



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.gov.br/cvm

RESOLUÇÃO CVM Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2022

Aprova a Consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 28 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata de propriedade para investimento.

O **PRESIDENTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM** torna público que o Colegiado, em reunião realizada em 14 de abril de 2022, com fundamento nos §§ 3º e 5º do art. 177 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, combinados com os incisos II e IV do § 1º do art. 22 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, bem como nos arts. 5º e 14 do Decreto nº 10.139, de 28 de novembro de 2019, **APROVOU** a seguinte Resolução:

Art. 1º Torna obrigatório para as companhias abertas o Pronunciamento Técnico CPC 28, que trata de propriedade para investimento, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, conforme consolidado no Anexo “A” à presente Resolução.

Art. 2º Fica revogada a Deliberação 584, de 31 de julho de 2009, a partir da vigência desta Resolução.

Art. 3º Esta Resolução entra em vigor em 1º de julho de 2022.

Assinado eletronicamente por

Marcelo Barbosa

Presidente



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.gov.br/cvm

RESOLUÇÃO CVM Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2022

ANEXO “A”

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

PRONUNCIAMENTO TÉCNICO CPC 28

PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade – IAS 40

Sumário	Item
OBJETIVO	1
ALCANCE	2 – 4
DEFINIÇÕES	5 – 15
RECONHECIMENTO	16 – 19
MENSURAÇÃO NO RECONHECIMENTO	20 – 29
MENSURAÇÃO APÓS RECONHECIMENTO	30 – 56
Política contábil	30 – 32C
Método do valor justo	33 – 55
Incapacidade de determinar confiavelmente o justo valor	53 – 55
Método do custo	56
TRANSFERÊNCIA	57 – 65
ALIENAÇÃO	66 – 73
DIVULGAÇÃO	74 – 79
Método do valor justo e método do custo	74 – 79
Método do valor justo	76 – 78
Método do custo	79
DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS	80 – 84
Método do valor justo	80 – 82
Método do custo	83 – 84

Objetivo

1. O objetivo deste Pronunciamento é estabelecer o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.gov.br/cvm

RESOLUÇÃO CVM Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2022

Alcance

2. Este Pronunciamento deve ser aplicado no reconhecimento, mensuração e divulgação de propriedades para investimento.
3. (Eliminado).
4. Este pronunciamento não se aplica a:
 - (a) ativos biológicos relacionados com a atividade agrícola (ver CPC 29 – Ativo Biológico e Produto Agrícola e CPC 27 – Ativo Imobilizado); e
 - (b) direitos sobre reservas minerais tais como carvão mineral, petróleo, gás natural e recursos semelhantes não renováveis.

Definições

5. Os termos que se seguem são usados neste Pronunciamento com os significados especificados:

Valor contábil é o montante pelo qual um ativo é reconhecido no 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 ou, quando aplicável, o montante atribuído àquele ativo quando inicialmente reconhecido em consonância com requerimentos específicos de outros Pronunciamentos, por exemplo, Pronunciamento Técnico CPC 10 – Pagamento Baseado em Ações.

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. (Ver Pronunciamento Técnico CPC 46 – Mensuração do Valor Justo).

Propriedade para investimento é a propriedade (terreno ou edifício – ou parte de edifício – ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário como ativo de direito de uso) 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 como ativo de direito de uso)

Classificação de propriedade como propriedade para investimento ou propriedade ocupada pelo proprietário

6. (Eliminado).
7. As propriedades para investimento são mantidas para obter rendas ou para valorização do capital ou para ambas, e por isso classificadas no subgrupo Investimentos, dentro do Ativo Não Circulante. Por isso, a propriedade para investimento gera fluxos de caixa altamente independentes dos outros ativos mantidos pela entidade. Isso distingue as propriedades para investimento de propriedades



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.gov.br/cvm

RESOLUÇÃO CVM Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2022

ocupadas pelos proprietários. A produção ou o fornecimento de bens ou serviços (ou o uso de propriedades para finalidades administrativas) gera fluxos de caixa que são atribuíveis não apenas às propriedades, mas também a outros ativos usados no processo de produção ou de fornecimento. O CPC 27 – Ativo Imobilizado aplica-se à propriedade própria ocupada pelo proprietário e o CPC 06 aplica-se à propriedade ocupada pelo proprietário mantida por arrendamento como ativo de direito de uso.

