

CFC DE A A Z

Professor Gabriel Rabelo

@contabilidadefacilitada

CFC DE A A Z

NBC TG 28

Propriedade
para
Investimento

```
graph LR; A[Propriedade para Investimento] --> B[Auferir Renda]; A --> C[Valorização do Capital];
```

Auferir Renda

Valorização do
Capital

(Consulplan/Exame CFC/2023.1)

A Cia X presta serviços de auditoria e tem a sua sede no Pará. Em janeiro de X1, a entidade decidiu abrir uma filial no Ceará, tendo transferido um grupo de funcionários para trabalhar na nova filial. Os funcionários transferidos passaram a morar em um imóvel que pertence à Cia X. Pela moradia, cada funcionário paga um aluguel de R\$ 5.000,00 por mês. O imóvel em questão deve ser contabilizado no Balanço Patrimonial da Cia X como:

- A) Ativo Circulante.
- B) Ativo Imobilizado.
- C) Ativo Realizável a Longo Prazo.
- D) Propriedade para Investimento.

Questão Anterior Resolvida

(Consulplan/Exame CFC/2019.2)

A empresa A adquiriu um terreno com a finalidade de mantê-lo em seu patrimônio para fins de valorização de capital a longo prazo, não pretendendo vendê-lo a curto prazo no curso ordinário dos negócios da entidade. A empresa A sabe que no longo prazo é provável que os benefícios econômicos futuros associados a esse terreno fluirão para a entidade e o seu custo pode ser mensurado confiavelmente. Ainda, a empresa A não almeja utilizá-lo na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas. Com base nas informações apresentadas e considerando a Norma Brasileira de Contabilidade NBC TG 28 (R4), este terreno deverá ser reconhecido no patrimônio da empresa A como:

- A) Imobilizado.
- B) Propriedade para Investimento.
- C) Investimento Temporário a Longo Prazo.
- D) Ativo Não Circulante Mantido para Venda.

Questão Anterior Resolvida

(Consulplan/Exame CFC /2018.2) A Sociedade Empresária Delta trabalha no segmento de material de transporte rodoviário e é líder no segmento de venda de peças para veículos de grande porte (caminhões, ônibus, carretas etc.). A partir de consultas aos relatórios internos dessa sociedade, as seguintes informações foram coletadas sobre o seu patrimônio; analise-as.

I. A Sociedade Empresária Delta é proprietária de um terreno mantido para valorização de capital a longo prazo e não pretende vendê-lo a curto prazo no curso ordinário dos negócios.

II. A Sociedade Empresária Delta é proprietária de um imóvel mantido para uso na produção de peças para ambos os seus segmentos operacionais. Uma parte insignificante desse imóvel se encontra sem uso e outra entidade tentou adquiri-la, mas a Sociedade Empresária Delta não poderia aliená-la separadamente.

III. A Sociedade Empresária Delta é proprietária de um imóvel que se encontra ocupado por seus empregados. Futuramente a empresa pretende ocupar o imóvel para alocar parte de seu setor administrativo.

