

NBC TSP 16 – 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 sob o regime de competência deve aplicar esta norma na contabilização de propriedade para investimento.
3. Esta Norma se aplica a todas as entidades do setor público, exceto as empresas estatais não dependentes.
4. “Prefácio às Normas Internacionais de Contabilidade para o Setor Público” emitidas pelo *International Public Sector Accounting Standards Board* (NBC TSPB) explica que Empresas Estatais aplicam as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRSs) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). Empresas Estatais são definidas na NBC TSP 1, “Apresentação das Demonstrações Contábeis”.
5. Esta Norma aplica-se à contabilização de propriedade para investimento incluindo (a) a mensuração de propriedades para investimento mantidas em arrendamento contabilizado como arrendamento financeiro nas demonstrações contábeis de arrendatário e (b) a mensuração de propriedades para investimento disponibilizadas ao arrendatário em arrendamento operacional nas demonstrações contábeis do arrendador. Esta Norma não trata de assuntos cobertos pela Norma Internacional de Contabilidade para o Setor Público NBC TSP 13, “Operações de Arrendamento Mercantil”, incluindo:
 - (a) Classificação de arrendamentos como arrendamento financeiro ou arrendamento operacional;
 - (b) Reconhecimento de lucros de arrendamentos resultantes de propriedades para investimento (ver também a NBC TSP 9, “Receitas de Transações com Contraprestação”);
 - (c) Mensuração, nas demonstrações contábeis do arrendatário, de direito sobre propriedade mantida sob contrato contabilizado como arrendamento operacional;
 - (d) Mensuração, nas demonstrações contábeis do arrendador, do seu investimento líquido em arrendamento financeiro;
 - (e) Contabilização de transações de venda e retro-arrendamento (*leaseback*); e
 - (f) Divulgação de arrendamento financeiro e de arrendamento operacional.
6. Esta Norma não se aplica a:
 - (a) Ativos biológicos relacionados com a atividade agrícola (ver NBC TSP 27, “Ativo Biológico e Produto Agrícola”); e
 - (b) Direitos sobre reservas minerais tais como carvão mineral, petróleo, gás natural e recursos semelhantes não renováveis.

Definições

7. Os termos que se seguem são usados nesta Norma com os significados especificados:

Valor contábil (para o propósito desta Norma) é o valor pelo qual um ativo está reconhecido na demonstração da posição financeira (balanço patrimonial).

Custo é o montante de caixa ou equivalentes de caixa pago ou o valor justo de outra contraprestação dada para adquirir um ativo no momento da sua aquisição ou construção.

Propriedade para investimento é a propriedade (terreno ou edifício – ou parte de edifício – ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário em arrendamento financeiro) para auferir 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 ordinário do negócio.

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

Os Termos definidos em outras Normas Internacionais de Contabilidade para o Setor Público são usados nesta Norma com o mesmo significado daqueles em outras Normas, e são reproduzidos no Glossário de Termos Definidos publicado separadamente.

Direito sobre Propriedade para Investimento mantida por arrendatário sob Arrendamento Operacional

8. Um direito sobre propriedade que seja mantida por arrendatário sob arrendamento operacional pode ser classificada e contabilizada 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 usar o método 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 em propriedade desse gênero mantido sob arrendamento operacional, todas as propriedades classificadas como propriedade para investimento devem ser contabilizadas usando o método do valor justo. Quando essa alternativa de classificação for escolhida, qualquer direito assim classificado é incluído nas evidenciações exigidas nos itens 85 a 89.

Propriedade Para Investimento

9. Existem diversas circunstâncias nas quais entidades do setor público podem manter propriedades para obter rendas e para apreciação de capital. Por exemplo, uma entidade do setor público (que não seja Empresa Estatal não dependente) pode ser estabelecida para administrar o portfólio de propriedades

do governo em bases comerciais. Nesse caso, as propriedades mantidas pela entidade, que não as propriedades mantidas para revenda no curso normal das operações, se enquadram na definição de propriedade para investimento. Outras entidades do setor público podem também manter propriedades para obter rendas ou apreciação de capital e usam o caixa gerado para financiar suas outras atividades (entrega de serviços). Por exemplo, uma universidade ou governo local pode possuir um edifício com o propósito de arrendá-lo em bases comerciais a partes externas para gerar fundos, ao invés de produzir ou suprir bens ou serviços. Essa propriedade também se enquadra na definição de propriedade para investimento.

10. As propriedades para investimento são mantidas para obter rendas ou para valorização do capital ou para ambas. Por isso, uma propriedade para investimento gera fluxos de caixa altamente independentes dos outros ativos mantidos pela entidade. Isso distingue as propriedades para investimento de outras terras e edifícios controlados por entidades do setor público, incluindo propriedades ocupadas pelos proprietários. A produção ou fornecimento de bens ou serviços (ou o uso de propriedades para finalidades administrativas) também pode gerar fluxos de caixa. Por exemplo, entidades do setor público podem usar um edifício para proporcionar bens e serviços para terceiros em troca de recuperação total ou parcial de custo. 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 usados no processo de produção ou de fornecimento. A NBC TSP 17, "Ativo Imobilizado" aplica-se a propriedades ocupadas pelos proprietários.
11. Em algumas jurisdições públicas, existem certos arranjos administrativos de forma que uma entidade pode controlar um ativo que pode ser legalmente de propriedade de outra entidade. Por exemplo, um departamento governamental pode controlar e contabilizar determinados edifícios que são legalmente de posse do Estado. Em tais circunstâncias, referências às propriedades ocupadas pelo proprietário significam propriedades ocupadas pela entidade que reconhece as propriedades em suas demonstrações contábeis.
12. O que se segue são exemplos de propriedades para investimento:
 - (a) Terrenos mantidos para valorização de capital a longo prazo e não para venda a curto prazo no curso ordinário dos negócios. Por exemplo, terrenos mantidos por um hospital para apreciação de capital os quais podem ser vendidos em momento oportuno no futuro.
 - (b) Terrenos mantidos para futuro uso correntemente indeterminado. (Se a entidade não tiver determinado que usará o terreno como propriedade ocupada pelo proprietário, incluindo ocupação para proporcionar serviços tais como aqueles proporcionados por parques nacionais para gerações atuais e futuras, e para venda no curto prazo no curso ordinário das operações, o terreno é considerado como mantido para valorização do capital);
 - (c) Edifício que seja propriedade da entidade (ou mantido pela entidade em arrendamento financeiro) e que seja arrendado sob um ou mais arrendamentos operacionais em bases comerciais. Por exemplo, uma universidade pode possuir um edifício que é arrendado em bases comerciais para partes externas.

