

INSTITUTO POLITÉCNICO DE LISBOA  
INSTITUTO SUPERIOR DE CONTABILIDADE  
E ADMINISTRAÇÃO DE LISBOA



ISCAL

AS PROPRIEDADES DE  
INVESTIMENTO NO RELATO  
FINANCEIRO DAS MISERICÓRDIAS

---

Tiago Filipe Lopes Dias

Lisboa, dezembro de 2016



INSTITUTO POLITÉCNICO DE LISBOA  
INSTITUTO SUPERIOR DE CONTABILIDADE E  
ADMINISTRAÇÃO DE LISBOA

# AS PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO NO RELATO FINANCEIRO DAS MISERICÓRDIAS

Tiago Filipe Lopes Dias

Dissertação submetida ao Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Lisboa para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Auditoria realizada sob a orientação científica de Gabriel Correia Alves, Mestre em Auditoria.

Constituição do Júri:

Presidente – Doutor Jorge Marques Sequeira

Arguente – Especialista (Mestre) Pedro Ramos Roque

Vogal – Especialista (Mestre) Gabriel Correia Alves

**Lisboa, dezembro de 2016**

*Declaro ser o autor desta dissertação, que constitui um trabalho original e inédito, que nunca foi submetido (no seu todo ou qualquer das suas partes) a outra instituição de ensino superior para obtenção de um grau académico ou outra habilitação. Atesto ainda que todas as citações estão devidamente identificadas.*

*Mais acrescento que tenho consciência de que o plágio – a utilização de elementos alheios sem referência ao seu autor – constitui uma grave falta de ética, que poderá resultar na anulação da presente dissertação.*

## **Dedicatória**

Dedico esta dissertação ao meu avô pela forma como me ensinou a encarar e ultrapassar os desafios que me surgiram até aos dias de hoje.

«Sempre que vires uma pessoa de sucesso, verás sempre as suas glórias, nunca os sacrifícios que os levaram até ali.»

Vaibhav Shah

## **Agradecimentos**

A realização desta dissertação é a concretização de um objetivo acadêmico muito importante que me propus atingir e que não teria sido concretizado sem o apoio e contributo das pessoas que me rodeiam.

Ao meu Pai e à minha Mãe por todo o apoio e incentivo que me dedicaram. À Filipa pela paciência e encorajamento ao longo deste trabalho.

A minha especial gratidão ao Mestre Gabriel Correia Alves pela disponibilidade, orientação e confiança que em mim depositou na concretização desta dissertação de mestrado.

Aos meus amigos e colegas pela compreensão e apoio que sempre me deram.

Às Santas Casas da Misericórdia por terem disponibilizado os relatórios referente às prestações de contas, sem esta informação teria sido mais difícil a elaboração deste trabalho.

## Resumo

A presente dissertação tem como objetivo o estudo da problemática associada à mensuração das propriedades de investimento. Os normativos contabilísticos dão a possibilidade desta mensuração ser feita de uma das duas opções: custo histórico ou justo valor.

Após uma época dourada de valorização imobiliária, assiste-se, sobretudo a partir de 2009, a uma queda acentuada do valor de mercado dos imóveis. Para o método do custo, pode dar origem a um património imobiliário sobreavaliado, onde o valor “real” das propriedades de investimento está desatualizado que poderá originar distorção materialmente relevante nas DF.

Este estudo baseou-se na recolha dos relatórios e contas das diversas Misericórdias, estudando se as propriedades de investimento cumprem com as políticas contabilísticas e se a informação financeira é divulgada de forma adequada.

Os resultados apurados indicam que a generalidade das Misericórdias utiliza o modelo do custo histórico em vez do modelo do justo valor por ser aquele que melhor se adequa à realidade, sendo o método mais simples de utilizar e o mais estável porque permite que os rendimentos e gastos não sofram grandes oscilações entre o início e fim do período. Contudo, o justo valor torna-se cada vez mais relevante e as divulgações sobre o justo valor tornam-se indispensáveis para a sua melhor compreensão.

**Palavras-Chave:** custo histórico, justo valor, propriedades de investimento, santa casa da Misericórdia.



## **Abstract**

This dissertation aims to study the measurement of investment properties. In Portugal, regulatory accounting allows this measurement to be done with either one of two methods: fair value or historical cost.

In 2009, after the golden of age of real estate valuation, there was a sharp decline of value in the real estate market. When measuring investment properties with historical cost there can be an overrated real estate and the “real” cost of investment properties can be out of date, giving rise to a material misstatement in financial statements.

This study was based on collecting financial reports of several Portuguese Santas Casas da Misericórdia and the aim was to study if their investment properties were complying with current accounting policies and also if this financial information was adequately disclosed.

What was observed in this dissertation was that the generality of the Santas Casas da Misericórdia use the method of historical cost when measuring their investment properties because it is considered that it is simpler to use than fair value and that it is more faithful to current market conditions. This method is also considered the more stable one because it allows income and expenses to be more stabilized between the beginning and the end of the period. However, fair value is becoming more relevant to current market conditions and fair value disclosures are becoming indispensable for the proper understanding of investment properties measurement.

**Keywords:** historical cost, fair value, investment properties, santa casa da Misericórdia.

# Índice

Índice de Figuras .....	xii
Índice de Gráficos.....	xiii
Índice de Tabelas .....	xiv
Lista de Abreviaturas .....	xv
1. Introdução.....	1
1.1 Justificação do tema.....	1
1.2 Objeto e objetivos da investigação .....	2
1.3 Metodologia .....	3
1.4 Estrutura da dissertação .....	3
2. Aspetos gerais do relato financeiro .....	4
2.1 Objetivo e destinatários da informação financeira.....	4
2.2 Pressupostos e características qualitativas das demonstrações financeiras .....	5
2.3 Importância e evolução da normalização contabilística .....	7
2.3.1 A normalização contabilística em Portugal.....	8
2.3.2 A normalização contabilística internacional: O papel do IASB .....	10
2.3.3 A normalização contabilística europeia no âmbito da União Europeia .....	13
2.3.4 Vantagens e limitações da harmonização contabilística internacional .....	14
2.4 O reconhecimento e as bases de mensuração utilizadas nas Demonstrações Financeiras .....	15
2.5 Particularidade das instituições sem fins lucrativos.....	16
3. Propriedades de investimento e a sua mensuração.....	19
3.1 Conceito e enquadramento contabilístico das propriedades de investimento.....	19
3.2 Bases de mensuração aplicáveis .....	23
3.2.1 O custo histórico.....	23
3.2.2 O justo valor.....	24
3.2.3 Vantagens e inconvenientes dos diferentes modelos de mensuração .....	27
3.2.2.1 <i>Custo histórico</i> .....	27
3.2.2.2 <i>Justo valor</i> .....	29
3.3 Mensuração contabilística das propriedades de investimento .....	31
3.3.1 Mensuração inicial .....	31
3.3.2 Mensuração subsequente.....	32
3.4 Efeitos da crise no mercado imobiliário .....	33

3.5 O caso particular da Sonae Sierra .....	37
4. A auditoria das propriedades de investimento: A problemática do justo valor.....	39
4.1 O processo de auditoria.....	39
4.2 O risco da distorção material inerente ao justo valor.....	40
4.2.1 Avaliação do risco.....	40
4.2.2 Materialidade.....	44
4.2.3 Prova de auditoria.....	45
4.3 A resposta do auditor aos riscos avaliados .....	46
4.3.1 A importância do planeamento e da avaliação dos riscos.....	46
4.3.2 Procedimentos de auditoria aplicáveis às propriedades de investimento.....	49
4.3.3 Estimativas do justo valor e a sua auditoria .....	50
4.3.4 Utilização do trabalho de peritos.....	54
5. As propriedades de investimento no âmbito do relato financeiro das Misericórdias:	
Estudo empírico.....	59
5.1 As Misericórdias em Portugal e a sua caracterização.....	59
5.2 Objetivo do estudo .....	60
5.3 Metodologia utilizada .....	61
5.4 Definição da amostra .....	62
5.5 O peso das propriedades de investimento no balanço das Misericórdias em estudo.	62
5.6 Contributo das propriedades de investimento para a formação do resultado .....	72
5.7 Modelos de mensuração utilizados .....	74
5.8 Divulgações e seu contributo para a compreensibilidade da informação financeira .	76
5.8.1 Divulgações relacionadas com as propriedades de investimento mensuradas ao	
custo histórico .....	77
5.8.2 Divulgações relacionadas com as propriedades de investimento mensuradas ao	
justo valor.....	81
5.9 Qualidade do relato financeiro no relatório de auditoria das Misericórdias .....	83
5.10 Conclusões do estudo empírico .....	87
6. Conclusões e sugestões de investigações futuras .....	89
Referências Bibliográficas.....	92
Anexos.....	100