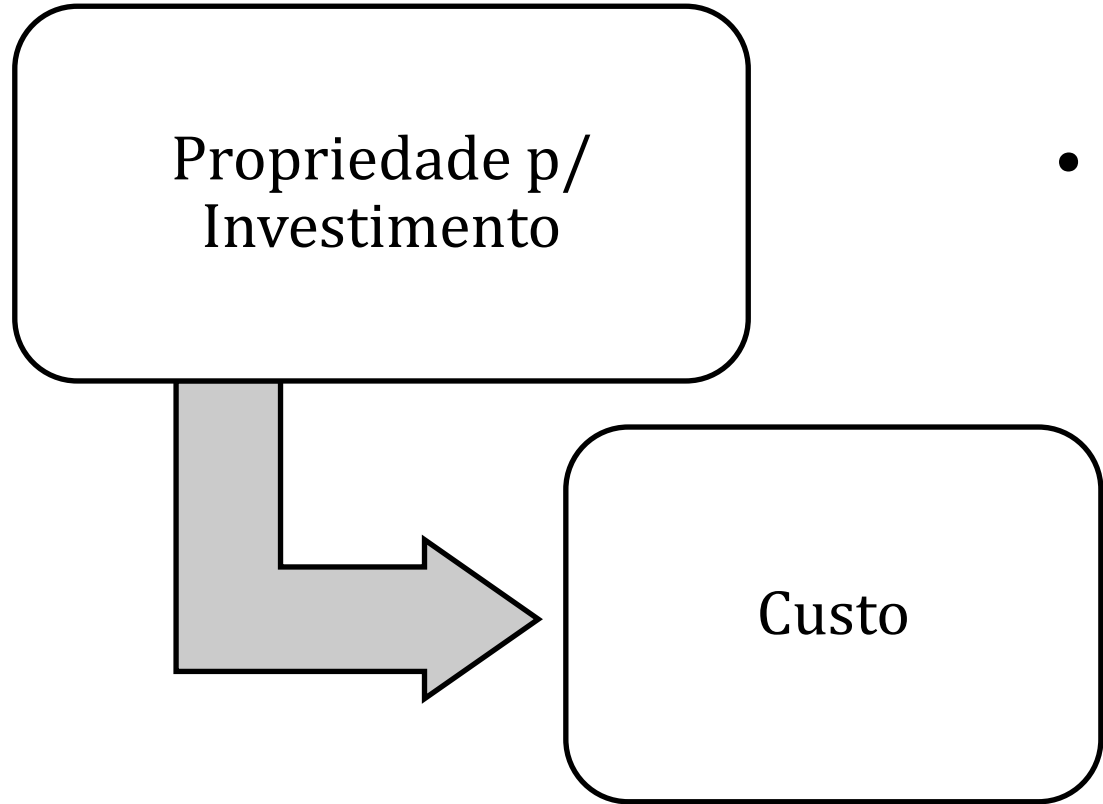
NBC TG 28

Considerando-se apenas as informações apresentadas e a NBC TG 28 (R4) – Propriedade para investimento, pode(m) ser classificada(s) como propriedade(s) para investimento(s) apenas a(s) propriedade(s) descrita(s) em

- a) I.
- b) II.
- c) III.
- d) I e III.

Reconhecimento Inicial

Propriedade p/
Investimento



```
graph LR; A[Propriedade p/ Investimento] --> B[Custo]
```