- (d) Edifício que esteja desocupado, mas mantido para ser arrendado sob um ou mais arrendamentos operacionais em bases comerciais para partes externas.
 - (e) Propriedade que está sendo construída ou desenvolvida pra uso futuro como propriedade para investimento.
13. Seguem-se exemplos de itens que não são propriedades para investimento, estando, por isso, fora do alcance desta Norma:
- (a) Propriedade destinada à venda no decurso ordinário das atividades ou em vias de construção ou desenvolvimento para tal venda (NBC TSPNBC TSP 12 - Estoques). Por exemplo, um governo municipal pode rotineiramente suplementar resultados pela compra e venda de propriedades, nesses casos em que as propriedades são mantidas exclusivamente para baixa subsequente em um breve futuro ou para desenvolvimento para revenda são classificadas como estoque. Um departamento de habitação pode vender rotineiramente parte de suas habitações em estoque no curso ordinário das suas operações como resultado de alterações demográficas, nesses casos qualquer habitação em estoque mantida para venda é classificada como estoque.
 - (b) Propriedade em construção ou desenvolvimento por conta de terceiros. Por exemplo, um departamento de propriedades e serviços pode se engajar em contratos de construção com entidades externas ao seu governo (ver NBC TSPNBC TSP 11 - Contratos de Construção);
 - (c) Propriedade ocupada pelo proprietário (ver NBC TSPNBC TSP 17), incluindo (entre outras coisas) propriedade mantida para uso futuro como propriedade ocupada pelo proprietário, propriedade mantida para desenvolvimento futuro e uso subsequente como propriedade ocupada pelo proprietário, propriedade ocupada por empregados (paguem ou não aluguéis a taxas de mercado) e propriedade ocupada pelo proprietário no aguardo de alienação;
 - (d) (excluído)
 - (e) Propriedade que é arrendada a outra entidade por arrendamento financeiro.
 - (f) Propriedade mantida para proporcionar serviço social e que também geram fluxos de caixa. Por exemplo, um departamento de habitação pode manter amplos estoques de habitações usados para proporcionar habitação para famílias de baixa renda por alugueis abaixo do mercado. Nessa situação, a propriedade é mantida para proporcionar serviços de habitação ao invés de obter renda ou apreciação de capital e a renda de aluguel gerada é atinente aos propósitos pelos quais a propriedade é mantida. Tais propriedades não são consideradas como "propriedades para investimento" e vão ser contabilizadas de acordo com a NBC TSP 17.
 - (g) Propriedade mantida para propósito estratégico que serão contabilizadas de acordo com a NBC TSP 17.
14. Em várias jurisdições, entidades do setor público vão manter propriedades para satisfazer objetivos de entrega de serviços ao invés de obter rendas ou apreciação de capital. Em tais situações a propriedade não vai satisfazer a definição de propriedade para investimento. Entretanto, onde a entidade do setor público mantém a propriedade para obter rendas ou apreciação de capital, esta Norma é aplicável. Em alguns casos, entidades do setor público mantêm algumas propriedades que compreendem parte que está sendo mantida para obter rendas ou para apreciação de capital ao invés de proporcionar bens e serviços ou para fins administrativos. Por exemplo, um hospital ou uma universidade podem

possuir um edifício, parte do qual está sendo usado para finalidades administrativas, e parte do qual está sendo arrendado como apartamentos em bases comerciais. Se tais partes puderem ser vendidas separadamente (ou arrendadas separadamente por meio de arrendamento financeiro), a entidade contabiliza tais partes separadamente. Caso as partes não puderem ser vendidas separadamente, a propriedade é propriedade para investimento somente se uma parte insignificante é mantida para uso na produção ou fornecimento de bens e serviços ou para fins administrativos.

15. Em alguns casos, a entidade proporciona serviços de apoio aos ocupantes da propriedade que ela mantenha. A entidade trata 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 possui um edifício de escritórios que está sendo mantido exclusivamente para fins de aluguel em bases comerciais e também proporciona 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 que administra por meio de uma agência de administração de propriedades. Os serviços proporcionados aos hóspedes são significativos para o acordo como um todo. Por isso, o hotel ou albergue administrado pelo proprietário é propriedade ocupada pelo proprietário e não propriedade para investimento
17. Pode ser difícil determinar se os serviços de apoio são tão significativos para que uma propriedade não se qualifique como propriedade para investimento. Por exemplo, um governo ou agência governamental que é proprietário de hotel pode transferir algumas responsabilidades a terceiros sob contrato de gestão. Os termos de tais contratos variam amplamente. Em um extremo, o governo ou agência governamental pode 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 desenvolve critérios para que possa exercer esse julgamento consistentemente de acordo com a definição de propriedade para investimento e com a relacionada orientação dos parágrafos 9 a 17. O parágrafo 86(c) exige que a entidade divulgue esses critérios quando a classificação for difícil.
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 é propriedade para investimento se satisfizer a definição do parágrafo 7. Por isso, o arrendador trata a propriedade como propriedade para investimento nas suas demonstrações contábeis individuais. Essa situação pode surgir onde um governo estabelece uma entidade gerenciadora de propriedades para administrar edifícios de escritórios do governo. Os edifícios são então arrendados para outras entidades do governo em bases comerciais. Nas demonstrações contábeis da entidade administradora de propriedades, a propriedade é contabilizada como propriedade para investimento. Entretanto, nas demonstrações contábeis

consolidadas do governo a propriedade é contabilizada como ativo imobilizado de acordo com a NBC TSP 17.