8. 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;
 - (b) terrenos mantidos para futuro uso correntemente indeterminado (se a entidade não tiver determinado que usará o terreno como propriedade ocupada pelo proprietário ou para venda a curto prazo no curso ordinário do negócio, o terreno é considerado como mantido para valorização do capital);
 - (c) edifício que seja propriedade da entidade (ou ativo de direito de uso relativo a edifício mantido pela entidade) e que seja arrendado sob um ou mais arrendamentos operacionais;
 - (d) edifício que esteja desocupado, mas mantido para ser arrendado sob um ou mais arrendamentos operacionais;
 - (e) propriedade que esteja sendo construída ou desenvolvida para futura utilização como propriedade para investimento.

9. Seguem-se exemplos de itens que não são propriedades para investimento, estando, por isso, fora do alcance deste pronunciamento:
 - (a) propriedade destinada à venda no decurso ordinário das atividades ou em vias de construção ou desenvolvimento para tal venda (ver CPC 16 – Estoques), como, por exemplo, propriedade adquirida exclusivamente com vista à alienação subsequente no futuro próximo ou para desenvolvimento e revenda;
 - (b) (eliminada);
 - (c) propriedade ocupada pelo proprietário (ver CPC 27 e CPC 06), 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 ao aguardo de alienação;
 - (d) (eliminada);
 - (e) propriedade que é arrendada a outra entidade sob arrendamento financeiro.

10. Algumas propriedades compreendem uma parte que é mantida para obter rendimentos ou para valorização de capital e outra parte que é mantida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas. Se essas partes puderem ser vendidas separadamente (ou arrendadas separadamente sob arrendamento financeiro), a entidade contabiliza as partes separadamente. Se as partes não puderem ser vendidas separadamente, a propriedade só é propriedade para investimento se uma parte insignificante for mantida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas.

11. 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 o proprietário de



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.gov.br/cvm

RESOLUÇÃO CVM Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2022

edifício de escritórios proporciona serviços de segurança e de manutenção aos arrendatários que ocupam o edifício.

12. Em outros casos, os serviços prestados são significativos. Por exemplo, se a entidade possui e administra um hotel, os serviços proporcionados aos hóspedes são significativos para o acordo como um todo. Por isso, o hotel administrado pelo proprietário é propriedade ocupada pelo proprietário e não propriedade para investimento.
13. Pode ser difícil determinar se os serviços de apoio são ou não tão significativos para que uma propriedade não se qualifique como propriedade para investimento. Por exemplo, o proprietário de hotel por vezes transfere algumas responsabilidades a terceiros sob contrato de gestão. Os termos de tais contratos variam amplamente. Em um extremo, a posição do proprietário pode, em essência, ser a de um investidor passivo. No outro extremo, o proprietário 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.
14. 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 itens 7 a 13. O item 75(c) exige que a entidade divulgue esses critérios quando a classificação for difícil.
- 14A. É necessário também julgamento para determinar se a aquisição da propriedade de investimento é a aquisição de ativo, grupo de ativos ou combinação de negócios ao alcance do CPC 15 – Combinação de Negócios. Deve ser feita referência ao CPC 15 para determinar se é uma combinação de negócios. Os itens 7 a 14 deste Pronunciamento discutem se a propriedade é propriedade ocupada pelo proprietário ou propriedade para investimento e não para determinar se a aquisição da propriedade é uma combinação de negócios, tal como definido no CPC 15. Determinar se uma transação específica atende à definição de combinação de negócios, tal como definido no CPC 15, e inclui uma propriedade para investimento, tal como definido neste Pronunciamento, requer a aplicação separada de ambos os pronunciamentos.
15. 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 item 5. Por isso, o arrendador trata a propriedade como propriedade para investimento nas suas demonstrações contábeis individuais.