- Reconhecimento Inicial

Custo

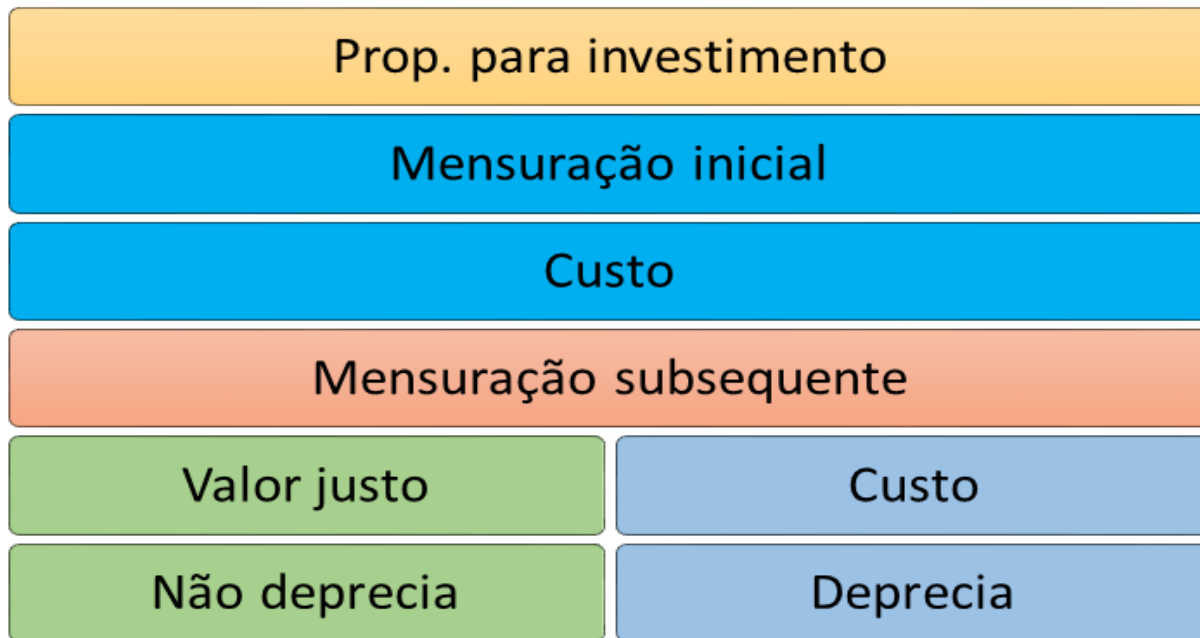
- Inclui os Custos de Transação

Reconhecimento Inicial

24. 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.

Uma propriedade para investimento é adquirida pelo montante de R\$ 100.000,00, para pagamento em 4 parcelas mensais de R\$ 30.000,00, o que dá R\$ 120.000,00 (R\$ 5.000,00 de juros por parcela – considerando juros simples). Ignore qualquer outro tipo de custo. Como contabilizar?

Mensuração Subsequente



CFC DE A A Z

Professor Gabriel Rabelo

@contabilidadefacilitada

CFC DE A A Z

NBC TG 28

Decisão de alienar ou descontinuar ativo não circulantes

Antes

Não gerava contabilização

Hoje

Devemos reclassificar como ANC MV

Diferenciando...

Propriedade para Investimento

- Mantida para aluguel ou valorização
- Classificação: ANC Investimentos

ANC - Mantido para venda

- Ativo ou grupo de ativos colocados à venda
- Ativo Circulante (Separadamente)

Ativo Imobilizado

- Utilizado nas operações da empresa
- ANC - Imobilizado

Classificação do ANC MV

O ativo não circulante mantido para venda é classificado separadamente no ativo circulante.

Principais pontos

1) Os ativos não circulantes mantidos para venda devem ser mensurados pelo menor entre o valor contábil e o valor justo menos as despesas de vendas.

Principais pontos

2) Não devem ser depreciados ou amortizados.

Principais pontos

3) Devem ser apresentados separadamente no balanço patrimonial, no ativo circulante.