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 possa ser mensurado confiavelmente.**

21. Na determinação se um item satisfaz o primeiro critério para reconhecimento, a entidade precisa acessar 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 serviço vão fluir para a entidade necessita de uma garantia de que a entidade vai receber as recompensas relacionadas ao ativo e que vai bancar os riscos associados. Essa garantia geralmente é disponível quando os riscos e recompensas tenham passado para a entidade. Antes que isso ocorra, a transação para aquisição do ativo pode ser geralmente cancelada sem penalidades significantes e, portanto, o ativo não é reconhecido.
22. O segundo critério para reconhecimento geralmente é prontamente satisfeito porque a transação de troca evidenciando a compra do ativo identifica seu custo. Como especificado no parágrafo 27 desta Norma, 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 avalia segundo esse princípio de reconhecimento todos os custos da propriedade para investimento no momento em que eles são incorridos. Esses custos incluem custos inicialmente incorridos para adquirir uma propriedade para investimento e custos incorridos subsequentemente para adicionar a, substituir partes de, ou prestar manutenção à propriedade.
24. Segundo o princípio de reconhecimento do parágrafo 20, a entidade não reconhece no valor contábil da propriedade para investimento os custos de serviços diários da propriedade. Pelo contrário, esses custos são reconhecidos na demonstração do resultado quando incorridos. Os custos de serviços diários são basicamente os custos da mão-de-obra e dos bens consumíveis, e podem incluir o custo de pequenas peças. A finalidade dessas despesas é muitas vezes descrita como sendo para reparo e manutenção da propriedade.
25. Partes de propriedades para investimento podem ter sido adquiridas por substituição. Por exemplo, as paredes interiores podem ser substituições das paredes originais. Segundo o princípio do reconhecimento, a entidade reconhece no valor contábil de propriedade para investimento o custo da parte de 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 que são substituídas é baixado de acordo com as disposições de baixa 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. Onde uma propriedade para investimento é adquirida por meio de uma transação sem contraprestação, seu custo deve ser mensurado como seu valor justo na data da aquisição.**
28. O custo de uma propriedade adquirida para investimento compreende o seu preço de compra e qualquer dispêndio diretamente atribuível. Os dispêndios diretamente atribuíveis incluem, por exemplo, as remunerações profissionais de serviços legais, impostos de transferência de propriedade e outros custos de transação.
29. (Eliminado)
30. O custo de uma propriedade para investimento não é aumentado por:
 - (a) Custos de início de atividades (start-up) (a não ser que sejam necessários para trazer a propriedade à condição necessária para 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 incorridos na construção ou desenvolvimento da propriedade.
31. Se o pagamento de uma propriedade para investimento for a prazo, o seu custo é o equivalente ao valor à vista. A diferença entre esta quantia e os pagamentos totais é reconhecida como despesa financeira durante o período do crédito.
32. Uma propriedade para investimento pode ser adquirida por meio de uma transação sem contrapartida. Por exemplo, um governo nacional pode transferir sem expensas um edifício de escritórios para uma entidade do governo local, a qual por sua vez o aluga a preços de mercado. Uma propriedade para investimento pode também ser adquirida por meio de uma transação sem contrapartida pelo exercício de poderes de encampação. 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 parágrafo 27, o valor justo é o custo da propriedade. A entidade deve decidir, subsequentemente ao reconhecimento inicial, a adotar ou o método do valor justo (parágrafos 42 a 64) ou o método do custo (parágrafo 65).
- 34. O custo inicial do direito em propriedade mantida sob arrendamento e classificado como propriedade para investimento deve ser o estabelecido para arrendamento financeiro no parágrafo 28 da NBC TSP 13, isto é, o ativo deve ser reconhecido pelo menor entre o valor justo da propriedade e o valor presente dos pagamentos mínimos do**

arrendamento. Montante equivalente deve ser reconhecido como passivo de acordo com o mesmo parágrafo.

35. Qualquer prêmio pago por um arrendamento é tratado como parte dos pagamentos mínimos do arrendamento para essa finalidade, e é, portanto, incluído no custo do ativo, mas excluído do passivo. Se um direito em propriedade mantida sob arrendamento for classificado como propriedade para investimento, o item contabilizado pelo valor justo é esse direito e não a propriedade subjacente. Orientação para a determinação do valor justo de um direito sobre propriedade é desenvolvida no método do valor justo nos parágrafos 42 a 61. Essa orientação também é relevante para a determinação do valor justo quando esse valor é usado como custo para finalidades do reconhecimento inicial.
36. Uma ou mais propriedades para investimento podem ser adquiridas em troca de um ativo ou ativos não monetários, ou em uma combinação de ativos monetários e não monetários. A discussão seguinte refere-se à troca de ativo não monetário por outro, mas também se aplica a todas as trocas descritas na frase anterior. O custo de tal propriedade para investimento é mensurado pelo valor justo a menos que (a) a transação de troca careça de essência comercial ou (b) nem o valor justo do ativo recebido nem o valor justo do ativo cedido sejam confiavelmente mensuráveis. O ativo adquirido é mensurado dessa forma mesmo que a entidade não possa imediatamente baixar o ativo cedido. Se o ativo adquirido não for mensurado pelo valor justo, o seu custo é mensurado pelo valor contábil do ativo cedido.
37. A entidade deve determinar se a operação de troca é, na essência, de natureza comercial considerando a extensão em que espera que os seus fluxos de caixa futuros ou potencial de serviço sejam alterados como resultado da transação. A operação de troca tem natureza comercial se:
- (a) A configuração (risco, prazo e valor) dos fluxos de caixa ou potencial de serviço do ativo recebido diferir 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 troca; 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 troca tem natureza comercial, o valor específico para a entidade relativo à parte das operações da entidade afetada pela transação deve refletir os fluxos de caixa após os impostos. O resultado dessas análises pode ser claro sem que a entidade tenha de efetuar cálculos detalhados.

