

MERC GROUP

THINK GROWTH. THINK MERC.

Propriedade para investimento

CPC 28 como contabilizar propriedade para investimento

O CPC 28 define o que é propriedade para investimento e a escolha entre custo e valor justo. Veja classificação, mensuração e o que o auditor examina.

NORMA BASE

CPC 28

PÚBLICO

Contabilidade e
controladoria

EDIÇÃO

Guia técnico

DATA

Agosto de 2026

Um imóvel no balanço parece simples até a pergunta ser: por que a empresa o possui. A resposta muda tudo. Um galpão onde a companhia opera é imobilizado. Um terreno comprado para revender no curso normal do negócio é estoque. E um prédio mantido para alugar ou para valorizar ao longo do tempo é propriedade para investimento, uma categoria própria, com regras próprias. O CPC 28, convergente com a norma internacional IAS 40, é o pronunciamento que define essa categoria e, principalmente, a escolha contábil que ela abre: medir esses ativos pelo custo ou pelo valor justo. Para fundos imobiliários, holdings patrimoniais, incorporadoras e qualquer empresa com imóveis de renda, é uma das decisões contábeis de maior efeito sobre o balanço e o resultado.

Propriedade para investimento

Resumo

01 O CPC 28, convergente com a norma internacional

O CPC 28, convergente com a norma internacional IAS 40, trata do imóvel mantido para alugar ou para valorizar, a propriedade para investimento, categoria distinta de imobilizado e de estoque.

02 A classificação depende da finalidade da posse:

A classificação depende da finalidade da posse: gerar fluxo de caixa de forma amplamente independente dos demais ativos da entidade.

03 Após o reconhecimento inicial pelo custo, a enti

Após o reconhecimento inicial pelo custo, a entidade escolhe, para toda a classe, entre o método do custo e o método do valor justo.

04 No método do valor justo não há depreciação e a

No método do valor justo não há depreciação e a variação vai para o resultado; mesmo quem adota o custo precisa divulgar o valor justo em nota explicativa.

P	A
Base no balanço	Custo menos depreciação e perdas
Depreciação	Sim
Variação de valor	Não afeta o resultado
Valor justo	Divulgado em nota explicativa

Mensuração

O que se enquadra como propriedade para investimento

Propriedade para investimento é o imóvel, terreno ou edifício, ou parte de um edifício, ou ambos, mantido pelo proprietário ou pelo arrendatário em arrendamento para auferir aluguel, para valorização do capital, ou para ambos os fins. O traço que define a categoria é a finalidade: gerar fluxo de caixa de forma amplamente independente dos demais ativos da entidade. É isso que a distingue do imóvel de uso próprio.

A fronteira com outras categorias é o ponto que mais gera erro. Um imóvel ocupado pela própria entidade, para produção, administração ou prestação de serviços, é imobilizado e segue o CPC 27. Um imóvel destinado à venda no curso ordinário do negócio, como as unidades de uma incorporadora, é estoque e segue o CPC 16. Um imóvel em construção ou desenvolvimento por conta de terceiros segue o pronunciamento de contratos. Quando um mesmo imóvel tem partes com finalidades distintas, parte alugada a terceiros e parte de uso próprio, a norma pede que se contabilize separadamente se as partes puderem ser vendidas ou arrendadas separadamente. Se não puderem, o imóvel só é propriedade para investimento quando a parcela de uso próprio for insignificante.

P	A
Alugar a terceiros ou valorizar capital	Propriedade para investimento
Uso próprio (operação, administração)	Imobilizado
Venda no curso normal do negócio	Estoque
Prestação de serviços com ativo de direito de uso	Arrendamento

Propriedade para investimento

O reconhecimento inicial e o custo

No reconhecimento inicial, a propriedade para investimento é mensurada pelo custo, que inclui o preço de compra e os gastos diretamente atribuíveis, como honorários de serviços legais, tributos de transferência e demais custos de transação. Gastos com manutenção do dia a dia não entram no valor do ativo, vão para o resultado. Custos de abertura, perdas operacionais iniciais antes de o imóvel atingir a ocupação planejada e desperdícios também não são capitalizados. Quando a aquisição se dá por arrendamento, o reconhecimento segue a interação com o pronunciamento de arrendamentos.

Esse ponto de partida é comum às duas políticas de mensuração subsequente. A diferença aparece depois, e é a escolha que define o perfil contábil da entidade.

Mensuração

A escolha que define o balanço: custo ou valor justo

Após o reconhecimento inicial, a entidade escolhe uma política contábil e a aplica a todas as suas propriedades para investimento: o método do custo ou o método do valor justo. A escolha não é ativo a ativo, é para a classe inteira, e mudança de política só se justifica se resultar em demonstrações mais apropriadas, o que raramente se admite ao abandonar o valor justo.