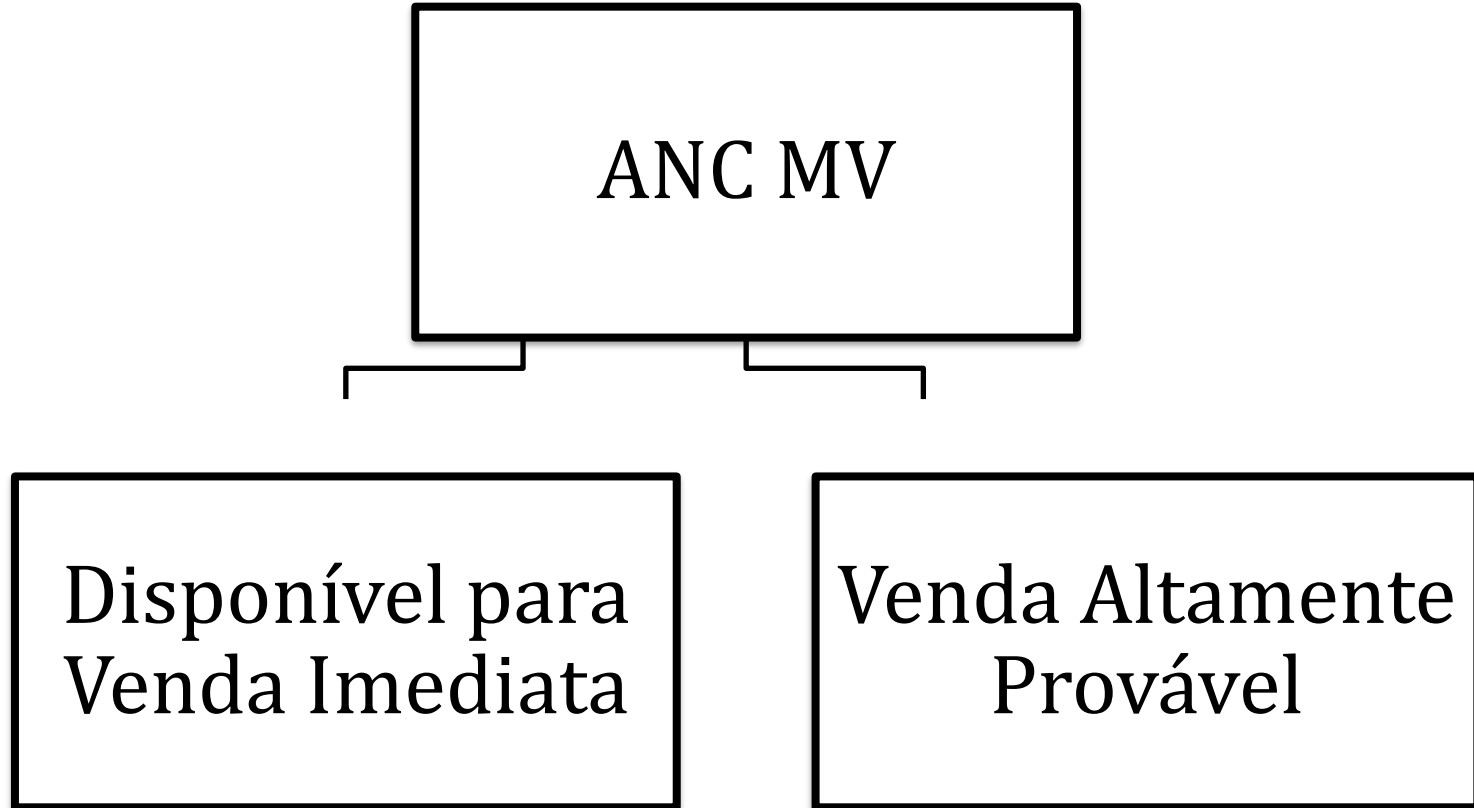
Principais pontos

4) Os resultados das operações descontinuadas devem ser apresentados separadamente na DRE.

Resumindo...

ANC - MV

- Apresentado separadamente no BP (Ativo Circulante)
- Menor entre Valor Justo e Valor Contábil
- Cessa depreciação e amortização
- Resultado das operações descontinuadas:
Apresentado separadamente na DRE



Palavras chaves...

- A entidade irá vender este ativo.
- Ele deve estar disponível para venda imediata.
- A venda deve ser altamente provável.
- A direção da empresa tem de estar comprometida com a venda.
- A venda será feita no prazo de 1 ano.

Resultado de Operações Descontinuadas

32. Uma operação descontinuada é um componente da entidade que foi baixado ou está classificado como mantido para venda e

(a) representa uma importante linha separada de negócios ou área geográfica de operações;

(b) é parte integrante de um único plano coordenado para venda de uma importante linha separada de negócios ou área geográfica de operações; ou

(c) é uma controlada adquirida exclusivamente com o objetivo da revenda.