38. O valor justo de um 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 com confiabilidade o valor justo tanto do ativo recebido como do ativo cedido, então o valor justo do ativo cedido é usado para mensurar o custo do ativo recebido, a não ser que o valor justo do ativo recebido seja mais claramente evidente.

Mensuração após reconhecimento

Política contábil

- 39. Com as exceções indicadas no parágrafo 43, a entidade deve escolher como sua política contábil ou o método do valor justo nos parágrafos 42 a 64 ou o método do custo no parágrafo 65, e deve aplicar essa política a todas as suas propriedades para investimento.**
40. A NBC TSP 3, "Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro" afirma que uma alteração voluntária na política contábil deve ser feita apenas se a alteração resultar numa apresentação mais apropriada das operações, de outros eventos ou de condições nas demonstrações contábeis da entidade. É altamente improvável que uma alteração do método do valor justo para o método do custo resulte numa 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 usar o método do valor justo) ou de divulgação (se usar o método do custo). O valor justo das propriedades para investimento deve ter por base uma avaliação técnica qualificada.

Método do valor justo

- 42. Após o reconhecimento inicial, a entidade que escolhe o método do valor justo deve mensurar todas as suas propriedades para investimento pelo valor justo, exceto nos casos descritos no parágrafo 62.**
- 43. Quando um direito em propriedade mantida por arrendatário em arrendamento operacional for classificado como propriedade para investimento segundo o parágrafo 8, o parágrafo 39 deixa de ser opcional; o método 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 uma propriedade para investimento é o preço pelo qual a propriedade poderia ser negociada entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com a ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória (veja parágrafo 7). O valor justo exclui especificamente um preço estimado inflacionado ou deflacionado por condições ou circunstâncias especiais tais como financiamento atípico, acordos de venda e *leaseback*, considerações especiais ou concessões dadas por alguém associado à venda.
46. A entidade determina o valor justo sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação.
- 47. O valor justo da propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado à data do período a que se referem as demonstrações contábeis.**

48. O valor justo é específico no tempo em uma data determinada. Pelo fato de as condições de mercado poderem mudar, a quantia relatada como 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 realizado entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não exista relacionamento entre elas, se a troca e o término não forem simultâneos.
49. O valor justo da propriedade para investimento reflete, entre outras coisas, lucro de rendas provenientes de arrendamentos correntes e pressupostos razoáveis e suportáveis que representem aquilo que entidades conhecedoras e dispostas a isso assumiriam acerca de lucros de rendas de futuros arrendamentos à luz de condições correntes. Também reflete, em base semelhante, quaisquer saídas de caixa (incluindo pagamentos de rendas e outras saídas) que possam ser esperadas com respeito 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 (por exemplo, pagamentos periódicos como rendas contingentes).
50. O parágrafo 34 especifica a base para o reconhecimento inicial do custo de um direito em propriedade arrendada. O parágrafo 42 exige que o direito em propriedade arrendada seja remensurado, se necessário, pelo valor justo. Em um arrendamento negociado às taxas de mercado, o valor justo de um direito em propriedade arrendada na aquisição, líquido de todos os pagamentos de arrendamento esperados (incluindo os relativos a passivos reconhecidos), deve ser zero. Esse valor justo não se altera, para fins contábeis, independentemente de um ativo arrendado e o respectivo passivo serem reconhecidos pelo valor justo ou pelo valor presente dos pagamentos mínimos de arrendamento, de acordo com o parágrafo 28 da NBC TSP 13. Assim, remensurar um ativo arrendado a partir do custo de acordo com o parágrafo 34 para o valor justo de acordo com o parágrafo 42 não deveria 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 método do valor justo após o reconhecimento inicial.
51. A definição de valor justo refere-se a "partes interessadas, conhecedoras do negócio". Nesse contexto, "conhecedoras" significa que tanto o comprador como 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 à data das demonstrações contábeis. Um comprador interessado está motivado, mas não compelido, a comprar. Esse comprador não está nem ansioso nem determinado a comprar por qualquer preço. O assumido comprador não pagaria um preço mais elevado do que o exigido por mercado composto por compradores e vendedores conhecedores do negócio e interessados nele.
52. Um vendedor interessado não é nem um vendedor ansioso nem um vendedor forçado, preparado para vender a qualquer preço, nem um preparado para resistir a um preço não considerado razoável de acordo com as condições correntes do mercado. O vendedor interessado está motivado a vender a propriedade para investimento nos termos do mercado pelo melhor preço possível. As circunstâncias fatuais do efetivo proprietário da propriedade para investimento não fazem parte dessa consideração porque o vendedor interessado é um proprietário hipotético (por exemplo, um 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 entre partes independentes. A transação entre partes independentes é uma 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 uma 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 e outros contratos semelhantes. A entidade trata de identificar quaisquer diferenças de 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 parágrafo 54, a entidade considera a informação proveniente de uma variedade de fontes, incluindo:
 - (a) Preços correntes em mercado ativo de propriedades de diferente natureza, condição ou localização (ou sujeitas a diferentes arrendamentos 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 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.
56. Em alguns casos, as várias fontes listadas no parágrafo anterior podem sugerir conclusões diferentes quanto ao valor justo de propriedade para investimento. A entidade considera as razões dessas diferenças, com o objetivo de chegar à estimativa mais confiável do valor justo dentro de um intervalo de estimativas razoáveis de valor justo.
57. Em casos excepcionais, há clara evidência, 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 uma alteração em seu uso), 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 é negada. Isso pode indicar que o valor justo da propriedade não será determinável com confiabilidade em uma base contínua (ver parágrafo 62).
58. O valor justo difere do valor em uso, tal como definido na NBC TSP 21, "Redução ao Valor Recuperável de Ativos Não Geradores de Caixa" na Norma Internacional

de Contabilidade IAS 36, "Redução ao Valor Recuperável de Ativos"¹. 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 legais ou restrições legais que somente sejam específicos ao proprietário atual; e
- (d) Benefícios de impostos ou encargos fiscais que sejam específicos ao proprietário atual.