## Índice de Figuras

<b>Figura 1:</b> Determinação do Justo Valor.....	26
<b>Figura 2:</b> Hierarquia do Justo Valor .....	27
<b>Figura 3:</b> Riscos nas demonstrações financeiras .....	42
<b>Figura 4:</b> Risco de Auditoria versus Materialidade.....	44
<b>Figura 5:</b> Planeamento de uma auditoria.....	48
<b>Figura 6:</b> Balanço “Consolidado” .....	67

## Índice de Gráficos

<b>Gráfico 1:</b> Variação média do preço dos imóveis .....	34
<b>Gráfico 2:</b> Percentagem de propriedades de investimento no balanço .....	63
<b>Gráfico 3:</b> Intervalo percentual de propriedades de investimento .....	63
<b>Gráfico 4:</b> Valor das Propriedades de Investimento.....	64
<b>Gráfico 5:</b> Ativo Corrente - Justo Valor .....	68
<b>Gráfico 6:</b> Total do balanço- Justo Valor .....	69
<b>Gráfico 7:</b> Ativo Não Corrente - Custo .....	70
<b>Gráfico 8:</b> Total do balanço – Custo Histórico.....	71
<b>Gráfico 9:</b> Fundos Patrimoniais - Excedentes de Revalorização.....	72
<b>Gráfico 10:</b> Método adotado.....	74
<b>Gráfico 11:</b> Rendimentos de Rendas .....	78
<b>Gráfico 12:</b> Gastos Operacionais .....	79
<b>Gráfico 13:</b> Método de Depreciação.....	79
<b>Gráfico 14:</b> Vidas Úteis/ Taxas de Depreciação.....	80
<b>Gráfico 15:</b> Quantia Escriturada Bruta – Início e fim do período .....	80
<b>Gráfico 16:</b> Opinião Emitida .....	83
<b>Gráfico 17:</b> Certificação Legal de Contas: Propriedades de Investimento .....	83
<b>Gráfico 18:</b> Sociedades Revisoras Oficiais de Contas .....	86

## Índice de Tabelas

<b>Tabela 1:</b> Variação do justo valor face ao custo (milhões de euros) .....	38
<b>Tabela 2:</b> Peso das Propriedades de Investimento (milhares de euros) .....	65
<b>Tabela 3:</b> Contributo das propriedades para o resultado (milhares de euros) .....	73
<b>Tabela 4:</b> Evolução das propriedades de investimento (milhares de euros).....	75
<b>Tabela 5:</b> Justo valor e o resultado antes de impostos (milhares de euros) .....	76
<b>Tabela 6:</b> Divulgação do justo valor.....	81
<b>Tabela 7:</b> Divulgação do justo valor.....	82

## Lista de Abreviaturas

<b>AICPA</b>	<i>American Institute of Certified Public Accountants</i>
<b>BCE</b>	Banco Central Europeu
<b>CLC</b>	Certificação Legal das Contas
<b>CMVM</b>	Comissão do Mercado de Valores Mobiliários
<b>CNC</b>	Comissão de Normalização Contabilística
<b>CEE</b>	Comunidade Económica Europeia
<b>DC</b>	Diretrizes Contabilísticas
<b>DF</b>	Demonstrações Financeiras
<b>DL</b>	Decreto-Lei
<b>DRA</b>	Diretriz de Revisão/Auditoria
<b>ESNL</b>	Entidades do Setor Não Lucrativo
<b>EUA</b>	Estados Unidos da América
<b>EC</b>	Estrutura Concetual
<b>FAQ</b>	<i>Frequently Asked Questions</i>
<b>FASB</b>	<i>Financial Accounting Standards Board</i>
<b>IAASB</b>	<i>The International Auditing and Assurance Standards Board</i>
<b>IAS</b>	<i>International Accounting Standards</i>
<b>IASB</b>	<i>International Accounting Standards Board</i>
<b>IASC</b>	<i>Internacional Accounting Standards Committee</i>
<b>IFRS</b>	<i>International Financial Reporting Standards</i>
<b>INE</b>	Instituto Nacional de Estatística
<b>IPD</b>	<i>Investment Property Databank</i>
<b>ISA</b>	<i>International Standards on Auditing</i>
<b>MoU</b>	<i>Memorandum of Understanding</i>

<b>NCRF</b>	Norma Contabilística e de Relato Financeiro
<b>OCC</b>	Ordem dos Contabilistas Certificados
<b>OROC</b>	Ordem dos Revisores Oficiais de Contas
<b>PE</b>	Pequenas Entidades
<b>POC</b>	Plano Oficial de Contabilidade
<b>RAI</b>	Resultado Antes do Período
<b>ROC</b>	Revisores Oficiais de Contas
<b>SEC</b>	<i>Security Exchange Commission</i>
<b>SFAC</b>	<i>Statement of Financial Accounting Concepts</i>
<b>SFAS</b>	<i>Statement of Financial Accounting Standards</i>
<b>SNC</b>	Sistema de Normalização Contabilística
<b>UE</b>	União Europeia



# 1. Introdução

## 1.1 Justificação do tema

A presente dissertação insere-se no âmbito do Mestrado em Auditoria e incide sobre as propriedades de investimento, nomeadamente acerca da mensuração e das divulgações incluídas no anexo às demonstrações financeiras, verificando se determinados requisitos são cumpridos.

O tema da presente dissertação “As propriedades de investimento no relato financeiro das Misericórdias” estuda as propriedades de investimento das referidas entidades que incluem ativos imobiliários detidos para obter rendimento e/ou valorização do capital, não se destinando à produção de bens ou ao fornecimento de serviços nem a fins administrativos ou venda.

Dado que os normativos contabilísticos admitem métodos de mensuração alternativos – custo histórico versus justo valor – discute-se atualmente as vantagens e desvantagens associadas a cada um dos métodos, sendo o foco principal o grau de relevância e de fiabilidade que são associados a cada modelo. O modelo do justo valor é alvo de várias críticas, sendo que a sua adoção tem sido objeto de grande controvérsia, sobretudo no contexto da crise mundial. Uma das críticas inerentes à mensuração do justo valor deve-se à subjetividade da informação prestada, podendo dar azo a manipulações ou deturpações contabilísticas.

Respeitante à mensuração do custo histórico, revela-se que a informação prestada é insuficiente e desatualizada e, por isso, tem vindo a sofrer alterações ao longo dos últimos anos. Por esta razão, tem-se registado uma importância crescente do justo valor para a mensuração de determinados ativos, nomeadamente imobiliários que sofreram uma grande desvalorização desde a crise financeira de 2008.

Por outro lado, a existência de modelos alternativos tem subjacente um conjunto de divulgações que o prestador da informação financeira deve divulgar: a compreensibilidade é tanto mais conseguida quanto melhores e mais claras forem tais divulgações. É sabido que os modelos tradicionais têm tido uma evolução minimalista enquanto a exigência ao nível das divulgações aumentou consideravelmente.

Estas alterações registadas no setor imobiliário, exige que se estudem os comportamentos e os efeitos ao nível da informação financeira produzida e divulgada ao mercado. Em

ambientes inflacionistas e fortemente especulativos, conduz a grandes diferenças entre o valor contabilístico de tais ativos, mensurados ao custo e com grande permanência nas empresas e o respetivo valor de mercado, podendo originar distorções nas demonstrações financeiras.

Face à crise financeira referida no parágrafo anterior, todo o setor imobiliário foi particularmente atingido. Muitos autores defendem que na ausência de mercados líquidos que possam servir de fonte de informação, o justo valor terá de ser calculado, à falta de um mercado ativo, com base em estimativas e em modelos económicos. Baseando-se em suposições, estas originam um maior grau de subjetividade, o que poderá colocar em causa a qualidade da informação. É neste enquadramento que o justo valor tem sido fortemente criticado e apontado como tendo um impacto negativo na crise mundial, exacerbando os seus efeitos.

## **1.2 Objeto e objetivos da investigação**

O relato financeiro tem como objetivo a produção e divulgação de informação verdadeira e completa, de forma a servir de base para tomada de decisões fundamentadas por parte dos utilizadores da informação financeira. Face à globalização da economia, as empresas necessitam de elaborar informação comparativa para responder adequadamente às exigências dos investidores, financiadores e outros utilizadores.

O objetivo desta dissertação é a investigação do relato financeiro ao nível das Misericórdias, verificando a aplicação, por parte dos preparadores da informação financeira, dos modelos admitidos na normalização contabilística no que respeita a mensuração das propriedades de investimento.

Pretende-se demonstrar no estudo empírico, qual a opção adotada por parte das Misericórdias, avaliando em que medida estas optaram pelo método do justo valor, ou se, pelo contrário, a escolha recaiu no custo histórico. Por outro lado, pretende-se confirmar se esta divulgação foi corretamente efetuada e se está em conformidade com a norma vigente.

### **1.3 Metodologia**

Para os efeitos da presente dissertação optou-se por fazer uma pesquisa bibliográfica comparativa e histórica, no sentido de acompanhar as temáticas em estudo ao longo do tempo. Assim, a escolha da metodologia permite ao investigador comparar diversas abordagens e apresentar uma evolução cronológica que é fundamental para perceber a complexidade da área que se propõe estudar.

