessariamente omissão, podendo refletir a inexistência do evento no período, o que deve ser considerado na interpretação dos achados.

Nesse contexto, a mensuração do nível de evidenciação por item, apresentada nas Tabelas 1, 2 e 3, teve como objetivo identificar, quais exigências do CPC 28 são efetivamente cumpridas e quais ainda apresentam fragilidades. A partir desse diagnóstico, tornou-se possível avançar para uma análise mais abrangente por meio do Índice de Evidenciação, que consolida, em uma métrica única, o grau de aderência das companhias à norma ao longo do período analisado. Assim, o IE permite responder de maneira mais objetiva ao problema de pesquisa, ao indicar, quantitativamente, o nível de conformidade das empresas com as exigências de divulgação do CPC 28.

A análise da Tabela 4 revela um cenário geral de elevada conformidade entre as empresas da amostra, com a maioria apresentando Índices de Evidenciação (IE) superiores a 70% ao longo dos anos observados. Destaca-se o desempenho da São Carlos, que atingiu e manteve 100% de aderência às exigências do CPC 28 a partir de 2021, evidenciando elevado padrão de transparência e governança corporativa na divulgação de propriedades para investimento. Ademais, observa-se a evolução positiva de empresas como Allos e SYN Prop & Tech, que

alcançaram níveis expressivos de conformidade nos anos mais recentes. Em contrapartida, companhias como LOG Commercial Properties e Multiplan apresentaram oscilações em seus índices, sugerindo que a consistência na divulgação das notas explicativas ainda pode variar ao longo do tempo, possivelmente em função materialidade dos eventos ocorridos em cada exercício

5 Considerações finais

A presente pesquisa teve como objetivo central analisar o nível de evidenciação das propriedades para investimento nas demonstrações contábeis de companhias brasileiras do setor de exploração de imóveis, à luz das exigências de divulgação estabelecidas pelo Pronunciamento Técnico CPC 28. Para alcançar esse propósito, foi realizada uma investigação descritiva e documental em uma amostra composta por seis empresas listadas na B3, abrangendo os exercícios sociais de 2020 a 2024. O estudo buscou responder em que medida essas companhias atendem às exigências normativas de evidenciação, contribuindo para a discussão sobre a qualidade e a transparência da informação contábil no mercado imobiliário brasileiro.

No que tange à política contábil adotada, os resultados revelaram uma predominância expressiva do método do custo para a mensuração subsequente das propriedades para investimento, sendo esta a escolha de cinco das seis empresas analisadas. A Log Commercial Properties despontou como a única exceção, optando pelo modelo do valor justo. Essa assimetria evidencia que, embora a norma permita a flexibilidade para refletir as particularidades de cada entidade, o setor apresenta uma tendência à padronização pelo custo histórico. Tal escolha indica uma provável aversão à volatilidade nos resultados que o valor de mercado poderia ocasionar, mas também impõe aos usuários das informações o desafio de conciliar a comparabilidade entre as empresas do mesmo segmento.

A análise da frequência de divulgação dos itens exigidos pelo CPC 28 evidenciou um comportamento assimétrico na transparência das informações. As companhias priorizam amplamente a evidenciação de rubricas com impacto quantitativo direto e imediato no desempenho financeiro, tais como o próprio método de mensuração, as receitas de aluguel e as despesas operacionais ligadas a ativos que geram renda. Por outro lado, observou-se uma deficiência na evidenciação de informações de natureza qualitativa ou estrutural, com destaque negativo para a baixa divulgação das despesas atreladas a propriedades que não geram renda, além de níveis apenas intermediários para informações sobre avaliadores independentes, restrições contratuais e obrigações assumidas.

Ao consolidar o Índice de Evidenciação (IE) ao longo do período analisado, a pesquisa respondeu de forma quantitativa ao problema proposto, o atendimento às exigências do CPC 28 ocorre de maneira heterogênea. Enquanto empresas como a São Carlos se destacam pela adoção de um padrão de *compliance* contábil pleno, acompanhada por altos índices da Allos e da Iguatemi, outras companhias, como a Multiplan e a Log Commercial Properties, apresentaram oscilações e índices inferiores. Essas variações sugerem que, em alguns casos, as políticas de divulgação corporativa ainda carecem de consistência temporal, permitindo a omissão de dados exigidos pelo normativo.

Adicionalmente, este estudo contribui para a literatura contábil ao oferecer evidências empíricas atualizadas sobre o nível de evidenciação das Propriedades para Investimento à luz do CPC 28, a partir de uma abordagem estruturada baseada em níveis de evidenciação. Ao considerar que a ausência de divulgação nem sempre representa omissão, mas pode decorrer da não ocorrência de determinados eventos no período.

Além disso, ao incorporar o aspecto temporal da análise, reconhecendo que determinadas informações podem variar conforme a dinâmica operacional das entidades ao longo dos períodos. Do ponto de vista prático, os achados oferecem subsídios relevantes para

preparadores, reguladores e usuários das demonstrações contábeis, ao evidenciar pontos de conformidade e fragilidades na aplicação do CPC 28, contribuindo para o aprimoramento da transparência e da qualidade da informação contábil no mercado. Como sugestão para pesquisas futuras, recomenda-se a ampliação da amostra para abranger outros setores que também possuam propriedades para investimento relevantes, bem como a aplicação de testes estatísticos que busquem correlacionar o nível de evidenciação com indicadores de desempenho econômico-financeiro ou com o valor de mercado das companhias.