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

- (a) Equipamento, tal como elevador ou ar-condicionado, é muitas vezes uma parte integrante de edifício e está geralmente incluído no valor justo da propriedade para investimento, não sendo reconhecido separadamente como ativo imobilizado;
- (b) Se o escritório for arrendado mobiliado, o valor justo do escritório inclui geralmente o valor justo da mobília, porque o lucro das rendas se relaciona com o escritório mobiliado. Quando a mobília for incluída no valor justo da propriedade para investimento, a entidade não reconhece a mobília como ativo separado;
- (c) O valor justo da propriedade para investimento exclui a receita do arrendamento operacional apropriada pelo regime de competência "pro rata tempore" ou paga antecipadamente, porque a entidade o reconhece como passivo ou ativo separado;
- (d) O valor justo da propriedade para investimento mantida em arrendamento reflete os fluxos de caixa esperados (incluindo o aluguel contingente que se espera que se torne pagável). Em conformidade, se a avaliação obtida para a propriedade for líquida de todos os pagamentos que se espera que sejam feitos, será necessário voltar a adicionar qualquer passivo de arrendamento reconhecido para atingir o valor contábil da propriedade para investimento, utilizando o método 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 dispêndios futuros.

61. Em alguns casos, a entidade espera que o valor presente dos seus pagamentos relacionados com uma propriedade para investimento (que não sejam pagamentos relacionados com passivos reconhecidos) exceda o valor presente dos respectivos recebimentos de caixa. A entidade aplica a NBC TSP 19,

¹ A NBC TSP 21 define valor em uso de um ativo não gerador de caixa como "o valor presente do potencia de serviço remanescente do ativo". A IAS 36, "Redução ao Valor Recuperável de Ativos, define valor em uso como o "valor presente dos fluxos de caixa futuros esperados por serem derivados da unidade geradora de caixa.". O NBC TSPB está desenvolvendo um Padrão sobre redução ao Valor Recuperável de Ativos geradores de caixa baseado na IAS 36.

“Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes” para determinar se reconhece como um passivo e, nesse caso, como mensurá-lo.

Incapacidade de determinar confiavelmente o valor justo

62. Há presunção refutável de que a entidade pode confiavelmente determinar o valor justo de propriedade para investimento em uma base contínua. Porém, em casos excepcionais, quando a entidade adquire pela primeira vez uma propriedade para investimento (ou quando a propriedade existente se torne pela primeira vez propriedade para investimento na sequência da conclusão da construção ou do desenvolvimento, ou após a alteração de uso), há clara evidência de que o valor justo da propriedade para investimento não é determinável com confiabilidade em uma base contínua. Isso ocorre quando, e apenas quando, são pouco frequentes 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 usando o método do custo da NBC TSP 17 - Ativo Imobilizado. O valor residual da propriedade para investimento deve ser assumido como sendo zero. A entidade deve aplicar a NBC TSP 17 até a alienação da propriedade para investimento.

62A. Quando a entidade se encontrar apta a mensurar confiavelmente o valor justo de uma 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 parágrafo 62, a propriedade deve ser contabilizada pelo modelo do custo, conforme a NBC TSP 17.

62B. A premissa de que o valor justo da propriedade para investimento em construção possa ser mensurado confiavelmente só pode ser refutada no reconhecimento inicial. Uma entidade que tenha mensurado uma 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 parágrafo 62, a mensurar uma propriedade para investimento usando o método do custo de acordo com a NBC TSP 17, ela mensura todas as suas outras propriedades para investimento pelo valor justo. Nesses casos, embora a entidade possa usar o método do custo para uma propriedade para investimento, a entidade deve continuar a contabilizar cada uma das propriedades restantes usando o método 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 a alienação (ou até que a propriedade se torne propriedade ocupada pelo proprietário ou a entidade comece a desenvolver a propriedade para subseqüente venda no curso ordinário do negócio), mesmo que transações de mercado comparáveis se tornem menos frequentes ou que os preços do mercado se tornem menos prontamente disponíveis.

Método do custo

- 65. Após o reconhecimento inicial, a entidade que escolher o método do custo deve mensurar todas as suas propriedades para investimento de acordo com os requisitos da NBC TSP 17 para esse método, isto é, custo menos depreciação acumulada e qualquer perda por redução ao valor recuperável acumulada.**

Transferência

- 66. As transferências para ou de propriedades para investimento devem ser feitas quando, e apenas quando, houver alteração de uso, evidenciada pelo seguinte:**
- (a) início de ocupação pelo proprietário, para transferência de propriedade para investimento para propriedade ocupada pelo proprietário;**
 - (b) início de desenvolvimento com objetivo de venda, para transferência de propriedade para investimento para estoque;**
 - (c) fim de ocupação pelo proprietário, para transferência de propriedade ocupada pelo proprietário para propriedade para investimento;**
 - (d) começo de arrendamento operacional (em bases comerciais) para outra entidade, para transferência de estoques para propriedade para investimento; ou**
 - (e) fim da construção ou desenvolvimento, para a transferência de propriedade no curso de construção ou desenvolvimento (coberto pela NBC TSP 17) para propriedade para investimento.**
67. O uso de propriedade para investimento do governo pode mudar ao longo do tempo. Por exemplo, um governo pode decidir ocupar um edifício atualmente usado como propriedade para investimento ou converter um edifício atualmente usado como quartel naval ou para fins administrativos em um hotel e deixar tal edifício para operadores privados. Nesse último caso, o edifício vai ser contabilizado como propriedade para investimento até o início da ocupação. No caso anterior, o edifício vai ser contabilizado como ativo imobilizado até que sua ocupação tenha cessado e é reclassificado como propriedade para investimento.
68. O parágrafo 66(b) exige que a entidade transfira de propriedade para investimento para estoque quando, e apenas quando, houver uma alteração no uso, evidenciada pelo começo de desenvolvimento com ao objetivo de venda. Quando a entidade decidir alienar a propriedade para investimento sem desenvolvimento, ela continua a tratar a propriedade como propriedade para investimento até que seja baixada (eliminada da demonstração da posição financeira) e não a trata como estoque. De forma semelhante, se a entidade começar a desenvolver de novo a propriedade para investimento existente para futuro uso continuado como propriedade para investimento, a propriedade permanece propriedade para investimento, não sendo reclassificada como propriedade ocupada pelo proprietário durante o novo desenvolvimento.
69. Um departamento governamental de propriedades pode revisar regularmente os edifícios para determinar se eles satisfazem seus requisitos, e como parte de tal processo, pode identificar, e manter, certos edifícios para venda. Em tal situação,

