

# 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.

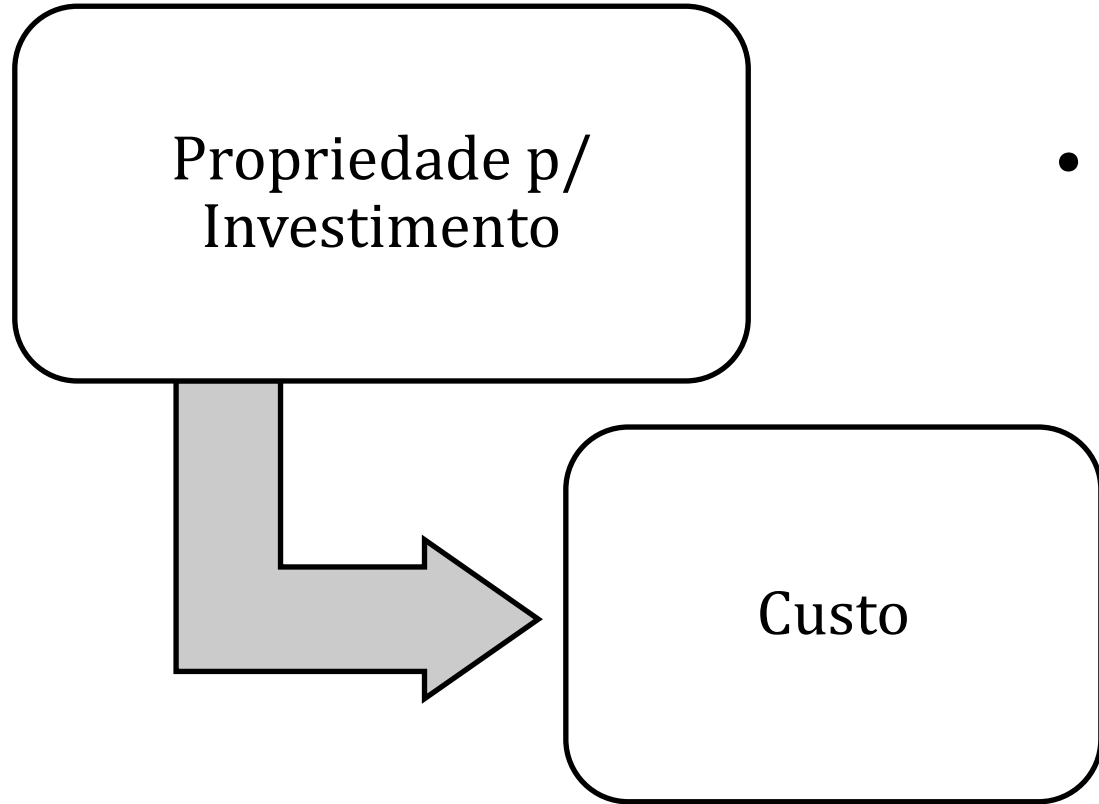
## NBC TG 28

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

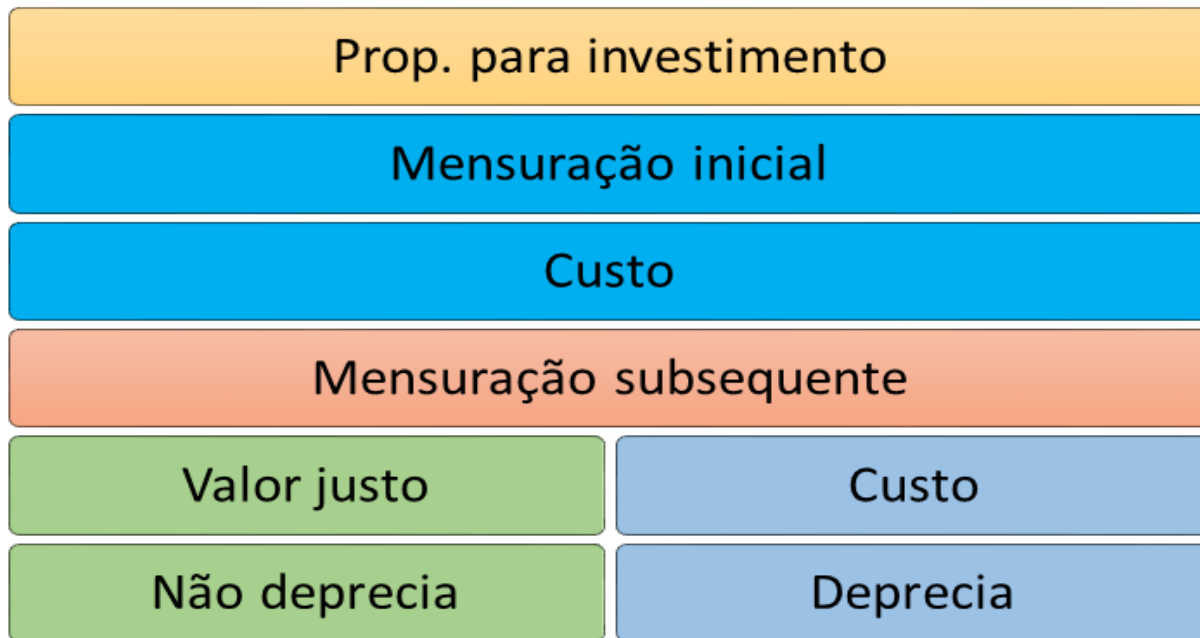
- Inclui os Custos de Transação