No método do custo, o imóvel permanece registrado pelo custo menos depreciação acumulada e menos eventuais perdas por redução ao valor recuperável, como qualquer imobilizado. O valor justo não deixa de importar: mesmo quem adota o custo precisa divulgar o valor justo das propriedades para investimento em nota explicativa. A transparência do valor de mercado é exigida das duas políticas; o que muda é se ele entra no balanço ou só na nota.

No método do valor justo, a propriedade é mensurada pelo valor justo a cada data de balanço, e a variação, ganho ou perda, é reconhecida diretamente no resultado do período. Não há depreciação. Essa é a característica mais marcante da norma e a que mais afeta a leitura das demonstrações: o resultado passa a incorporar a valorização ou a desvalorização dos imóveis, que pode ser volátil e que não corresponde a caixa realizado. Em fundos imobiliários e holdings de renda, é comum que uma parcela expressiva do resultado de um período venha dessa remensuração, e não do aluguel efetivamente recebido.

A mensuração do valor justo segue a hierarquia e os princípios do pronunciamento de valor justo, refletindo as condições de mercado na data do balanço, sem deduzir custos de transação de venda. Para imóveis, a ausência de um mercado ativo e observável costuma empurrar a mensuração para níveis que dependem de premissas, o que eleva a importância da avaliação técnica e do julgamento.

Propriedade para investimento

Transferências e baixa

A norma disciplina as transferências de e para a categoria. Elas só ocorrem quando há mudança de uso evidenciada por fatos, não pela mera intenção da administração. O início do uso próprio transfere o imóvel para imobilizado; o início de um arrendamento operacional a terceiros pode transferir imobilizado para propriedade para investimento; o início do desenvolvimento para venda transfere para estoque. Quando a entidade adota o valor justo, as regras definem o valor a considerar no momento da transferência e o tratamento das diferenças apuradas. A baixa ocorre na alienação ou quando a propriedade é retirada de uso permanentemente e nenhum benefício econômico futuro é esperado, com o ganho ou a perda reconhecido no resultado.

Mensuração

O que o auditor examina

Para o auditor, a propriedade para investimento concentra risco em três frentes. A primeira é a classificação: confirmar que cada imóvel está na categoria certa, porque uma reclassificação indevida muda depreciação, remensuração e resultado. A segunda é a mensuração do valor justo, quando adotado, onde o auditor avalia a competência e a objetividade de quem avaliou os imóveis, as premissas usadas, a consistência com as condições de mercado da data e a adequação do nível de hierarquia. A terceira é a divulgação: a política adotada, os critérios e premissas das avaliações, os valores reconhecidos no resultado e, no método do custo, o valor justo divulgado em nota. Em entidades que usam o valor justo, a materialidade da remensuração no resultado faz desse exame um dos pontos centrais do trabalho.

Propriedade para investimento

Caso anonimizado

Uma holding patrimonial com um portfólio de imóveis de renda adotava o método do valor justo. Em um exercício de mercado aquecido, cerca de metade do resultado do período veio da remensuração dos imóveis, e não dos aluguéis. A auditoria concentrou esforço nas premissas da avaliação, em especial nas taxas de capitalização aplicadas e na comparabilidade das referências de mercado, e na divulgação que separava o resultado de remensuração do resultado recorrente de locação. O ajuste pedido não foi no valor dos imóveis, mas na clareza da divulgação, para que o leitor distinguísse o ganho de valor justo, não realizado em caixa, do fluxo efetivo de aluguéis. Foi a transparência da composição do resultado, mais do que o número em si, que definiu a qualidade da informação.

Mensuração

Como a MERC pode ajudar

O CPC 28 coloca sobre a mesa decisões de política contábil e de mensuração que mudam o perfil de risco e o resultado de fundos imobiliários, holdings e empresas com imóveis de renda. A MERC Audit & Advisory audita essas estruturas com atenção à classificação correta, à robustez das premissas de valor justo e à qualidade das divulgações, e a MERC Capital apoia a avaliação independente de imóveis dentro de operações de estruturação e reorganização patrimonial. Para quem precisa que a remensuração passe pelo escrutínio de um reporte técnico consistente, esse é o terreno de atuação da firma.

Propriedade para investimento

Perguntas frequentes

PRÓXIMO PASSO

Do requisito ao *teste* que o sustenta.

A MERC é firma de auditoria independente registrada na CVM, especializada em mercado financeiro. Estruturamos o trabalho do diagnóstico a evidência: leitura do requisito, desenho dos testes, trilha de auditoria e o relatório que sustenta a conclusão. Fale com a equipe pelo canal de contato.

SITE	www.mercgroup.com.br
CONTEÚDO	www.mercgroup.com.br/insights
E-MAIL	contato@mercgroup.com.br
TELEFONE	+55 11 98196 1447

Material técnico de apoio da MERC Group. Conteúdo de caráter informativo, sem constituir oferta de serviços a entidades para as quais a independência seja vedada. Exemplos genéricos, sem referência a instituição específica.