Reconhecimento

16. A propriedade para investimento deve ser reconhecida como ativo quando, e apenas quando:
 - (a) for provável que os benefícios econômicos futuros associados à propriedade para investimento fluirão para a entidade; e
 - (b) o custo da propriedade para investimento possa ser mensurado confiavelmente.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.gov.br/cvm

RESOLUÇÃO CVM Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2022

17. 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.
18. Segundo o princípio de reconhecimento do item 16, 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.
19. 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 deste Pronunciamento.
- 19A. A propriedade para investimento mantida por arrendatário como ativo de direito de uso deve ser reconhecida de acordo com o CPC 06.

Mensuração no reconhecimento

20. A propriedade para investimento deve ser inicialmente mensurada pelo seu custo. Os custos de transação devem ser incluídos na mensuração inicial.
21. O custo de uma propriedade para investimento comprada 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.
22. (Eliminado).
23. 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.
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.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.gov.br/cvm

RESOLUÇÃO CVM Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2022

25-26. (Eliminados).

27. 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 substância 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.
28. A entidade deve determinar se a operação de troca é, na substância, de natureza comercial considerando a extensão em que espera que os seus fluxos de caixa futuros sejam alterados como resultado da transação. A operação de troca tem natureza comercial se:
- (a) a configuração (risco, oportunidade e valor) dos fluxos de caixa 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.
29. O valor justo de ativo é confiavelmente mensurável se (a) a variabilidade na faixa de mensurações 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 deve ser usado para mensurar o custo do ativo recebido, a não ser que o valor justo do ativo recebido seja mais claramente evidente.
- 29A. A propriedade para investimento mantida por arrendatário como ativo de direito de uso deve ser mensurada inicialmente ao custo de acordo com o CPC 06.

Mensuração após reconhecimento

Política contábil

30. Com as exceções indicadas no item 32A, a entidade deve escolher como sua política contábil o método do valor justo, descrito nos itens 33 a 55, ou o método do custo, descrito no item 56, e deve aplicar essa política a todas as suas propriedades para investimento.
31. O Pronunciamento Técnico CPC 23 – 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 acontecimentos ou de



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.gov.br/cvm

RESOLUÇÃO CVM Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2022

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.

32. Este Pronunciamento Técnico exige que todas as entidades mensurem 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). Incentiva-se a entidade, mas não se exige dela, a mensurar o valor justo das propriedades para investimento tendo por base a avaliação de avaliador independente que tenha qualificação profissional relevante e reconhecida e que tenha experiência recente no local e na categoria da propriedade para investimento que esteja sendo avaliada.
- 32A. A entidade pode:
- (a) escolher o método do valor justo ou o método do custo para todas as propriedades para investimento que suportem passivos que pagam retorno diretamente associado ao valor justo de, ou aos retornos de ativos especificados incluindo essa propriedade para investimento; e
 - (b) escolher o método do valor justo ou o método do custo para todas as restantes propriedades para investimento, independentemente da escolha feita na alínea (a).
- 32B. Algumas seguradoras e outras entidades operam fundo de propriedades que emite cotas nicionais, com algumas unidades mantidas por investidores em contratos associados e outros detidos pela entidade. O item 32A não permite que a entidade mensure a propriedade detida pelo fundo parcialmente pelo custo e parcialmente pelo valor justo.
- 32C. Se a entidade escolhe diferentes métodos para as duas categorias descritas no item 32A, as vendas de propriedade para investimento entre conjuntos de ativos mensurados usando métodos diferentes devem ser reconhecidas pelo valor justo e a alteração cumulativa no valor justo deve ser reconhecida no resultado. Em conformidade, se a propriedade para investimento for vendida de um conjunto em que se usa o método do valor justo para um conjunto em que se usa o método do custo, o valor justo da propriedade à data da venda torna-se o seu custo considerado.