### **1.4 Estrutura da dissertação**

Na primeira parte da dissertação, na qual podemos integrar os capítulos 1 a 4, é feita a revisão da literatura. No primeiro capítulo faz-se uma introdução à temática em estudo. No segundo capítulo, são explorados os aspetos gerais do relato financeiro, nomeadamente os seus objetivos, destinatários e características qualitativas das demonstrações financeiras. Verifica-se também neste capítulo de que forma a normalização contabilística evoluiu em Portugal, no espaço europeu e internacional, bem como se demonstra as particularidades das instituições sem fins lucrativos.

O terceiro capítulo respeita essencialmente ao caso das propriedades de investimento onde são apresentadas as diferentes formas de mensuração das propriedades, enquanto que o quarto capítulo respeita à problemática do justo valor no processo de auditoria.

Na segunda parte, que corresponde ao capítulo 5, apresenta-se um estudo empírico com uma amostra de dezanove Santas Casas da Misericórdia que possuem propriedades de investimento no seu balanço. Procura-se estudar a tendência de mensuração existente, i.e., se os imóveis são mensurados ao custo histórico ou ao justo valor. Será também verificada a forma como as Misericórdias tratam a divulgação no anexo às demonstrações financeiras, aludindo aos parágrafos 76 a 79 da Norma Contabilística e de Relato Financeiro 11.

No último capítulo, apresentam-se as principais conclusões e limitações do estudo que devem ser tidas em conta para efeitos de interpretação e alcance dos resultados aqui apresentados, bem como sugestões para o desenvolvimento de futuras investigações.

## **2. Aspetos gerais do relato financeiro**

### **2.1 Objetivo e destinatários da informação financeira**

A Estrutura Concetual (EC) do Sistema de Normalização Contabilística (SNC) tem por base a EC do *International Accounting Standards Board* (IASB), constante do Anexo 5 das “Observações relativas a certas disposições” do Regulamento nº 1606/2002 publicado pela Comissão Europeia em Novembro de 2003. A EC foi aprovada em 1989 pelo *Internacional Accounting Standards Committee* (IASC) e entretanto endossada pelo IASB. Esta compreende os objetivos, características qualitativas, definição, reconhecimento e mensuração dos elementos das demonstrações financeiras (DF), assim como o conceito e manutenção de capital.

O parágrafo 2 da EC do SNC demonstra a sua finalidade na preparação e apresentação das DF para os utilizadores externos da informação financeira, a saber:

- Ajuda dos preparadores das DF na aplicação das Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro (NCRF), bem como no tratamento dos temas que constem das diversas normas;
- Ajuda a tomar uma decisão quanto à aderência das DF às NCRF;
- Ajuda os utilizadores a interpretar a informação que consta das DF; e
- Proporciona aos interessados no trabalho da Comissão Normalização Contabilística (CNC) informações referentes à formulação das NCRF.

Nos parágrafos 9 a 11 da referida EC, são indicados, em geral, os utilizadores da informação financeira nos quais se integram investidores atuais e potenciais, empregados, mutuantes, fornecedores e outros credores comerciais, clientes, Governo e seus departamentos e o público.

Os investidores, atuais ou potenciais, necessitam de informação para tomarem decisões relativamente aos seus investimentos, i.e., se devem comprar, deter ou vender os seus ativos. De igual forma, os mutuantes também necessitam de informação que os ajude a avaliar se os seus empréstimos e respetivos juros serão liquidados quando forem devidos.

Os fornecedores e outros credores comerciais precisam de informação que lhes permita determinar se as quantias que lhes são devidas serão pagas aquando do seu vencimento.

Já os clientes, carecem de informação sobre a continuidade da empresa, sobretudo quando estes estão envolvidos com créditos a prazo ou estão dependentes da mesma.

O governo e os seus departamentos preocupam-se essencialmente com a atividade da empresa como um todo, exigindo informação para regularem as suas atividades e para determinarem as políticas de tributação. Relativamente ao público, interessa-se em obter uma vasta informação da empresa, uma vez que esta contribui e promove a dinamização do comércio dos fornecedores locais. Por fim, os empregados interessam-se em obter informação sobre a estabilidade da empresa e avaliar a sua capacidade de proporcionar as remunerações, benefícios de reforma e oportunidade de emprego.

O responsável máximo pela elaboração das DF é o órgão de gestão. Em função do referido anteriormente, o objetivo das DF é o de proporcionar informação acerca da posição financeira, desempenho e alterações na posição financeira de uma empresa, que seja útil aos utentes na tomada de decisões económicas. Relativamente à posição financeira de uma empresa, esta é afetada pelos recursos económicos que controla, pela sua estrutura financeira, pela sua liquidez e solvência e também pela sua capacidade de se adaptar às alterações no ambiente em que opera.

## **2.2 Pressupostos e características qualitativas das demonstrações financeiras**

Os pressupostos subjacentes à informação financeira estão descritos nos parágrafos 22 e 23 da EC do SNC e respeitam ao regime do acréscimo e à continuidade.

Quanto aos regimes contabilísticos, são geralmente referidos o regime de caixa e o regime de acréscimo. Por regime de caixa entende-se que a entidade deve reconhecer e divulgar as operações apenas quando se verifica um pagamento ou um recebimento: situação que não evidencia a posição financeira da entidade e, como tal, não aceite. No regime de acréscimo, descrito na EC do SNC, as transações e outros acontecimentos são reconhecidos quando ocorrem e são relatados nas DF dos respetivos períodos, independentemente de quando sejam recebidas ou pagas.

Em suma, os efeitos das operações são reconhecidos nos períodos em que ocorrem, sendo registados nas DF dos respetivos períodos e não apenas quando ocorrem recebimentos ou pagamentos.

Relativamente ao pressuposto da continuidade poder-se-á contrapor o pressuposto da liquidação. As DF são normalmente preparadas no pressuposto que uma entidade está em continuidade e que continuará a operar no futuro previsível, i.e., a entidade não tem a intenção nem a necessidade de liquidar ou de reduzir o nível das suas operações.

Quanto ao pressuposto da empresa em continuidade, os efeitos concretos são a manutenção dos critérios de reconhecimento, mensuração e utilização do regime de acréscimo. Este pressuposto permite ainda para os utilizadores da informação financeira tomar as suas decisões de forma mais criteriosa acerca das compras, vendas, concessão de crédito ou investimentos, na expectativa de que a entidade não irá cessar a atividade.

No que toca ao pressuposto da empresa em liquidação, as contas da entidade devem ser apresentadas como se esta fosse fechar, i.e., quando os detentores de capital entendem que a empresa já não tem condições para fazer face aos seus compromissos. Nesta situação, as sociedades normalmente procuram um comprador de grandes volumes de inventário, e/ou de equipamentos que a empresa possua.

As características qualitativas das DF estão assinaladas nos parágrafos 24 a 46 da EC do SNC, que compreendem a:

- **Compreensibilidade** – a informação deve ser rapidamente compreensível pelos utentes, tendo estes conhecimento razoável das atividades económico-financeiras da entidade;
- **Relevância** – a informação é relevante sempre que seja útil para a tomada de decisões dos utilizadores das DF, pelo que, influencia as decisões destes;
- **Materialidade** – se a omissão ou inexatidão influenciarem as decisões económicas;
- **Fiabilidade** – digna de confiança, i.e., isenta de erros materiais e de preconceitos. A fiabilidade da informação financeira está inteiramente ligada à representação fidedigna (imagem verdadeira), substância sobre a forma (contabilizados e apresentados de acordo com a sua substância, neutralidade (livre de preconceitos), prudência (ativos e rendimentos não devem ser sobreavaliados e os passivos ou os gastos não sejam subavaliados) e plenitude (informação completa);
- **Comparabilidade** – a informação financeira cada vez é mais relevante na tomada de decisões económicas, o que exige que a mesma seja produzida de forma a possibilitar a elaboração de comparações. Os utilizadores da informação financeira devem ser capazes de comparar as DF da empresa através do tempo, de forma a poderem

identificar tendências na posição financeira e no desempenho. Também os utentes da informação financeira devem estar aptos para comparar as DF de diferentes empresas com vista a poder avaliar, de forma relativa, a sua posição financeira, o seu desempenho e as suas alterações.

Os constrangimentos à informação relevante e fiável estão previstos nos parágrafos 43 a 45 da EC do SNC, sendo representados pela tempestividade, balanceamento entre benefício e gasto, assim como o balanceamento entre as características qualitativas.

A tempestividade resulta do atraso no relato de uma informação financeira que poderá fazer perder a sua relevância. A ponderação entre o benefício e o gasto é uma das limitações à obtenção da informação financeira, isto porque, o custo da obtenção da informação deverá ser inferior aos benefícios inerentes à informação. O balanceamento entre as características passa por escolher entre as diversas características apresentadas em cima, de forma a atingir os objetivos subjacentes à elaboração das DF.