Referências

- BRITO, A. P. G.; OLIVEIRA, G. S. de; SILVA, B. A. A importância da pesquisa bibliográfica no desenvolvimento de pesquisas qualitativas na área de educação. *Cadernos da FUCAMP*, v. 20, n. 44, 2021.
- CANONGIA, B. S. et al. Evidenciação de Propriedades para Investimento: Uma Análise das Empresas do Setor de Exploração de Imóveis. In: ANAIS DO CONGRESSO USP DE CONTROLADORIA E CONTABILIDADE, 23., 2023, São Paulo. Anais... São Paulo: USP, 2023.
- COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS (CPC). Pronunciamento Técnico CPC 28: Propriedade para Investimento. Brasília: CPC, 2009. Disponível em: <http://www.cpc.org.br>. Acesso em: 16 mar. 2026.
- ENG, L. L.; FIKRI, A.; LIN, M. S.; LIAW, H. T. Investment property disclosures: Evidence from Malaysia. *Journal of International Accounting, Auditing and Taxation*, v. 35, p. 1-19, 2019.
- FERREIRA, A. C. da S. A evidenciação de propriedades para investimento (CPC 28) pelas companhias abertas brasileiras. 2013. 114 f. Dissertação (Mestrado em Contabilidade e Controladoria) – Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras, São Paulo, 2013.
- HENDRIKSEN, E. S.; VAN BREDA, M. S. Teoria da contabilidade. Tradução de Antonio Zoratto Sanvicente. São Paulo: Atlas, 2010.
- INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD (IASB). IAS 40: Investment Property. London: IFRS Foundation, 2013.
- IUDÍCIBUS, S. de; MARION, J. C. Introdução à teoria da contabilidade. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2002.
- IUDÍCIBUS, S. de; MARTINS, E.; GELBCKE, E. R. Manual de contabilidade societária: aplicável a todas as sociedades de acordo com as normas internacionais e do CPC. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2010.
- KRIPKA, R.; SCHELLER, M.; BONOTTO, D. L. Pesquisa Documental: considerações sobre conceitos e características na Pesquisa Qualitativa. *CIAIQ2015*, v. 2, s.n., 2015.
- MARTINS, Eliseu. Contabilidade versus Fluxo de Caixa. *Caderno de Estudos*, São Paulo, FIECAFI, v. 12, n. 24, p. 09-37, maio/agosto 2000.
- MARTINS, E.; GELBCKE, E. R.; SANTOS, A. dos; IUDÍCIBUS, S. de. Manual de contabilidade societária: aplicável a todas as sociedades, de acordo com as normas internacionais e do CPC. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2013.
- MARTINS, P. L. et al. Tecnologia e Sistemas de Informação e Suas Influências na Gestão e Contabilidade. In: SIMPÓSIO DE EXCELÊNCIA EM GESTÃO E TECNOLOGIA (SEGeT), 9., 2012, Resende. Anais... Resende: AEDB, 2012. Disponível em: <https://www.aedb.br/seget/arquivos/artigos12/28816533.pdf>. Acesso em: 16 mar. 2026.
- SILVA, R. B.; RODRIGUES, A. S. A escolha contábil entre custo e valor justo em propriedades para investimento: um estudo sobre os determinantes das empresas brasileiras. *Revista Brasileira de Gestão de Negócios*, 2017.

SOUZA, F. E. A. de; LEMES, S. Escolhas contábeis e propriedades para investimento: um estudo em empresas brasileiras, mexicanas e chilenas. *Revista Contemporânea de Contabilidade*, Florianópolis, v. 12, n. 25, p. 25-46, jan./abr. 2015.

GIL, Antonio Carlos. *Métodos e técnicas de pesquisa social*. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5201731/mod_resource/content/1/GIL%20%20M%C3%A9todos%20e%20T%C3%A9cnicas%20de%20Pesquisa%20Social.pdf. Acesso em: 18 mar. 2026.

FIELDS, T. D.; LYS, T. Z.; VINCENT, L. Empirical research on accounting choice. *Journal of Accounting and Economics*, [s. l.], v. 31, n. 1-3, p. 255-307, 2001.

BATISTA, Fabiano Ferreira. Mensuração e evidenciação de propriedades para investimento nas companhias brasileiras. *Revista Ambiente Contábil*, Natal, v. 5, n. 2, p. 1–20, 2013.

BATISTA, Fabiano Ferreira; PAULO, Edilson. Value relevance das propriedades para investimento no setor imobiliário brasileiro. *Revista de Administração, Contabilidade e Sustentabilidade (REUNIR)*, Campina Grande, v. 7, n. 3, p. 1–19, 2017.

BATISTA, Fabiano Ferreira. Valor justo e qualidade da informação contábil: influência da escolha contábil quanto à mensuração das propriedades para investimentos. 2018. Tese (Doutorado em Ciências Contábeis) – Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2018.

QUAGLI, A.; AVALLONE, F. Fair value or cost model? Drivers of choice for IAS 40 in the real estate industry. *European Accounting Review: London*, v. 19, n. 3, p.461-493. sep. 2010.