Método do valor justo

33. 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 item 53.
34. (Eliminado).
35. 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.
- 36-39. (Eliminados).
40. Ao mensurar o valor justo da propriedade para investimento, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 46, a entidade deve assegurar que o valor justo reflete, entre outras, receitas provenientes de arrendamentos correntes e outros pressupostos que participantes do mercado utilizariam na precificação de propriedade para investimento sob condições correntes de mercado.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.gov.br/cvm

RESOLUÇÃO CVM Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2022

- 40A. Quando o arrendatário utilizar o modelo de valor justo para mensurar a propriedade para investimento que é mantida como ativo de direito de uso, deve mensurar o ativo de direito de uso, e, não, a propriedade subjacente, ao valor justo.
41. O CPC 06 especifica a base do reconhecimento inicial do custo de propriedade para investimento mantida por arrendatário como ativo de direito de uso. O item 33 exige que a propriedade para investimento mantida por arrendatário como ativo de direito de uso seja remensurada, se necessário, pelo valor justo, se a entidade escolher o modelo de valor justo. Quando os pagamentos de arrendamento são efetuados a taxas de mercado, o valor justo da propriedade para investimento mantida por arrendatário como ativo de direito de uso na aquisição, líquido de todos os pagamentos de arrendamento esperados (incluindo os relativos a passivos de arrendamento reconhecidos), deve ser zero. Assim, remensurar o ativo de direito de uso de arrendamento do custo, de acordo com o CPC 06, para o valor justo, de acordo com o item 33 (tendo em conta os requisitos do item 50), não deve 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.
- 42-47. (Eliminados).
48. 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 a alteração em seu uso), de que a variabilidade no intervalo de mensurações razoáveis de valor justo seria tão grande, e as probabilidades dos vários efeitos tão difíceis de avaliar, que a utilidade de uma única mensuração de valor justo é negada. Isso pode indicar que o valor justo da propriedade não será mensurável com confiabilidade em base contínua (ver item 53).
49. (Eliminado).
50. Ao determinar o valor justo da propriedade para investimento, a entidade não deve computar duplamente ativos ou passivos que estejam reconhecidos como ativos ou passivos separados. Por exemplo:
- 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;
 - 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;
 - o valor justo da propriedade para investimento exclui o lucro do arrendamento operacional acrescido ou pago antecipadamente, porque a entidade o reconhece como passivo ou ativo separado;
 - o valor justo da propriedade para investimento, mantida por arrendatário como ativo de direito de uso, reflete os fluxos de caixa esperados (incluindo os pagamentos variáveis de arrendamento que se espera que se tornem exigíveis). 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



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.gov.br/cvm

RESOLUÇÃO CVM Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2022

valor contábil da propriedade para investimento, utilizando o método do valor justo.

51. (Eliminado).
52. 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 o Pronunciamento Técnico CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes para determinar se reconhece um passivo e, nesse caso, como mensurá-lo.