Resulta ainda que as DF devem evidenciar uma imagem verdadeira e apropriada da posição financeira de uma empresa, bem como o seu desempenho e as suas alterações.

### **2.3 Importância e evolução da normalização contabilística**

Segundo Ferreira (2009), a normalização contabilística entende-se como sendo a uniformização da terminologia, conceituação, critérios e procedimentos contabilísticos. Esta compreende as ações tendentes a criar um conjunto coerente de organização contabilística.

Pereira, Estevam e Almeida (2009) demonstram a sua importância quando referem que a normalização contabilística tem como objetivos que os acontecimentos e transações de natureza semelhante tenham o mesmo tratamento contabilístico e de relato financeiro em diferentes países. Os mesmos autores afirmam que esta busca pela normalização contabilística é importante no sentido de ter em mente quais os objetivos essenciais que devem constar da informação financeira, protegendo os interesses dos investidores e a comparabilidade da informação disponível.

Borges (2010 apud Plano Geral de Contabilidade) refere que a normalização contabilística ao nível do relato financeiro é de extrema importância, apresentando cinco vantagens para a sua utilização:

- Para a empresa – assenta numa planificação bem aceite e concebida que deve ser útil às empresas na tomada de decisões;
- Profissão de técnico de contabilidade – passa a dispor de um código de regras e procedimentos;
- Didática e pedagogia – a normalização proporciona orientações menos discutíveis, havendo maior uniformização entre os preparadores da informação;
- Análise macro-empresarial – conta com os critérios naturalmente mais válidos, procedimentos mais convenientes e dados mais exatos;
- Tributação – assenta em procedimentos mais ortodoxos e certos, possibilitando-se assim um controlo mais adequado dos elementos que servem de base ao estabelecimento da tributação das empresas.

### **2.3.1 A normalização contabilística em Portugal**

Em Portugal, a normalização contabilística é elaborada pela CNC que inclui o SNC (setor empresarial) e Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (setor público). De acordo com Guimarães (2011), existem quatro etapas no processo evolutivo da normalização contabilística em Portugal:

- 1ª etapa – aprovação do código de contribuição industrial em 1963;
- 2ª etapa – aprovação do POC em 1977;
- 3ª etapa – aprovação da segunda versão do POC em 1989;
- 4ª etapa – aprovação do SNC em 2009.

Em Portugal, o primeiro normativo surgiu em 1977, designado por Plano Oficial de Contabilidade (POC) aprovado pelo Decreto-Lei (DL) nº 47/77, de 7 de fevereiro. Na mesma data é criada a CNC, órgão independente, que funcionará, administrativa e financeiramente, no âmbito do Ministério das Finanças conforme descrito no artigo nº4 do referido diploma.



Conforme refere Borges (2010), o POC, numa perspetiva muito redutora, traduz-se num conjunto de quadros informativos que contêm elementos quantitativos, mas também qualitativos, inicialmente chamados de peças finais e presentemente denominados de DF. O POC aplicava-se na altura à generalidade das entidades, excluindo as instituições de crédito e de seguros por estes terem um normativo próprio.

Pela adesão de Portugal à Comunidade Económica Europeia (CEE), em 1986, passou-se a ter a conseqüente obrigatoriedade de ajustamento dos normativos nacionais aos comunitários descritos na Diretiva nº 78/660/CEE, de 25 de julho, também designada como 4ª Diretiva, a qual constituiu a primeira norma de carácter contabilístico a vigorar na União Europeia, abordando as contas anuais de várias formas societárias. Borges (2010) indica que esta diretiva é fundamental, porquanto é fonte primária dos requisitos contabilísticos a respeitar a nível comunitário, e é importante assegurar a igualdade das condições de concorrência entre as empresas. O mesmo autor refere que esta diretiva representa um compromisso entre os países da UE que mostra bem a força dos fatores de influência que explicam a diversidade nas contabilidades desses países. Pouco depois, surge a Diretiva nº 83/349/CEE, de 13 de julho que vem impor às sociedades-mães de certos grupos de empresas, a obrigação de prepararem contas consolidadas, que reflitam o ordenamento jurídico português.

O DL nº 410/89, de 21 de novembro, procede à revisão do POC, aproveitando para atingir um certo grau de harmonização na preparação, apresentação, auditoria e publicidade das contas anuais das sociedades de responsabilidade limitada, excluindo instituições financeiras e de seguros, entretanto revogada pela Diretiva 2013/34/UE.

Alguns anos mais tarde, em 2003 iniciou-se a revisão do modelo de normalização contabilística português, culminando em 2010 com o SNC. Este baseou-se nas *International Financial Reporting Standards* (IAS/IFRS), sendo instituído pelo DL n.º 158/2009 de 13 de julho, que simultaneamente procede à revogação do POC. Com a entrada em vigor do SNC passam a existir três modelos de relato, que compreendem:

- Normas internacionais de contabilidade (IAS/IFRS) adotadas pela União Europeia (UE), aplicáveis diretamente pelas empresas com valores mobiliários admitidos à negociação num mercado regulamentado;

- Normas contabilísticas e de relato financeiro (NCRF) adaptadas a partir das normas internacionais de contabilidade adotadas pela UE, aplicáveis às restantes empresas dos setores não financeiros;
- Normas contabilísticas e de relato financeiro para as pequenas entidades (NCRF-PE), aplicável às empresas de menor dimensão.

O DL n.º 158/2009, de 13 de julho, está dividido por duas partes, sendo que a primeira é constituída pela identificação das entidades a quem é aplicável e que obrigações têm, bem como a criação da figura das pequenas entidades, revogando o POC e legislação complementar. A segunda parte é representada pelo anexo ao diploma, contando com a apresentação do SNC, modelos de DF, códigos de contas, entre outras.

Na sequência do DL referido, é publicada a Portaria n.º 986/2009, de 7 de setembro, que aprova os modelos de DF e a Portaria n.º 1011/2009, de 9 de setembro, que aprova o código de contas português. Na mesma data, são publicados diversos avisos que acolhem as NCRF e NCRF-PE.

Face às etapas apresentadas no princípio do presente capítulo por Guimarães, pode-se acrescentar uma 5ª etapa que surge com o DL n.º 98/2015, de 2 de junho, que faz a transposição para a realidade portuguesa da Diretiva n.º 2013/34/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, que respeita às DF anuais, às DF consolidadas e aos relatórios conexos de certas formas de empresas que altera a Diretiva n.º 2006/43/CE e revoga as Diretivas n.º 78/660/CEE e 83/349/CEE do Conselho, procedendo à alteração do DL n.º 158/2009, de 13 de julho, e do Código das Sociedades Comerciais. O DL n.º 98/2015, de 2 de junho, pretende também a unificação e clareza do sistema contabilístico.

### **2.3.2 A normalização contabilística internacional: O papel do IASB**

A *American Institute of Certified Public Accountants* (AICPA) definia em 1952 a contabilidade como sendo o ato de registar, classificar e sumariar de uma forma organizada e em termos de unidades monetárias, as transações e eventos que são, pelo menos em parte, de natureza financeira, de forma a permitir a sua interpretação subsequente. Mais tarde, esta entidade vem defender que a função da contabilidade é de fornecer informação útil na formulação de decisões económicas.

O IASC, atualmente designado de IASB, foi fundado em 1973 por dezasseis organismos contabilísticos de nove países, com o objetivo de: formular e publicar, no interesse público, normas de contabilidade que possam ser utilizadas na apresentação das DF; promover a sua observância e aceitação mundial e trabalhar, de uma forma geral, para a melhoria e harmonização de regulamentos, normas e procedimentos contabilísticos relacionados com a apresentação das DF (Rodrigues: 2008).

O modelo do IASB, tendo em conta o alcance dos seus objetivos é caracterizado por um modelo de harmonização, que segundo Pereira, Estevam e Almeida (2009) assenta nos seguintes pilares:

- Envolver a profissão e não os governos;
- Estabelecer normas de aceitação voluntária e não leis;
- Utilizar uma EC, onde predomina a substância sob a forma e a divulgação da informação financeira ao invés de a ocultar;
- Ter como objetivo o de proporcionar aos mercados financeiros informação verdadeira e apropriada, motivado pela preocupação fundamental de auxiliar investidores e financiadores na tomada das suas decisões económico-financeiras.

A origem do processo de harmonização contabilística<sup>1</sup> surgiu com a globalização<sup>2</sup> e internacionalização da economia dos países, de modo a existir uma maior comparabilidade das DF e um maior estreitamento entre os vários países.