o edifício pode ser considerado estoque. Entretanto, se o governo decide manter o edifício pelo seu potencial de gerar rendas líquidas e apreciação de capital ele será reclassificado com propriedade para investimento no início de qualquer arrendamento operacional subsequente.

70. Os parágrafos 71 a 76 aplicam-se aos aspectos de reconhecimento e mensuração resultantes quando a entidade usa o método do valor justo para propriedades para investimento. Quando a entidade usar o método do custo, as transferências entre propriedades para investimento, propriedades ocupadas pelo proprietário e estoque não alteram o valor contábil da propriedade transferida e não alteram o custo dessa propriedade para finalidades de mensuração ou evidenciação.

71. Para a transferência de propriedade para investimento escriturada 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 17 ou a NBC TSP 12 deve ser o seu valor justo à data da alteração de uso.

72. Se o imóvel ocupado pelo proprietário se tornar propriedade para investimento que seja escriturada pelo valor justo, a entidade deve aplicar a NBC TSP 17 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 17 e o seu valor justo como uma reavaliação de acordo com a NBC TSP 17.

73. Até a data em que o imóvel ocupado pelo proprietário se torne propriedade para investimento escriturada pelo valor justo, a entidade deprecia a propriedade e reconhece 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 17 e o seu valor justo como uma reavaliação de acordo com a NBC TSP 17. Em outras palavras:

(a) Qualquer diminuição resultante no valor contábil da propriedade é reconhecida no resultado. Porém, até o limite do saldo de reserva de reavaliação anteriormente apropriada nessa propriedade, a diminuição é debitada contra essa reserva de reavaliação.

(b) Qualquer aumento resultante no valor contábil é tratado como se segue:

i) Até o limite em que o aumento reverta perda anterior por redução ao valor recuperável dessa propriedade, o aumento é reconhecido no resultado. A quantia reconhecida no resultado 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 desvalorização tivesse sido reconhecida;

ii) Qualquer parte remanescente do aumento é creditada diretamente no patrimônio líquido, em reserva de reavaliação. Na alienação subsequente da propriedade para investimento, eventual excedente de reavaliação incluído no patrimônio líquido deve ser transferido para superávits ou déficits acumulados. A transferência da reserva de reavaliação para resultados acumulados não transita pelo resultado do exercício.

74. Para uma transferência de estoque para propriedade para investimento que seja escriturada pelo valor justo, qualquer diferença entre o valor

justo da propriedade nessa data e o seu valor contábil anterior deve ser reconhecida no resultado.

75. O tratamento de transferência de estoque para propriedade para investimento que é escriturada pelo valor justo é consistente com o tratamento de venda de estoque.
- 76. Quando a entidade concluir a construção ou o desenvolvimento de propriedade para investimento de construção própria que será escriturada pelo valor justo, qualquer diferença entre o valor justo da propriedade nessa data e o seu valor contábil anterior deve ser reconhecida no resultado.**

Alienação

- 77. A propriedade para investimento deve ser baixada (eliminada do balanço patrimonial) na alienação ou quando a propriedade para investimento for permanentemente retirada de uso e nenhum benefício econômico futuro ou potencial de serviço for esperado da sua alienação.**
78. A alienação de propriedade para investimento pode ser alcançada pela venda ou pela celebração de arrendamento financeiro. Ao determinar a data de alienação da propriedade para investimento, a entidade aplica os critérios enunciados na NBC TSP 9 para reconhecimento da receita da venda de bens e considera a respectiva orientação no Apêndice da NBC TSP 9. A NBC TSP 13 se aplica à alienação efetuada pela celebração de arrendamento financeiro e uma venda e leaseback.
79. Se, de acordo com o princípio de reconhecimento do parágrafo 20, a entidade reconhecer no valor contábil de ativo o custo de substituição de parte de propriedade para investimento, então ela baixa o valor contábil da parte substituída. Relativamente à propriedade para investimento contabilizada usando o método 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 usar o custo da substituição como indicação do custo da parte substituída que havia no momento em que foi adquirida ou construída. Segundo o método 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 prático 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 retirada ou alienação de propriedades para investimento devem ser determinados como a diferença entre os valores líquidos da alienação e o valor contábil do ativo e devem ser reconhecidos no resultado (a menos que a NBC TSP 13 - Operações de Arrendamento Mercantil exija outra forma no caso de venda e leaseback) no período da retirada ou da alienação.**
81. O montante a ser recebido com a alienação de uma propriedade para investimento é inicialmente reconhecido pelo valor justo. Em particular, se o

pagamento de uma propriedade para investimento for diferido, a contraprestação recebida é reconhecida inicialmente pelo equivalente ao preço à vista. A diferença entre a quantia nominal da contraprestação e o equivalente ao preço à vista é reconhecida como receita de juros de acordo com a NBC TSP 9 usando o método do juro efetivo.