Incapacidade de determinar confiavelmente o valor justo

53. Há presunção refutável de que a entidade pode confiavelmente mensurar o valor justo de propriedade para investimento em base contínua. Porém, em casos excepcionais, quando a entidade adquire, pela primeira vez, a 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 mensurável com confiabilidade em base contínua. Isso ocorre quando, e apenas quando, o mercado de propriedades comparáveis está inativo (por exemplo, há poucas transações recentes, preços cotados não são atuais ou preços de transação observados indicam que o vendedor foi forçado a vender) e quando não estão disponíveis mensurações alternativas confiáveis de valor justo (por exemplo, com base em projeções de fluxos de caixa descontados). Se a entidade concluir que o valor justo de propriedade para investimento em construção não é mensurável com confiabilidade, mas for esperado que o valor justo da propriedade seja mensurável com confiabilidade quando a construção for concluída, a propriedade para investimento em construção deve ser mensurada ao custo até que seu valor justo se torne confiavelmente mensurável ou a construção seja concluída (o que ocorrer primeiro). Se a entidade concluir que o valor justo de propriedade para investimento (outra que não a propriedade para investimento em construção) não é confiavelmente mensurável, a entidade deve mensurar essa propriedade para investimento utilizando o método do custo do CPC 27 – Ativo Imobilizado para propriedade para investimento própria ou, de acordo com o CPC 06, para propriedade para investimento mantida por arrendatário como ativo de direito de uso. O valor residual da propriedade para investimento deve ser assumido como sendo zero. A entidade deve continuar a aplicar o CPC 27 ou o CPC 06 até a alienação da propriedade para investimento.
- 53A. Uma vez que a entidade se torne capaz de mensurar confiavelmente o valor justo de propriedade para investimento em construção que tenha sido previamente avaliada ao custo, deve mensurar essa propriedade pelo valor justo. Assim que a construção estiver completada, presume-se que o valor justo possa ser mensurado confiavelmente. Se esse não for o caso, de acordo com o item 53, a propriedade deve ser contabilizada pelo método do custo, de acordo com o CPC 27 – Ativo Imobilizado, para ativos próprios, ou com o CPC 06, para propriedade para investimento mantida por arrendatário como ativo de direito de uso.
- 53B. A presunção de que o valor justo de investimento para propriedade em construção possa ser mensurado confiavelmente pode ser refutada somente no reconhecimento inicial. A entidade que tenha mensurado um item de investimento para propriedade em construção ao valor justo não pode concluir que o valor justo do investimento para propriedade quando completado não possa ser



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.gov.br/cvm

RESOLUÇÃO CVM Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2022

mensurado confiavelmente.

54. Nos casos excepcionais em que a entidade seja compelida, pela razão dada no item 53, a mensurar a propriedade para investimento, utilizando o método do custo de acordo com o CPC 27 ou com o CPC 06, ela deve mensurar todas as suas outras propriedades para investimento pelo valor justo, inclusive as propriedades para investimento em construção. 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.
55. 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 subsequente 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

56. Após o reconhecimento inicial, a entidade que escolher o modelo do custo deve mensurar a propriedade para investimento:
- (a) de acordo com o CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, se atender aos critérios para ser classificado como mantido para venda (ou está incluído em grupo para alienação que seja classificado como mantido para venda);
 - (b) de acordo com o CPC 06, se é mantido por arrendatário como ativo de direito de uso e não é mantido para venda, de acordo com o CPC 31; e
 - (c) de acordo com os requisitos do CPC 27 para o modelo do custo em todos os outros casos.

Transferência

57. A entidade deve transferir a propriedade para, ou de, propriedade para investimento quando, e apenas quando, houver alteração de uso. A alteração de uso ocorre quando a propriedade atende, ou deixa de atender, a definição de propriedade para investimento e há evidência da alteração de uso. Apenas a alteração nas intenções da administração para o uso da propriedade não fornece evidência da alteração no uso. Exemplos de evidência da alteração na utilização incluem:
- (a) início de ocupação pelo proprietário, ou de desenvolvimento com vista à 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; e
 - (d) começo de arrendamento operacional para outra entidade, para transferência de estoques para propriedade para investimento;
 - (e) (eliminada).
58. Quando a entidade decidir alienar a propriedade para investimento sem desenvolvimento, ela continua a tratar a propriedade como propriedade para investimento até que seja desreconhecida



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.gov.br/cvm

RESOLUÇÃO CVM Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2022

(eliminada do balanço patrimonial) e deixe de reclassificá-la 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.