Com o acentuar da necessidade da existência de uma harmonização contabilística internacional surgem no século XX os primeiros pensadores desta temática, sendo que os primeiros congressos mundiais de profissionais de contabilidade acontecem em 1904 nos Estados Unidos.<sup>3</sup>

De acordo com o estudo de Pereira, Estevam, Almeida (2009), o processo de harmonização contabilística internacional pode ser dividido em três etapas. A primeira (1973 a 1988) preocupa-se com que as normas emitidas pelo IASB sejam compreendidas

---

<sup>1</sup> De acordo com Nobes e Parker (2004) a harmonização contabilística é “como o processo que visa incrementar a comparabilidade das práticas contabilísticas, mediante o estabelecimento de limites ao seu grau de variação. Normalmente a harmonização está relacionada com o cumprimento de requisitos de consenso e por isso é mais fácil de implementar a curto prazo”.

<sup>2</sup> De acordo com o Dicionário da Língua Portuguesa a globalização é “inserir ou inserir-se na economia mundial ou na partilha global de informação”. (globalização, priberam.pt).

<sup>3</sup> Cf. Quadro 1 e 2 do Anexo.

pelos utilizadores das DF. A segunda etapa (1988 a 1995) procura uma melhoria de harmonização através do desenvolvimento de uma EC para apresentação e elaboração das DF, de modo a fornecerem uma estrutura coerente e consistente. A terceira etapa (1995 a 2000) é marcada pela constituição de um conjunto de normas internacionais de contabilidade, com o objetivo de serem implementadas nas empresas cotadas em bolsa de valores.

A seguir à terceira etapa, que se deu por finalizada no ano de 2000, a evolução da normalização internacional foi pautada por diversos acontecimentos, dos quais se salientam:

- Em 2005, foi exigido que grande parte das empresas europeias começassem a utilizar as normas internacionais;
- Em 2006, o *Financial Accounting Standards Board* (FASB) e o IASB lançam o chamado *Memorandum of Understanding* (MoU) com o objetivo de descrever o progresso que ambos pretendiam atingir no seu processo de convergência até 2008. Este documento elaborado a partir do *Norwalk Agreement*, apresentava as diretrizes que era necessário realizar para o objetivo de convergência ser cumprido.
- Em 2008, o mesmo MoU foi reformulado e atualizado contendo os objetivos que se pretendiam atingir até 2011. No mesmo ano, a *Securities and Exchange Commission* (SEC) propôs o possível uso das IFRS nos Estados Unidos da América (EUA) a ter efeito em 2014.
- Já em 2010 a SEC lançou uma declaração onde suporta esta convergência entre o FASB e o IASB, no sentido de harmonizar as normas de contabilidade globais.
- Finalmente, em 2013, a *IRFS Foundation* estabelece um fórum de aconselhamento de normas de contabilidade que pretende melhorar a cooperação entre os organismos globais e aconselhar o IASB à medida que este desenvolve as suas normas internacionais (IFRS).

Contudo, o IASB nem sempre beneficiou desta aceitação global. Num período anterior, a UE já tinha tentado uniformizar as normas de contabilidade dentro das suas fronteiras. Por isso, torna-se premente fazer uma breve análise da evolução da harmonização contabilística dentro do espaço europeu.

### **2.3.3 A normalização contabilística europeia no âmbito da União Europeia**

A atual UE, com origem em 1957, através da assinatura do Tratado de Roma, tem como um dos objetivos a harmonização contabilística dentro das suas fronteiras, visando “atingir a comparabilidade relativa da informação financeira preparada e divulgada pelas empresas nos vários Estados-Membros” (Pereira, Estevam e Almeida:2009).

Ao contrário do IASB, o objetivo primordial da UE ao pensar a harmonização contabilística é o de criar uma lei empresarial que seja comum aos vários Estados-Membros, de forma a criar condições de igualdade e de concorrência bem como incrementar os negócios e o desenvolvimento da cooperação e de mercados de capitais dentro da União. Assim, o objetivo principal da UE não é uniformizar as leis mas sim a preocupação de desenvolver um mercado único para os seus Estados-Membros.

Deste modo, Pereira, Estevam, Almeida (2009) classificam na sua obra que o processo de harmonização contabilística da UE está dividida por três etapas. Na primeira etapa (1970 a 1990) são criados e publicados os primeiros instrumentos formais de harmonização contabilística como Regulamentos e Diretivas, de forma a melhorar a comparabilidade das DF. A segunda etapa (1990-1995) é marcada pela interrupção da emissão de novas Diretivas contabilísticas europeias, uma vez que o grau de comparabilidade atingido não foi o esperado. Por esta razão, a Comissão Europeia optou pelo desenvolvimento do modelo de harmonização conseguido a nível internacional. Na terceira etapa (após 1995) procede-se à publicação de novas diretivas que vêm fazer algumas alterações às que já estavam em vigor, de forma a que os procedimentos contabilísticos europeus fossem compatíveis com os internacionais, ou seja, com as normas emitidas pelo IASB.

Nesse sentido, a Diretiva n.º 2003/51/CEE do Parlamento e do Conselho Europeu de 18 de junho, relativa à modernização das diretivas contabilísticas, surge com o objetivo de aproximar o normativo nacional e o internacional. O DL n.º35/2005 de 17 de fevereiro estabelece a possibilidade sobre a aplicação em Portugal das IFRS às entidades sujeitas ao POC nas suas contas consolidadas. Para além desta alteração destaca-se igualmente a introdução das Diretrizes Contabilísticas (DC), destacando-se, a DC n.º 13 (CNC: 1993) que concerne ao conceito de justo valor.

A Diretiva 2013/34/UE foi aprovada em 29 de junho de 2013, mas a sua transposição para os ordenamentos jurídicos nacionais ocorreu a 20 de julho de 2015, entrando em

vigor a 1 de janeiro de 2016. O principal objetivo desta diretiva é a redução de burocracia para as pequenas e médias empresas. Caracteriza-se pela simplificação da contabilidade e dos gastos administrativos. Aliás, estes eram já os pressupostos admitidos pela UE na “Estratégia Europa 2020”, que defendia um crescimento inteligente, sustentável e agregador com vista à redução dos encargos administrativos e à melhoria do ambiente empresarial.

Esta diretiva veio impor às sociedades-mães de certos grupos de empresas a obrigação de prepararem as contas consolidadas que reflitam a situação do grupo como se de uma só empresa se tratasse. Procurou também estabelecer uma uniformização na elaboração das contas das sociedades e dos grupos de empresa da UE, tendo estabelecido as regras jurídicas da elaboração da informação financeira a prestar ao público pelas sociedades obrigadas à sua aplicação, assim como as regras relativas à proteção dos interesses dos sócios, acionistas e terceiros.

Borges (2010) considera que a aprovação, adoção e alteração destas diretivas pelos Estados-Membros da UE contribuiu para o incremento da qualidade da informação financeira, melhorando a comparabilidade das contas. Contudo, o grande número de opções previstas nas diretivas explica o facto de não se ter atingido satisfatoriamente o objetivo de comparabilidade da informação contabilística preparada pelas empresas nos vários países da UE, conforme ficara estabelecido na 4ª Diretiva. As empresas multinacionais são obrigadas a produzir duas séries de informação financeira, que para além de ser dispendioso, trouxe alguma confusão junto dos utilizadores da informação contida nas contas das empresas.

#### **2.3.4 Vantagens e limitações da harmonização contabilística internacional**

Como foi referido anteriormente, existem algumas diferenças nas práticas do relato financeiro nos vários países à escala mundial, diferenças essas que originam dificuldades a quem prepara a informação, a quem audita e aos que interpretam os documentos de prestação de contas. Atualmente, as vantagens são largamente superiores aos obstáculos, principalmente, para as empresas multinacionais que visam facilitar a consolidação de contas.

Para Belkaoui (1992) e Pereira, Estevam e Almeida (2009) são várias as vantagens da harmonização contabilística a nível internacional face aos elevados custos que comporta

para cada país implementar o seu próprio normativo, assim como a crescente internacionalização das economias a nível mundial e o aumento da dependência entre as diversas nações.

Para Pereira, Estevam e Almeida (2009) os obstáculos estão relacionados com as diferenças que existem entre os vários países, o que implica que se faça dois relatórios financeiros: um para “consumo” doméstico e outro para “consumo” internacional.<sup>4</sup>

#### **2.4 O reconhecimento e as bases de mensuração utilizadas nas Demonstrações Financeiras**

O reconhecimento dos elementos das DF é descrito nos parágrafos 80 a 96 da EC. No balanço são reconhecidos os ativos e passivos, sendo que os rendimentos e ganhos são reconhecidos ao nível da demonstração de resultados.

Reconhece-se um ativo quando for provável que benefícios económicos futuros fluam para a entidade e o ativo tenha um custo ou valor que possa ser calculado com fiabilidade, sendo reconhecido quando puder ser quantificado. O passivo é reconhecido quando for provável que uma saída de recursos incorporando benefícios económicos resulte da liquidação de uma obrigação presente e que a quantia possa ser quantificada com fiabilidade. Os rendimentos são reconhecidos quando surge um aumento dos benefícios económicos futuros relativos ao aumento num ativo ou com uma diminuição de um passivo que possa ser calculado com fiabilidade. Reconhecem-se gastos quando tenha surgido uma diminuição dos benefícios económicos referente a uma diminuição num ativo ou com um aumento de um passivo, que possa ser quantificado com fiabilidade.