82. A entidade aplica a NBC TSP 19 ou outros Padrões, conforme apropriado, a quaisquer passivos que detenha após a alienação de uma propriedade para investimento.
- 83. A indenização de terceiros para propriedade para investimento, que tenha sofrido redução no valor recuperável (impairment), perda ou tenha sido cedida deve ser reconhecida no resultado quando se tornar recebível.**
84. Reduções no valor recuperável (impairment) ou perdas de propriedade para investimento, relacionados com pedidos, ou pagamentos de indenização de terceiros e qualquer aquisição ou construção posterior de ativos de substituição constituem acontecimentos econômicos separados e são contabilizados separadamente como se segue:
- (a) as perdas por redução ao valor recuperável da propriedade para investimento são reconhecidas de acordo com a NBC TSP 21 ou NBC TSP 26, a que for aplicável;
 - (b) as retiradas ou alienações da propriedade para investimento são reconhecidas de acordo com os parágrafos 77 a 82 desta Norma;
 - (c) a indenização de terceiros por propriedade para investimento que tenha sofrido impairment, que tenha sofrido perda ou tenha sido cedida é reconhecida no resultado quando se tornar recebível; e
 - (d) o custo dos ativos restaurados, comprados ou construídos como substituições é determinado de acordo com os parágrafos 26 a 38 desta Norma.

Divulgação

Método do valor justo e método do custo

85. As evidenciações indicadas adiante se aplicam adicionalmente às enunciadas na NBC TSP 13. De acordo com a NBC TSP 13, o proprietário de propriedade para investimento proporciona as evidenciações dos arrendadores acerca dos arrendamentos que tenham celebrado. A entidade que detenha propriedade para investimento em arrendamento financeiro ou operacional proporciona evidenciação dos arrendatários para arrendamentos financeiros e evidenciação dos arrendadores para qualquer arrendamento operacional que tenham celebrado.

86. A entidade deve divulgar:

- (a) se aplica o método do valor justo ou o método do custo;**
- (b) caso aplique o método do valor justo, se, e em que circunstâncias os direitos sobre propriedades mantidas sob arrendamentos operacionais são classificados e contabilizados como propriedade para investimento;**

- (c) quando a classificação for difícil (ver parágrafo 18), os critérios que usa para distinguir propriedades para investimento de propriedades ocupadas pelo proprietário e de propriedades mantidas para venda no curso ordinário dos negócios;
- (d) os métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do valor justo de propriedade para investimento, incluindo declaração afirmando se a determinação do valor justo foi ou não suportada por evidências do mercado ou foi mais ponderada por outros fatores (que a entidade deve divulgar) por força da natureza da propriedade e da falta de dados de mercado comparáveis;
- (e) a extensão até a qual o valor justo da propriedade para investimento (tal como mensurado ou divulgado nas demonstrações contábeis) se baseia em avaliação técnica. Se não tiver havido tal avaliação, esse fato deve ser divulgado;
- (f) as quantias reconhecidas no resultado para:
 - iii) lucros de rendas de propriedade para investimento;
 - iv) gastos operacionais diretos (incluindo reparos e manutenção) provenientes de propriedades para investimento que tenham gerado rendas durante o período;
 - v) gastos operacionais diretos (incluindo reparos e manutenção) provenientes de propriedades para investimento que não tenham gerado rendas durante o período; e
- (g) a existência e valores de restrições sobre a capacidade de realização de propriedades para investimento ou a remessa de lucros e recebimentos de alienação;
- (h) obrigações contratuais para comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimento ou para reparos, manutenção ou aumentos.

Método do valor justo

87. Além das evidenciações exigidas pelo parágrafo 86, a entidade que aplica o método do valor justo dos parágrafos 42 a 64 deve divulgar a conciliação entre os valores contábeis da propriedade para investimento no início e no fim do período, que mostre 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 de combinação de negócios;
- (c) baixas e alienações;
- (d) ganhos ou perdas líquidos provenientes de ajustes de valor justo;
- (e) diferenças cambiais líquidas resultantes da conversão das demonstrações contábeis para outra moeda de apresentação, e da conversão de uma entidade com operação no exterior para a moeda de apresentação da entidade a que se referem as demonstrações contábeis;
- (f) transferências para e provenientes de estoque e propriedade ocupada pelo proprietário; e
- (g) outras alterações.

- 88. Quando a avaliação obtida para propriedade para investimento é ajustada significativamente para a finalidade 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 parágrafo 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 reconhecidas que tenham sido novamente adicionadas, e qualquer outro ajuste significativo.**
- 89. Nos casos excepcionais referidos no parágrafo 62, quando a entidade mensurar uma propriedade para investimento usando o método do custo da NBC TSP 17, a conciliação exigida pelo parágrafo 87 deve evidenciar as quantias relacionadas com essa propriedade para investimento separadamente das quantias relacionadas com outras propriedades para investimento. Além disso, a entidade deve evidenciar:**
- (a) descrição da propriedade para investimento;**
 - (b) explanação da razão pela qual o valor justo não pode ser determinado com confiabilidade;**
 - (c) se possível, o intervalo de estimativas dentro do qual seja altamente provável que o valor justo venha a recair; e**
 - (d) no momento da alienação da propriedade para investimento não escriturada pelo valor justo:**
 - i) o fato de que a entidade alienou a propriedade para investimento não escriturada pelo valor justo;**
 - ii) o valor contábil dessa propriedade para investimento no momento da venda; e**
 - iii) a quantia de ganho ou perda reconhecida.**

Método do custo

- 90. Além das evidenciações exigidas pelo parágrafo 86, a entidade que aplica o método do custo do parágrafo 65 deve divulgar:**
- (a) os métodos de depreciação usados;**
 - (b) as vidas úteis ou as taxas de depreciação usadas;**
 - (c) o valor contábil bruto e a depreciação acumulada (agregada com as perdas por impairment acumuladas) 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 de combinação de negócios;**
 - iii) baixas e alienações;**
 - iv) depreciação;**
 - v) o montante de perdas por impairment reconhecido e de perdas por impairment revertido durante o período de acordo com a NBC TSP 21;**
 - vi) diferenças 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) transferências para e provenientes de estoques e propriedade ocupada pelo proprietário; e**
 - viii) outras alterações; e**
- (e) O valor justo das propriedades para investimento. Nos casos excepcionais descritos no parágrafo 62, quando a entidade não puder determinar o valor justo da propriedade para investimento com confiabilidade, ela deve evidenciar:**
- i) descrição da propriedade para investimento;**
 - ii) explanação da razão pela qual o valor justo não pode ser determinado com confiabilidade; e**
 - iii) se possível, o intervalo de estimativas dentro do qual seja altamente provável que o valor justo venha a recair.**