59. Os itens 60 a 65 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 divulgação.
60. Para a transferência de propriedade para investimento contabilizada pelo valor justo para propriedade ocupada pelo proprietário ou para estoque, o custo considerado da propriedade para subsequente contabilização, de acordo com o CPC 27, o CPC 06 ou o CPC 16, deve ser o seu valor justo na data da alteração de uso.
61. Se o imóvel ocupado pelo proprietário se tornar propriedade para investimento que seja contabilizada pelo valor justo, a entidade deve aplicar o CPC 27 para propriedade própria e o CPC 06 para propriedade mantida por arrendatário como ativo de direito de uso até a data da alteração do uso. A entidade deve tratar qualquer diferença nessa data entre o valor contábil do imóvel, de acordo com o CPC 27 ou com o CPC 06 e o seu valor justo, conforme descrito no item 62.
62. Até a data em que o imóvel ocupado pelo proprietário se torne propriedade para investimento contabilizada pelo valor justo, a entidade deve depreciar a propriedade (ou o ativo de direito de uso) e deve reconhecer quaisquer perdas por redução no valor recuperável (*impairment*) que tenham ocorrido. A entidade deve tratar qualquer diferença nessa data entre o valor contábil da propriedade, de acordo com o CPC 27 ou o CPC 06, e o seu valor justo da seguinte forma:
 - (a) qualquer diminuição resultante no valor contábil da propriedade é reconhecida no resultado. Porém, até o ponto em que a quantia esteja incluída em reavaliação anteriormente procedida nessa propriedade, a diminuição é debitada contra esse excedente de reavaliação;
 - (b) qualquer aumento resultante no valor contábil é tratado como se segue:
 - (i) até o ponto em que o aumento reverta perda anterior por *impairment* dessa propriedade, o aumento é reconhecido no resultado. A quantia reconhecida no resultado não pode exceder a quantia necessária para repor o valor contábil para o valor contábil que teria sido determinado (líquido de depreciação) caso nenhuma perda por *impairment* tivesse sido reconhecida;
 - (ii) qualquer parte remanescente do aumento é creditada diretamente no patrimônio líquido, em ajustes de avaliação patrimonial, como parte dos outros resultados abrangentes. Na alienação subsequente da propriedade para investimento, eventual excedente de reavaliação incluído no patrimônio líquido deve ser transferido para lucros ou prejuízos acumulados, e a transferência do saldo remanescente excedente de avaliação também se faz diretamente para lucros ou prejuízos acumulados, e não por via da demonstração do resultado.
63. 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



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.gov.br/cvm

RESOLUÇÃO CVM Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2022

anterior deve ser reconhecida no resultado.

64. 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.
65. 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

66. 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 for esperado da sua alienação.
67. A alienação de propriedade para investimento pode ser alcançada pela venda ou pela celebração de arrendamento financeiro. A data de alienação da propriedade para investimento, que é vendida, é a data em que o recebedor obtém o controle da propriedade para investimento, de acordo com os requisitos do CPC 47, que determinam quando a obrigação de *performance* é satisfeita. O CPC 06 é aplicável à alienação efetuada pela celebração de arrendamento financeiro e à venda e *leaseback*.
68. Se, de acordo com o princípio de reconhecimento do item 16, 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 era 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.
69. 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 o CPC 06 – Arrendamentos exija outra forma no caso de venda e *leaseback*) no período da retirada ou da alienação.
70. O valor da contrapartida da alienação de propriedade para investimento deve ser estabelecido de acordo com os requisitos para determinar o preço de transação nos itens 47 a 72 do CPC 47. As alterações subsequentes no valor estimado da contrapartida, incluído no ganho ou na perda, devem ser contabilizadas de acordo com os requisitos para alterações no preço de transação no CPC 47.
71. A entidade aplica o Pronunciamento Técnico CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes ou outros Pronunciamentos, Interpretações e Orientações, conforme apropriado, a quaisquer passivos que detenha após a alienação de uma propriedade para investimento.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.gov.br/cvm

RESOLUÇÃO CVM Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2022

72. 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.
73. Reduções no valor recuperável (*impairment*) ou perdas de propriedade para investimento, relacionados com pedidos de ou pagamento 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 o Pronunciamento Técnico CPC 01;
 - (b) as retiradas ou alienações da propriedade para investimento são reconhecidas de acordo com os itens 66 a 71 deste Pronunciamento;
 - (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 itens 20 a 29 deste Pronunciamento.