Diferenças Contábeis

Os resultados do período de uma operação descontinuada são apresentados numa única linha na demonstração do resultado, separadamente das receitas de despesas operacionais continuadas

DRE Segundo o CPC 26

DRE SEGUNDO O CPC 26

Receitas

(-) CMV

Lucro bruto

(-) Despesas

--- Vendas

--- Gerais e administrativas

--- Outras despesas e receitas operacionais

--- Resultado equivalência Patrimonial

Resultado antes Receitas e Despesas financeiras

Despesas e Receitas financeiras

Resultado antes tributos sobre o lucro

(-) Despesas tributos sobre o lucro

(=) Resultado das operações continuadas

+/- Resultado líquido das operações descontinuadas

Resultado líquido do período

(Consulplan/Exame CFC/2021.2) Certa indústria detém um maquinário adquirido à vista e especializado na confecção de lingotes de alumínio utilizados no processo produtivo das unidades de estoque. No dia 26/04/2021, após estudos de viabilidade, a administração da indústria optou por comprar os lingotes de um fornecedor, colocando este maquinário especializado à venda. Este imobilizado estava, assim, reconhecido no Balanço Patrimonial:

- Máquina: R\$ 220.000,00; e,
- Depreciação acumulada: R\$ 30.000,00.

Sabe-se que a estimativa de valor de venda desta máquina é de R\$ 180.000,00. As despesas estimadas para se vender a máquina, incluindo vistoria e manutenção para facilitar a negociação, são de R\$ 4.000,00. Considerando exclusivamente tais informações e a NBC TG 31 (R3) – Ativo não circulante mantido para venda e operação descontinuada, informe a conta e o valor que tal ativo deve ser reconhecido em 26/04/2021.

- A) Ativo mantido para venda (AC) R\$ 176.000,00
- B) Ativo mantido para a venda (Añc) R\$ 186.000,00
- C) Máquina mantida para venda (AC) R\$ 180.000,00
- D) Máquina mantida para venda (AñC) R\$ 190.000,00

Questão Anterior Resolvida

(Consulplan/Exame CFC/2018.2) Uma entidade do setor de educação está passando por um momento de reestruturação em suas atividades operacionais. A entidade está comprometida com o plano de vender suas atuais instalações (prédio sede, móveis e equipamentos) para subsidiar financeiramente a aquisição de novas instalações em outro bairro da cidade. A entidade já iniciou ações para localizar comprador, mas continua utilizando as atuais instalações até que as novas sejam adquiridas. Em sua última reunião, a diretoria da entidade resolveu não transferir as atuais instalações a um eventual comprador até que a compra das novas instalações seja efetuada. Apesar de ignorar termos habituais e costumeiros para a venda de ativos desse tipo, a entidade está disposta a manter um compromisso firme de compra – com algum eventual comprador, comprometendo-se a transferir as atuais instalações assim que as novas estiverem prontas para uso pela entidade. Considerando-se apenas as informações apresentadas e a NBC TG 31 (R4) – Ativo não circulante mantido para venda e operação descontinuada, assinale a alternativa correta.

- A) As atuais instalações estão disponíveis para venda imediata.
- B) As atuais instalações não podem ser classificadas como Ativo Não Circulante Mantido para Venda.
- C) A entidade já iniciou ações para localizar comprador; portanto, poderá classificar as atuais instalações como Ativo Não Circulante Mantido para Venda.
- D) As atuais instalações podem ser classificadas como Ativo Não Circulante Mantido para Venda, pois mpra para a transferência futura dessas instalações.

Questão Anterior Resolvida

(Consulplan/Exame CFC/2018.2) Certa empresa, que produz e vende mochilas, possui duas fábricas no Rio de Janeiro. Para cortar custos, colocou uma das fábricas à venda, empenhando-se para encontrar um comprador. Além disso, o preço pedido pela venda da fábrica é razoável em relação ao seu valor justo corrente. A empresa possui algumas encomendas e pretende transferir a fábrica a um comprador assim que sejam cumpridos todos os pedidos de clientes não concluídos. De acordo com o exposto, assinale, a seguir, a correta classificação contábil desta fábrica no balanço patrimonial da empresa de acordo com as normas contábeis brasileiras.