Disposições Transitórias

Adoção Inicial da Contabilidade por Competência

- 91. A entidade que adota a contabilidade por competência pela primeira vez de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade para o Setor Público devem inicialmente reconhecer as propriedades para investimento ao custo ou valor justo. Para propriedades para investimento que foram adquiridas sem custo, ou a custo irrisório, o custo da propriedade de investimento é o seu valor justo na data da aquisição.**
- 92. A entidade deve reconhecer o efeito do reconhecimento inicial de propriedades para investimento como ajuste ao saldo inicial de superávits ou déficits acumulados para o período em que a contabilidade por competência é adotada pela primeira vez de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade para o Setor Público.**
93. Antes da primeira adoção da contabilidade por competência de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade para o Setor Público, a entidade pode reconhecer as propriedades para investimento com base outra que não custo ou valor justo como definido nesta Norma, ou pode controlar propriedades para investimento que não tenham sido reconhecidas. Esta Norma requer que as entidades reconheçam inicialmente as propriedades para investimento ao custo ou valor justo na data da primeira adoção da contabilidade por competência de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade para o Setor Público. Onde ativos são inicialmente reconhecidos pelo custo e quando adquiridos sem custo, ou por custo irrisório, o custo vai ser determinado com referência ao valor justo da propriedade para investimento na data da aquisição. Onde o custo da aquisição da propriedade para investimento não é conhecido, seu custo pode ser estimado com referência ao valor justo na data da aquisição.

Método do valor justo

- 94. Pelo método do valor justo, a entidade deve reconhecer o efeito na aplicação desta Norma como ajuste ao saldo de abertura dos superávits ou déficits acumulados no período no qual a Norma é primeiramente aplicada. Além disso:**

- (a) se a entidade tiver anteriormente divulgado publicamente (nas demonstrações contábeis ou de outro modo) o valor justo dessas propriedades em períodos anteriores (determinado em base que satisfaça a definição de valor justo do parágrafo 7 e a orientação dos parágrafos 45 a 61), a entidade é incentivada, mas não é exigida a:**
- i) ajustar o saldo de abertura dos superávits ou déficits acumulados do período mais remoto apresentado cujo valor justo foi publicamente divulgado; e**
 - ii) rerepresentar a informação comparativa desses períodos; e**
- (b) se a entidade não tiver anteriormente divulgado publicamente a informação descrita na alínea (a), a entidade não deve rerepresentar a informação comparativa e deve divulgar esse fato.**

95. Na primeira aplicação desta Norma a entidade pode escolher a aplicar o método do valor justo com relação às propriedades para investimento já reconhecidas nas demonstrações contábeis. Quando isso ocorrer, esta Norma requer que qualquer ajuste ao valor contábil de propriedades para investimento seja feito no saldo inicial dos superávits ou déficits acumulados para o período no qual esta Norma é aplicada na primeira vez. Esta Norma requer tratamento diferente do que é requerido na NBC TSP 3. A NBC TSP 3 requer que informações comparativas sejam rerepresentadas a menos que tais rerepresentações sejam impraticáveis. Esta Norma somente encoraja que tais informações comparáveis sejam rerepresentadas em determinadas circunstâncias.
96. Quando a entidade aplicar esta Norma pela primeira vez, o ajuste no saldo de abertura de superávits ou déficits acumulados inclui a reclassificação de qualquer quantia mantida em reserva de reavaliação da propriedade para investimento.
97. A entidade que aplicou previamente a NBC TSP 16 (2001) e optou pela primeira vez classificar e contabilizar algumas ou todos os direitos sobre propriedade mantidas sob arrendamento operacional como propriedade para investimento deve reconhecer o efeito de tal opção como ajuste ao saldo inicial dos superávits ou déficits acumulados para o período no qual a opção tenha sido feita pela primeira vez. Adicionalmente, se a entidade previamente divulgou publicamente (nas demonstrações contábeis ou de outra forma) o valor justo de tais direitos em propriedade em períodos anteriores, o parágrafo 94 (a) é aplicável. Caso a entidade não tenha previamente divulgado publicamente a informação referente aos direitos em propriedades descritas no parágrafo 94(a), o parágrafo 94(b) é aplicável.

Método do custo

98. Antes da primeira aplicação desta Norma a entidade pode reconhecer suas propriedades para investimento em bases outras que não custo, por exemplo valor justo ou outra base de mensuração. A NBC TSP 3 é aplicável para qualquer alteração de políticas contábeis que são feitas quando a entidade aplica inicialmente esta Norma e escolhe usar o método de custo. O efeito da mudança de política contábil inclui reclassificações de qualquer montante mantido na reserva de reavaliação de propriedade para investimento.
99. A NBC TSP 3 requer que a entidade aplique retrospectivamente as políticas contábeis a menos que isso seja impraticável. Portanto, quando a entidade

reconhece inicialmente propriedade para investimento ao custo e escolhe usar o método do custo de acordo com esta Norma, ela também deve reconhecer qualquer depreciação acumulada e qualquer perda por redução ao valor recuperável acumulada que se relacionam com a propriedade, como se essas políticas contábeis tivesse sempre sido aplicadas.

100. Para entidades que aplicaram previamente a NBC TSP 16 (2001), os requisitos dos parágrafos 36 a 38 relacionados com a mensuração inicial de uma propriedade para investimento adquirida por meio de troca de ativos deve ser aplicada prospectivamente somente a futuras transações.