## 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.**

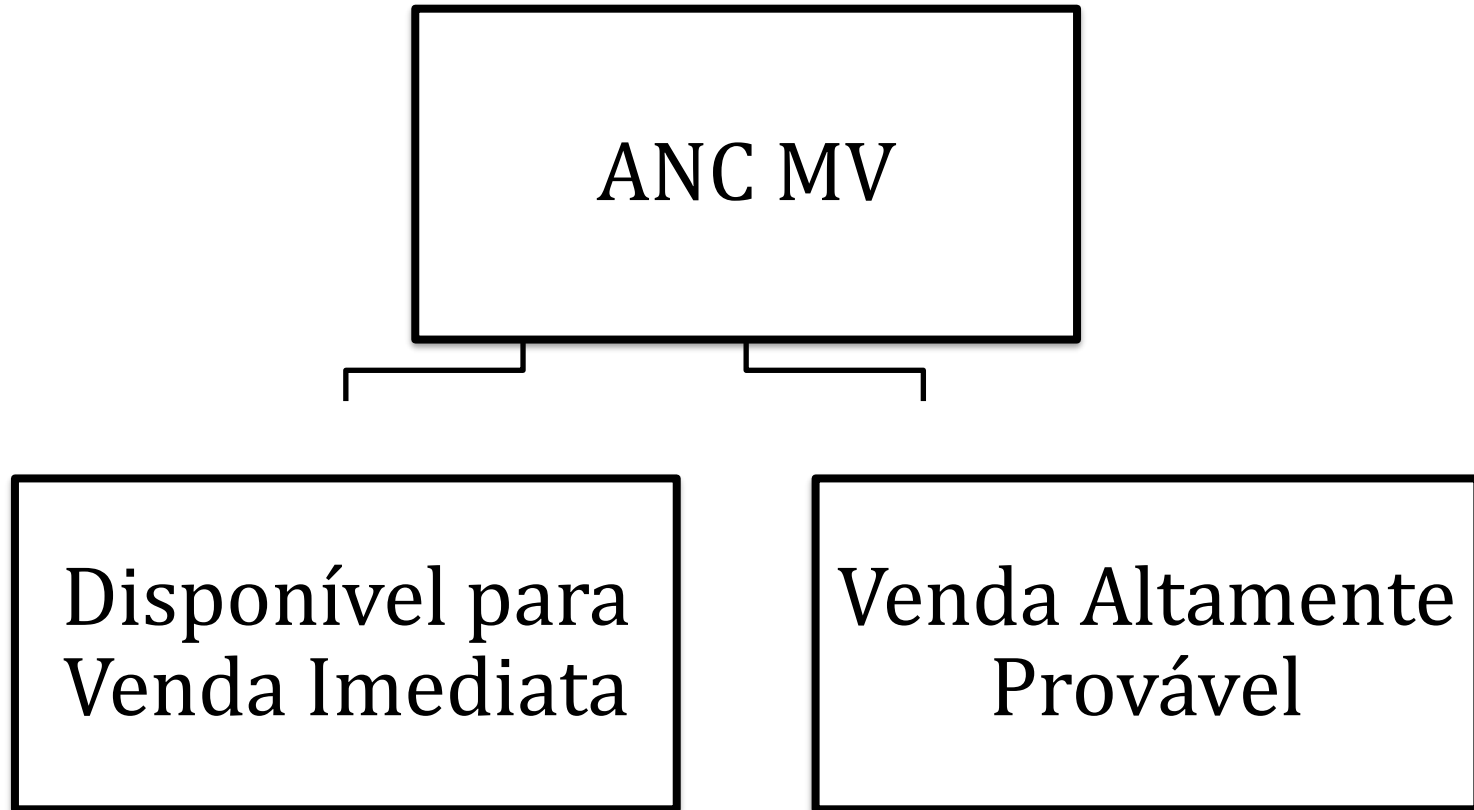
## Principais pontos

**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 compra 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