- A) Ativo circulante.
- B) Ativo imobilizado.
- C) Ativo realizável a longo prazo.
- D) Ativo não circulante mantido para a venda.

(Consulplan/Exame CFC/2021.2) Analise as afirmativas a seguir:

- Em setembro de 2021, a Sociedade Alfa S.A. comprou um imóvel residencial para ser ocupado por seus empregados durante a fase de colheita de suas lavouras. A intenção da entidade, após a colheita, seria manter esse imóvel para ser ocupado para fins de seu escritório administrativo e almoxarifado. Este imóvel foi comprado por R\$ 320.000,00 com recursos do caixa.
- Em setembro de 2021, a Sociedade Alfa S.A. se comprometeu a alienar algumas de suas máquinas colheitadeiras e, para tanto, estabeleceu um plano de venda para esses ativos e iniciou um programa firme para localizar comprador(es) e concluir o plano.

As máquinas colheitadeiras constavam reconhecidas no imobilizado de Alfa ao valor contábil total de R\$ 3.000.000,00 e já estavam disponíveis para venda imediata em suas condições atuais, quando Alfa se comprometeu a este plano de venda.

Inclusive, a alienação foi considerada altamente provável ainda em 2021, conforme expectativas de mercado para esse tipo de ativo. O valor contábil total de R\$ 3.000.000,00 das máquinas colheitadeiras foi considerado menor que o valor justo menos as despesas para a venda desses ativos.

- Em setembro de 2021, a Sociedade Alfa S.A. adquiriu, com recursos do caixa, uma propriedade rural (lote de terra nua) pelo valor de R\$ 800.000,00. No momento dessa aquisição, Alfa ainda não havia determinado se utilizaria a propriedade rural como propriedade ocupada por ela, ou para venda a curto prazo no curso ordinário do negócio.

Considerando exclusivamente as informações apresentadas, bem como as Normas Brasileiras de Contabilidade NBC TG 16 (R2) – Estoques, NBC TG 28 (R4) – Propriedade para investimento, NBC TG 27 (R4) – Ativo imobilizado e NBC TG 31 (R4) – Ativo não circulante mantido para venda e operação descontinuada, quando a Sociedade Alfa S.A. comprou o imóvel residencial, se comprometeu a alienar as máquinas colheitadeiras e, ainda, comprou a propriedade rural, ela deveria realizar os seguintes lançamentos contábeis para reconhecimento das operações apresentadas:

Débito: Imóvel Residencial – Investimentos (Ativo Não Circulante)	320.000,00
Débito: Máquinas Colheitadeiras – Ativos Não Circulantes Mantidos para Venda (Ativo Não Circulante)	3.000.000,00
A) Débito: Propriedade Rural – Ativo Realizável a Longo Prazo (Ativo Não Circulante)	800.000,00
Crédito: Máquinas Colheitadeiras – Imobilizado (Ativo Não Circulante)	3.000.000,00
Crédito: Caixa (Ativo Circulante)	1.120.000,00
Débito: Imóvel Residencial – Imobilizado (Ativo Não Circulante)	320.000,00
Débito: Máquinas Colheitadeiras – Estoques (Ativo Circulante)	3.000.000,00
B) Débito: Propriedade Rural – Investimentos (Ativo Não Circulante)	800.000,00
Crédito: Máquinas Colheitadeiras – Imobilizado (Ativo Não Circulante)	3.000.000,00
Crédito: Caixa (Ativo Circulante)	1.120.000,00