As bases de mensuração<sup>5</sup> estão descritas nos parágrafos 97 a 99 da EC e compreendem as seguintes modalidades:

- Custo histórico;
- Custo corrente;
- Valor realizável;
- Valor presente; e
- Justo valor.

---

<sup>4</sup> Cf. Quadro 3 do Anexo onde se resume as vantagens e desvantagens da harmonização contabilística internacional.

<sup>5</sup> As bases de mensuração do justo valor e custo histórico serão tratados de forma mais pormenorizada, no capítulo 3.2 da presente dissertação.

O custo histórico corresponde ao modelo tradicional, ganhando uma grande preponderância ao nível do POC. Nesta base de mensuração, os ativos são registados pelas quantias em dinheiro ou de equivalentes pagas ou pelo justo valor da retribuição dada para os adquirir na data da aquisição e os passivos são registados pela quantia do produto recebido em troca da obrigação, ou em alguns casos pela quantia de dinheiro ou de equivalentes que se espera pagar pela obrigação, no curso normal das actividades.

Segundo o custo corrente o ativo é valorizado pelo valor de caixa (ou seus equivalentes) que seria necessário pagar se o mesmo ativo ou um ativo equivalente fosse adquirido na data corrente; o passivo é registado pela quantia não descontada de caixa que seria necessária para liquidar correntemente a obrigação.

Nas NCRF, o valor realizável tem diversas variantes, podendo ser obtido através do justo valor menos os custos no ponto de venda (inclui os custos de comissões a intermediários, encargos com reguladores e bolsas e impostos aduaneiros); pelo justo valor menos os custos para vender; ou pelo valor realizável líquido (preço estimado do produto deduzido dos custos estimados para o completar e vender).

O valor presente resulta do desconto dos recebimentos futuros que se espera que o ativo gere no decurso normal dos negócios, sendo que os passivos são valorizados pelo valor presente dos futuros exfluxos líquidos de caixa que se espera que sejam necessários para liquidar os passivos no decurso normal dos negócios.

Por fim, o justo valor expressa-se pela quantia que um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso numa transacção em que não existe relacionamento entre essas mesmas partes.

## **2.5 Particularidade das instituições sem fins lucrativos**

Apesar de as Entidades do Setor não Lucrativo (ESNL) não terem como objetivo o lucro, é crescente a importância que a prestação de contas assume no atual contexto. Estima-se que em Portugal existam mais de vinte e cinco mil instituições sem fins lucrativos, das quais cerca de dezassete mil são associações não lucrativas, cinco mil instituições particulares de solidariedade social e três mil cooperativas.



As ESNL estão reguladas no DL n.º 36-A/2011, de 9 de março. Antão, Tavares, Marques, Alves (2012) apresentam três características básicas que se diferenciam das entidades com fins lucrativos:

- O seu financiamento poderá resultar do seu próprio património ou de recursos atribuídos por pessoas singulares ou coletivas;
- Respondem a finalidades de interesse geral que transcendem a atividade produtiva e a venda ou prestação de serviços, o que se traduz numa interpretação não económica do conceito/benefício;
- Ausência de títulos de propriedade que possam ser comprados, cedidos, trocados ou que se espere algum tipo de contrapartida no caso da instituição cessar a sua atividade e ser objeto de liquidação.

Os utilizadores da informação financeira são as entidades que entregam recursos (quotas, legados, donativos), os credores, as pessoas que realizam prestações gratuitas (assistência ou trabalhos de voluntariado) e o Governo e Administração Pública. Refira-se ainda que este DL veio sujeitar estas entidades a revisão legal das contas sempre que apresentem contas consolidadas ou ultrapassem os limites referidos no art.º 262 do Código das Sociedades Comerciais, nos termos previstos.

Face à heterogeneidade de entidades que integram o setor não lucrativo, entendeu-se ser de dispensar a aplicação da normalização contabilística para as ESNL quando as vendas e outros rendimentos não excedam 150.000€ em nenhum dos dois exercícios anteriores, exceto nos casos em que as entidades integrem o perímetro de consolidação de uma entidade que apresente DF consolidadas ou estejam obrigadas à apresentação de qualquer das DF a que se refere o DL n.º 36-A/2011.

Araújo, Cardoso, Novais (2012) referem que no atual contexto de expansão do terceiro setor motivado pelo incremento da diversidade e complexidade dos bens e dos serviços prestados, da redução dos apoios governamentais e aumento da concorrência pelas fontes de financiamento privadas, é notório o crescente interesse dos financiadores e dos doadores em que exista mais e melhor informação por parte das ESNL, nomeadamente, quanto à forma como os fundos estão a ser geridos e aplicados. Existe também um maior interesse da sociedade devido às isenções fiscais e dos subsídios que o Estado atribui a estas entidades.

Em termos normativos, a NCRF-ESNL segue a mesma estrutura da NCRF-PE, podendo-se afirmar que é uma transição desta com as adaptações necessárias. Aplica-se este normativo às entidades que prossigam a título principal uma atividade sem fins lucrativos e que não possam distribuir aos seus membros ou contribuintes qualquer ganho económico ou financeiro direto, designadamente associações, fundações e pessoas coletivas públicas de tipo associativo.

O SNC-ESNL está dividido em cinco partes, sendo constituído pelas bases de mensuração das DF, modelos de DF, código de contas, NCRF-ESNL e normas interpretativas. Sempre que este normativo não responda a aspetos particulares que se coloquem a uma dada instituição a nível contabilístico e de relato financeiro, deve-se recorrer ao SNC, às IAS/IFRS adotadas pela UE do Parlamento Europeu e às IAS/IFRS emitidas pelo IASB, pela sequência indicada.

Santos, Rui, Lima (2012) reforçam o que está descrito na EC quando afirmam que o reconhecimento de um ativo é feito no balanço quando for provável que permita atividades presentes e futuras para a entidade e o ativo tenha um custo ou valor que possa ser mensurado com fiabilidade, podendo ser classificado por ativos com restrições permanentes, ativos sem restrições de utilização temporários no presente e no futuro e ativos sem restrições de utilização.

No que se refere aos passivos, estes devem ser reconhecidos no balanço quando se trata de uma obrigação presente que implica a necessidade de, para a liquidar, ter de abdicar de recursos que incorporam a possibilidade de poder realizar atividades futuras e a quantidade pela qual a liquidação tenha lugar. O fundo patrimonial corresponde ao capital próprio, sendo composto pelos fundos atribuídos pelos fundadores da entidade ou terceiros, pelos fundos acumulados e outros excedentes bem como pelos subsídios, doações e legados que o governo ou outro instituidor ou a norma legal aplicável a cada entidade estabeleçam que sejam de incorporar no mesmo.

### **3. Propriedades de investimento e a sua mensuração**

#### **3.1 Conceito e enquadramento contabilístico das propriedades de investimento**

A NCRF 11 – Propriedades de Investimento, é baseada na *International Accounting Standards (IAS) 40 - Investment Property*, e adotada pela UE, pelo Regulamento N° 1126/2008, de 3 de novembro, do Parlamento e Conselho Europeu.

No seu parágrafo 5, é descrito que uma propriedade de investimento é a propriedade (terreno ou edifício, ou ambos) detida para obter rendas ou para valorização do capital, ou outras, excluindo-se:

- Uso na produção, fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas;
- Venda no curso ordinário do negócio.

Há quem tenda a confundir o conceito de propriedades de investimento com os ativos fixos tangíveis, que são detidos para atividades correntes da entidade, enquanto as propriedades de investimento são para obtenção de rendas ou para valorização do capital, como dito anteriormente. Sabemos que estamos na presença destas propriedades quando os rendimentos gerados lhes podem ser atribuídos de forma específica, independentemente da restante produção de bens e serviços.

Se uma propriedade de investimento for construída pela própria empresa, deve ser inicialmente mensurada pelo respetivo custo de produção (incluindo custos de empréstimos obtidos e diferenças de câmbio) desde que este seja inferior ao preço de mercado.

No mesmo sentido, se a propriedade de investimento for adquirida em troca de um ou mais ativos não monetários, a sua mensuração inicial será feita ao justo valor, não sendo possível fazê-lo pela quantia escriturada dos ativos cedidos. Qualquer que seja o modelo aplicado, justo valor ou modelo de custo, este deve ser usado para todas as propriedades de investimento que a entidade possua. Como exemplo de propriedades de investimentos, apresentam-se:

- Um edifício que esteja desocupado mas detido para ser locado segundo uma ou mais locações operacionais;

- Um edifício que seja propriedade da entidade e que seja locado segundo uma ou mais locações operacionais;
- Terrenos detidos mas cujo uso futuro ainda não esteja determinado; se uma entidade não tiver definida a finalidade da detenção do terreno, deverá ser considerado como valorização do capital;
- Terrenos detidos para valorização do capital a longo prazo e não para venda a curto prazo no curso ordinário do negócio.