Divulgação

Método do valor justo e método do custo

74. As divulgações indicadas adiante são aplicáveis adicionalmente às enunciadas no CPC 06. De acordo com o CPC 06, o proprietário de propriedade para investimento proporciona as divulgações dos arrendadores acerca dos arrendamentos que tenham celebrado. O arrendatário que detenha propriedade para investimento como ativo de direito de uso proporciona divulgação dos arrendatários, como requerido pelo CPC 06, e divulgação dos arrendadores, como requerido pelo CPC 06, para qualquer arrendamento operacional que tenham celebrado.
75. A entidade deve divulgar:
- (a) se aplica o método do valor justo ou o método do custo;
 - (b) (eliminada);
 - (c) quando a classificação for difícil (ver item 14), 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) (eliminada);
 - (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 de avaliador independente que possua qualificação profissional reconhecida e relevante e que tenha experiência recente no local e na categoria da propriedade para investimento que está sendo avaliada. Se não tiver havido tal avaliação, esse fato deve ser divulgado;
 - (f) as quantias reconhecidas no resultado para:
 - (i) lucros de rendas de propriedade para investimento;
 - (ii) gastos operacionais diretos (incluindo reparos e manutenção) provenientes de propriedades para investimento que tenham gerado rendas durante o período;
 - (iii) gastos operacionais diretos (incluindo reparos e manutenção) provenientes de



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.gov.br/cvm

RESOLUÇÃO CVM Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2022

- propriedades para investimento que não tenham gerado rendas durante o período; e
- (iv) a alteração cumulativa no valor justo reconhecido nos resultados com a venda de propriedade para investimento de um conjunto de ativos em que se usa o método do custo para um conjunto em que se usa o método do valor justo (ver item 32C).
 - (g) a existência e quantias 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

76. Além das divulgações exigidas pelo item 75, a entidade que aplique o método do valor justo dos itens 33 a 55 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) ativos classificados como detidos para venda ou incluídos em grupo para alienação classificado como detido para venda de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada e outras 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 unidade operacional estrangeira para a moeda de apresentação da entidade que relata;
 - (f) transferências para e de estoque e propriedade ocupada pelo proprietário; e
 - (g) outras alterações.
77. 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 item 50, a entidade deve divulgar a conciliação entre a valorização obtida e a avaliação ajustada incluída nas demonstrações contábeis, mostrando separadamente a quantia agregada de quaisquer passivos de arrendamento reconhecidos que tenham sido novamente adicionados, e qualquer outro ajuste significativo.
78. Nos casos excepcionais referidos no item 53, quando a entidade mensurar a propriedade para investimento, usando o método do custo do CPC 27 ou de acordo com o CPC 06, a conciliação exigida pelo item 76 deve divulgar as quantias relacionadas com essa propriedade para investimento separadamente das quantias relacionadas com outras propriedades para investimento. Além disso, a entidade deve divulgar:
- (a) descrição da propriedade para investimento;
 - (b) explanação da razão pela qual o valor justo não pode ser mensurado 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;



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.gov.br/cvm

RESOLUÇÃO CVM Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2022

- (ii) o valor contábil dessa propriedade para investimento no momento da venda; e
- (iii) a quantia de ganho ou perda reconhecida.

Método do custo

79. Além das divulgações exigidas pelo item 75, a entidade que aplique o método do custo do item 56 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) ativos classificados como detidos para venda ou incluídos em grupo para alienação classificado como detido para venda de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada e outras alienações;
 - (iv) depreciação;
 - (v) a quantia de perdas por *impairment* reconhecida e a quantia de perdas por *impairment* revertida durante o período de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 01;
 - (vi) diferenças cambiais líquidas resultantes da conversão das demonstrações contábeis para outra moeda de apresentação, e da conversão de unidade operacional estrangeira para a moeda de apresentação da entidade que relata;
 - (vii) transferências para e 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 item 53, quando a entidade não puder mensurar o valor justo da propriedade para investimento com confiabilidade, ela deve divulgar:
 - (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