Débito: Imóvel Residencial – Imobilizado (Ativo Não Circulante)	320.000,00
Débito: Máquinas Colheitadeiras – Estoques (Ativo Circulante)	3.000.000,00
C) Débito: Propriedade Rural – Imobilizado (Ativo Não Circulante)	800.000,00
Crédito: Máquinas Colheitadeiras – Imobilizado (Ativo Não Circulante)	3.000.000,00
Crédito: Caixa (Ativo Circulante)	1.120.000,00
Débito: Imóvel Residencial – Imobilizado (Ativo Não Circulante)	320.000,00
Débito: Máquinas Colheitadeiras – Ativos Não Circulantes Mantidos para Venda (Ativo Circulante)	3.000.000,00
D) Débito: Propriedade Rural – Investimentos (Ativo Não Circulante)	800.000,00
Crédito: Máquinas Colheitadeiras – Imobilizado (Ativo Não Circulante)	3.000.000,00
Crédito: Caixa (Ativo Circulante)	1.120.000,00

(Consulplan/Exame CFC/2021.1)

No dia 11/03/2021, a Companhia A:

- Adquiriu uma edificação (imóvel pago à vista, em dinheiro) para instalação de salas a serem utilizadas em seu novo escritório administrativo. O valor pago por esta aquisição foi R\$ 4.000.000,00 e a companhia ainda não havia estimado quando faria a mudança de suas instalações administrativas para este novo escritório.
- Adquiriu um terreno (pago à vista, em dinheiro) por R\$ 600.000,00, mas a administração da companhia ainda não havia determinado o uso futuro deste terreno – por exemplo, se usaria o terreno como propriedade ocupada pelo proprietário ou para a venda.
- Colocou à venda veículos antigos que eram utilizados em suas atividades operacionais de atendimento a clientes. Estes veículos estavam disponíveis para a venda imediata em suas condições atuais e a companhia considerava altamente provável a venda ainda no ano 2021, pois havia iniciado um programa firme para localizar comprador e concluir o plano de venda. Estes veículos estavam registrados ao valor contábil de R\$ 100.000,00; valor este menor que o valor justo menos as despesas de venda.

(Consulplan/Exame CFC/2021.1)

Considerando somente as informações apresentadas, assinale a opção que indica, conforme a NBC TG 28 (R4) Propriedade para investimento, NBC TG 27 (R4) Ativo imobilizado e NBC TG 31 (R4) Ativo não circulante mantido para venda e operação descontinuada, os lançamentos contábeis no momento do reconhecimento inicial das informações apresentadas.

	Débito – Edificações (Ativo Não Circulante).....	4.000.000,00
	Débito – Propriedades Mantidas para Valorização ou Definição Futura (Ativo Não Circulante)	600.000,00
A)	Débito – Ativo Não Circulante Mantido para Venda (Ativo Circulante).....	100.000,00
	Crédito – Veículos (Ativo Não Circulante).....	100.000,00
	Crédito – Caixa (Ativo Circulante)	4.600.000,00
	Débito – Edificações (Ativo Não Circulante).....	4.600.000,00
	Débito – Ativo Não Circulante Mantido para Venda (Ativo Circulante).....	100.000,00
B)	Crédito – Veículos (Ativo Não Circulante)	100.000,00
	Crédito – Caixa (Ativo Circulante).....	4.600.000,00
	Débito – Edificações (Ativo Não Circulante).....	4.000.000,00
C)	Débito – Propriedades Mantidas para Valorização ou Definição Futura (Ativo Não Circulante).....	600.000,00
	Crédito – Caixa (Ativo Circulante).....	4.600.000,00
	Débito – Edificações (Ativo Não Circulante).....	4.000.000,00
	Débito – Propriedades Mantidas para Valorização ou Definição Futura (Ativo Não Circulante).....	600.000,00
D)	Débito – Estoques (Ativo Circulante).....	100.000,00
	Crédito – Veículos (Ativo Não Circulante)	100.000,00
	Crédito – Caixa (Ativo Circulante).....	4.600.000,00