As propriedades de investimento são integradas no balanço, concretamente no ativo não corrente da empresa, compreendendo os imóveis que são propriedade da empresa bem como os que se encontram em regime de locação financeira. O valor é apresentado pelo valor bruto deduzido das depreciações e imparidades acumuladas. Na demonstração de resultados, as depreciações, imparidades e aumentos/reduções de justo valor são apresentadas em linha própria, antes do resultado operacional.

O tema da qualificação das propriedades de investimento em empresas do setor imobiliário foi alvo de muita polémica, tendo a passagem do POC para o SNC marcado um ponto de viragem na consideração destes ativos (Pires e Rodrigues: 2008). Com o SNC, o conceito de propriedade de investimento levantou algumas questões, nomeadamente:

- A classificação desse ativo deve ou não depender do objeto social da empresa?;
- Sendo que o arrendamento de imóveis constitui o objeto social da empresa, estes ativos devem ser reconhecidos no balanço como propriedades de investimento ou ativos fixos tangíveis?

Sobre esta problemática, Rodrigues (2013) afirma que um imóvel arrendado deve ser reconhecido como ativo fixo tangível, sendo a atividade principal da empresa. Contudo, quando a atividade de locação representa uma temática secundária do negócio da entidade, tendo o ativo como principal objetivo a obtenção de rendas e rentabilização do investimento deve ser classificado como propriedade de investimento.

A mesma autora questiona-se acerca da diferença entre um hotel e um edifício arrendado que tenha como objeto social o arrendamento de imóveis. Questiona-se também sobre a

diferença da posse e exploração entre um centro comercial através do arrendamento das suas frações e de um hotel. Como resposta, justifica que o hotel se classifica como ativo fixo tangível já que depende de serviços materialmente relevantes associados ao arrendamento.

De forma inversa, afirma que os serviços de manutenção são pouco relevantes para o “core” da entidade, enquanto nos hotéis o serviço de hóspedes são bastante relevantes. Conclui esta ideia referindo que o hotel é classificado como ativo fixo tangível porque é detido para prestação de serviços, em que o arrendamento surge como a principal atividade da sociedade, assumindo todos os riscos e vantagens decorrentes da sua utilização.

O CNC (2011) através da *Frequently Asked Questions* (FAQ) 16 ajuda a compreensão do conceito da propriedade de investimento, referindo que uma entidade que detenha imóveis para rendimento, sendo ou não a sua principal atividade, deve aplicar o disposto na NCRF 11 – Propriedades de Investimento.

Conforme previsto no normativo, o valor de mercado do imóvel pode resultar de um ganho ou perda proveniente de uma alteração no valor da propriedade e deve ser reconhecido nos resultados do período em que ocorra. Se a comparação entre o valor à data do balanço de fecho e do balanço de abertura resultar uma diferença positiva, reconhece-se um ganho; se for negativa, reconhece-se uma perda. Consequentemente, neste modelo não são praticadas depreciações, sendo estes valores implícitos na diferença dos justos valores à data de abertura e fecho do balanço.

Relativamente ao reconhecimento das propriedades de investimento, estas deverão ser reconhecidas como um ativo quando:

- For provável que os benefícios económicos futuros a ela associados fluam para a entidade;
- O seu custo puder ser mensurado com fiabilidade.

Quanto à classificação contabilística das propriedades de investimento, Almeida et al (2010) referem que a caracterização de um terreno ou um edifício para se qualificar como ativo fixo tangível ou propriedade de investimento nem sempre é fácil de identificar. Para facilitar este processo deve-se atender a dois fatores: a finalidade e a geração de fluxos de caixa.

Relativamente à finalidade verifica-se a obtenção de rendas, valorização do capital, utilização no processo de produção ou fornecimento de bens e serviços. Referente à geração dos fluxos de caixa, os mesmos autores defendem que os ativos fixos tangíveis geram fluxos de caixa que são atribuídos a outros ativos, enquanto as propriedades de investimento geram por si só fluxos de caixa.

Relativamente aos custos incorridos com as propriedades de investimento, há que distinguir entre custos capitalizáveis (custos de aquisição, de substituição e de melhoramento) e os custos que devem ser reconhecidos em resultados do período. Referente ao que não é propriedades de investimento, a norma deixa bem claro o que está fora do seu âmbito (NCRF 11, §9), nomeadamente:

- Propriedade destinada à venda no decurso ordinário da atividade comercial (inventários);
- Propriedade que esteja a ser construída ou desenvolvida por conta de terceiros (contratos de construção);
- Propriedade ocupada pelo dono (ativo fixo tangível);
- Propriedade que seja locada a outra entidade segundo uma locação financeira (locações).

A EC do SNC no seu capítulo alusivo à mensuração (§20 e seguintes) refere que “a base de mensuração geralmente adotada pelas entidades ao preparar as suas DF é o custo histórico” e admite que “este é geralmente combinado com outras bases de mensuração”, conforme descrito no parágrafo 32 da NCRF 11. Este vem incentivar as entidades a determinarem o justo valor das suas propriedades de investimento, admitindo mesmo, no seu parágrafo 55, que “há uma presunção refutável de que uma entidade pode fielmente determinar o justo valor de uma propriedade de investimento numa base continuada” e a reconhecer, nessa concordância, que o justo valor de uma propriedade de investimento não é determinável com fiabilidade numa base continuada apenas em casos excecionais.

No entanto, acrescenta no parágrafo 79 alínea e), para estes casos de exceção em que a entidade utiliza o modelo do custo deve ser determinado o justo valor para efeitos de divulgação. A NCRF 11 (§ 76 a 79) impõe as seguintes divulgações:

- a) Se aplica o modelo do justo valor ou o modelo do custo;

- b) Caso aplique o modelo do justo valor, se e em que circunstâncias, os interesses de propriedade detidos em locações operacionais são classificados e contabilizados como propriedades de investimento;
- c) Quando a classificação for difícil, os critérios que usa para distinguir propriedades de investimento de ativos fixos tangíveis e de propriedades detidas para venda no curso ordinário dos negócios;
- d) Os métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do justo valor de propriedades de investimento;
- e) Demonstrar em que é baseada a valorização por um avaliador independente que possua qualificação profissional reconhecida e relevante na área;
- f) Quantias reconhecidas em resultados;
- g) Existência e quantias de restrições sobre a capacidade de realização de propriedades de investimento ou a remessa de rendimentos e proventos de alienação;
- h) Obrigações contratuais para comprar, constituir ou desenvolver propriedades de investimento ou para reparações, manutenção ou aumentos;
- i) Reconciliação entre o saldo inicial e o saldo final;
- j) Método de depreciações, vidas úteis e taxas de depreciação usados;
- k) O justo valor das propriedades de investimento quando usado o modelo de custo.

## **3.2 Bases de mensuração aplicáveis**

### **3.2.1 O custo histórico**

O custo histórico consiste no sacrifício que uma entidade está disposta a incorrer no momento da aquisição de um ativo, ou o montante do reembolso no momento da assunção de um passivo. Quando se adota o modelo do custo histórico procura evitar-se a emissão de juízos de valor sobre as operações realizadas, sendo que devido às várias alterações do valor de mercado dos ativos, o custo histórico deixa de ser critério de referência para quem procura projetar o futuro, baseando-se em informações presentes e não passadas.

Este método caracteriza-se por ser objetivo, sendo que os documentos assentam sobretudo no valor das transações transmitindo uma maior segurança nos utilizadores da informação financeira e aumentando a fiabilidade deste método. Contudo, Barlev e Haddad (2003) demonstram uma opinião diferente, defendendo que permite ocultar a verdadeira situação financeira da empresa, existindo forte possibilidade de deturpação das contas.

Quando a inflação é reduzida, dá-se preferência ao uso deste método, aumentando o seu grau de fiabilidade. Ferreira (2003) afirma que a contabilidade deve ser suportada por valores controláveis e objetivos e, nesse sentido, deverá optar-se pelo custo histórico que prima pela imparcialidade e verificabilidade da informação que permite geral.

### **3.2.2 O justo valor**

O desenvolvimento da contabilidade originou a criação de um sistema contabilístico mais subjetivo mas capaz de dar resposta às necessidades dos utilizadores da informação financeira. Como tal, houve necessidade de criar mecanismos que dessem relevância ao valor de mercado, adaptando as formas de determinação do valor do património na informação divulgada.

Quando as empresas adquirem ativos, é normal que alguns “ganhem valor” (ganhos por aumento do justo valor) e outros “perdam” (perdas por redução do justo valor); ou seja, este valor poderá derivar de surgimento de novas tecnologias ou de desgaste do uso, dando uma imagem mais verdadeira dos ativos em questão.