Método do valor justo

80. A entidade que já tiver anteriormente aplicado os conceitos deste Pronunciamento e escolher pela primeira vez classificar e contabilizar alguns ou todos os interesses em propriedades elegíveis mantidos sob arrendamentos operacionais como propriedade para investimento deve reconhecer o efeito dessa escolha como ajuste no saldo de abertura dos resultados retidos do período no qual a escolha foi inicialmente feita. 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 (mensurado em base



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.gov.br/cvm

RESOLUÇÃO CVM Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2022

que satisfaça a definição de valor justo do Pronunciamento Técnico CPC 46), a entidade é incentivada, mas não é exigida a:

- (i) ajustar o saldo de abertura dos resultados retidos relativamente ao período mais recente apresentado cujo valor justo foi publicamente divulgado; e
 - (ii) re-expressar 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 re-expressar a informação comparativa e deve divulgar esse fato.

81. Este Pronunciamento exige tratamento diferente do exigido pelo Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Esse Pronunciamento exige que a informação comparativa seja refeita, a menos que essa re-elaboração seja impraticável.
82. Quando a entidade aplicar este Pronunciamento pela primeira vez, o ajuste no saldo de abertura de lucros ou prejuízos acumulados inclui a reclassificação de qualquer quantia mantida no excedente de reavaliação da propriedade para investimento.

Método do custo

83. O Pronunciamento Técnico CPC 23 aplica-se a qualquer alteração nas políticas contábeis que seja feita quando a entidade aplicar este Pronunciamento pela primeira vez e optar por usar o método do custo. O efeito da alteração nas políticas contábeis inclui a reclassificação de qualquer quantia mantida no excedente de reavaliação da propriedade para investimento.
84. Os requisitos dos itens 27 a 29 relativos à mensuração inicial de propriedade para investimento adquirida em uma transação de troca de ativos devem ser aplicados prospectivamente, apenas a futuras transações.
- 84A. Em razão da inclusão do item 14A, a entidade deve aplicar essa alteração prospectivamente para aquisições de propriedades para investimento desde o início do primeiro período para o qual ela adota essa alteração. Consequentemente, a contabilização de aquisições de propriedades para investimento em períodos anteriores não deve ser ajustada. No entanto, a entidade pode optar por aplicar a alteração às aquisições individuais de propriedade para investimento que ocorreram antes do início do primeiro período anual que ocorre na data de vigência ou após, somente se as informações necessárias para aplicar a alteração a essas transações anteriores estejam disponíveis para a entidade.
- 84B. (Eliminado).

Transferência de propriedade para investimento

- 84C. Na data da aplicação inicial das alterações nos itens 57 e 58, a entidade deve reavaliar a classificação das propriedades detidas nessa data e, se for o caso, reclassificar a propriedade aplicando os itens 7 a 14 para refletir as condições existentes nessa data.
- 84D. Não obstante os requisitos do item 84C, é permitido à entidade aplicar as alterações descritas nos itens 57 e 58, retrospectivamente, de acordo com o CPC 23 se, e somente se, isso for possível com o uso de informações disponíveis à época.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.gov.br/cvm

RESOLUÇÃO CVM Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2022

84E. Se, de acordo com o item 84C, a entidade reclassificar a propriedade na data da aplicação inicial, a entidade deve:

- (a) contabilizar a reclassificação aplicando os requisitos dos itens 59 a 64. Ao aplicar os itens 59 a 64, a entidade deve:
 - (i) ler qualquer referência à data de alteração de uso como data da aplicação inicial; e
 - (ii) reconhecer qualquer valor que, de acordo com os itens 59 a 64, teria sido reconhecido no resultado como ajuste ao saldo inicial de lucros acumulados na data da aplicação inicial;
- (b) divulgar os valores reclassificados para, ou de, propriedade para investimento de acordo com o item 84C. A entidade deve divulgar os montantes reclassificados como parte da conciliação do valor contabilizado como propriedade para investimento no início e no final do período, conforme exigido nos itens 76 e 79.