Em 1982, o IASB vem definir o justo valor através da IAS 16, referindo que é o valor pelo qual um ativo pode ser trocado entre um comprador e vendedor disposto e bem informado, numa transação que esteja ao alcance de ambos. Em 1988, a definição modifica-se substituindo o termo de comprador e vendedor para partes bem como do alargamento dos termos para ativos e passivos. Em 2005, através da publicação da IFRS 2 – *Shared-based payment*, a definição do justo valor é novamente alargada para “valor pelo qual um ativo pode ser trocado, um passivo liquidado, ou um instrumento de capital próprio trocado, entre partes conhecedoras e dispostas em que não existe ligação entre estes”.

Em 2000, o FASB através do *Statement of Financial Accounting Concepts* (SFAC) 7 vem definir o justo valor como um ativo ou passivo que pode ser comprado, vendido, liquidado ou incorrido entre partes conhecedoras. Em 2006, através do *Statement of Financial Accounting Standards* (SFAS) 157-*Fair Value Measurements* a definição é novamente retificada para o valor recebido na venda de um ativo ou a compra de um passivo à data da mensuração.

Em maio de 2011 surge a IFRS 13, criando uma união entre o IASB e o FASB com o objetivo de apresentar a definição do justo valor bem como a mensuração e divulgação



do mesmo. Esta norma vem estabelecer uma EC onde se concentram todas as informações sobre o justo valor, anteriormente dispersas em várias IAS. As entidades são obrigadas a aplicar esta norma após janeiro de 2013, sendo utilizada quando outras IAS/IFRS exigem ou permitem a mensuração pelo justo valor tanto na mensuração inicial como nas mensurações subsequentes.

Segundo Guimarães (2011), considera-se que este normativo foi uma resposta daqueles organismos à crise financeira internacional e cumpriu-se, segundo Mackenzie et al (2013), a meta do IASB – ter todos os ativos e passivos financeiros reportados ao justo valor.

A IFRS 13 exige que a entidade que realiza a avaliação maximize o uso dos dados observáveis a partir de dados de mercado obtidos de fontes independentes da entidade que relata e minimize a utilização de dados não observáveis de modo a cumprir o objetivo de uma mensuração pelo justo valor, mesmo quando não existe um mercado observável. No caso dos passivos, o justo valor deve refletir o efeito do risco de desempenho, que inclui o risco de incumprimento (o risco da entidade não cumprir com a obrigação), sendo esse risco o mesmo antes e depois da transferência do passivo. Neste sentido, Ferreira (2009) corrobora a frase acima quando afirma que a contabilidade passa a demonstrar os ativos pelo valor que se espera obter e não pelo que os ativos custam.

A nível das divulgações, a entidade deve disponibilizar informação que ajude os utentes das DF a avaliar os seguintes elementos:

- As técnicas de avaliação e dados utilizados para mensurações no caso de ativos e passivos mensurados pelo justo valor após o reconhecimento inicial;
- O efeito das mensurações sobre os resultados ou sobre o rendimento integral do período no caso das mensurações regulares pelo justo valor utilizando dados não observáveis significativos, nomeadamente dados de nível 3;<sup>6</sup>
- A entidade deve divulgar além do mencionado, informações adicionais necessárias para atingir o objetivo da presente norma.

Segundo Guimarães (2008) este não é um conceito novo no contexto português, tendo sido abordado pela primeira vez em 1991 na DC 1- Tratamento Contabilístico de

---

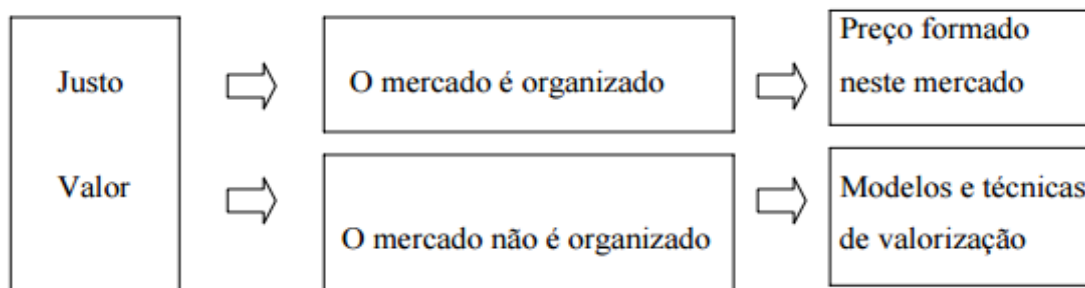
<sup>6</sup>Cf. Figura 4 – Hierarquia do justo valor.

Concentrações de Atividades Empresariais. O mesmo autor refere que a mesma tem tido uma reduzida aplicação nas pequenas e médias empresas portuguesas, não só pela circunstância das suas necessidades de relato financeiro assim não o exigirem, como também pelo facto do utilizador principal das DF não ser o mercado de capitais.

Em 1993, é publicada a DC 13- Conceito de Justo Valor, estabelecendo-o como o critério que se deveria utilizar quando não fosse possível determinar o custo do ativo ou se mostrasse desadequado face à realidade. Ferreira (2009) vem corroborar esta ideia quando afirma que o justo valor era um critério supletivo, utilizável em casos de indeterminação ou inapropriação do custo efetivo dos bens.

Para a determinação do justo valor privilegia-se a existência de um mercado ativo; na falta deste mercado e quando não se possa determinar o justo valor com fiabilidade, a sua utilização é proibida conforme referido na IAS 38 e 39 no parágrafo referente à mensuração subsequente. Pode-se concluir, segundo Pires (2014) que a determinação do justo valor se determina em função do mercado.

**Figura 1:** Determinação do Justo Valor



**Fonte:** Pires, José Filipe (2014)

A definição de mercado ativo está expressa na IAS 36- *Impairment of Assets*, definido como um mercado que vem acrescentar uma hierarquia que estabelece prioridades classificando-a em três níveis como apresentado infra de forma decrescente.

Deste modo, os níveis hierárquicos classificam os níveis de informação utilizados para a mensuração do justo valor. Estes níveis demonstram o maior ou menor grau de comparabilidade e relevância da informação, ou seja, no nível 1 o justo valor é uma quantia definida, e, pelo contrário, no nível 3 este valor baseia-se em quantias não

observáveis, sendo que a entidade precisará da melhor estimativa para determinar o justo valor do ativo. Pode-se concluir que, à medida que descemos na hierarquia, a informação poderá vir a perder objetividade, fiabilidade e credibilidade para os utilizadores das DF.

Bougen e Young (2012) referem que o nível 3 é o menos independente por ser necessário criar pressupostos para a determinação do justo valor. Conforme Whittington (2008) existe um *trade-off* entre a relevância e a fiabilidade da informação financeira, i.e., os níveis são semelhantes quanto à relevância, enquanto a fiabilidade reduz à medida que a hierarquia se aproxima do nível 3, tornando este nível o que menos fiabilidade demonstra (Song et al: 2010).

**Figura 2:** Hierarquia do Justo Valor

**Nível 1:** Preços definidos através de um mercado ativo para ativos ou passivos idênticos ao mensurado, sem necessidade de ajustamentos.



**Nível 2:** Preços observáveis podem ser definidos através de um mercado ativo (que não sejam incluídos no nível 1), ou não, para ativos ou passivos similares ao mensurado. Pode incluir também correções a preços através de informações de mercado usando correlações. Ou ainda informações observáveis no mercado que não os preços, mas que permitam o seu cálculo.



**Nível 3:** Preços e informações de mercado não observáveis. A entidade vai usar a melhor informação disponível para determinar o justo valor do ativo ou passivo.

**Fonte:** Adaptado da IFRS 13 Fair Value Measurement (2011)

### **3.2.3 Vantagens e inconvenientes dos diferentes modelos de mensuração**

#### **3.2.2.1 Custo histórico**

À luz da opinião dos diversos autores relevantes que se têm vindo a referir ao longo da revisão bibliográfica, efetuou-se um resumo das vantagens e desvantagens deste método. Assim, é possível destacar como vantagens:

- **Fiabilidade** – não se baseia em estimativas mas sim em acontecimentos registados em documentos que podem ser, a qualquer instante, aferidos e confirmados;
- **Objetividade** – os valores não suscitam dúvidas, garantido prudência na sua valorização;
- **Neutralidade** – é um método que não depende da avaliação peritos/avaliadores, denotando transparência e clareza nos valores envolvidos;
- **Simples** – o critério é de fácil utilização, compreendido por todos e não oferece controvérsias. De fácil elaboração para quem prepara as DF.
- **Tradicional** – está amplamente divulgado, sendo também a base de mensuração mais praticada;
- **Estável** – permite que os rendimentos e gastos da empresa não sofram grandes oscilações, medindo a forma como foi realizada a aplicação de resultados.

Macedo (2008) é da opinião que a imagem da contabilidade tradicional continua a ser associada ao custo histórico, sendo normal que outros autores defendam que esta é a base de mensuração que melhor serve os objetivos da contabilidade. No mesmo sentido, Ferreira (2009) afirma que o critério terá que continuar a utilizar-se, sendo a primeira referência de cada ativo e por ser o valor pelo qual se adquire determinado bem.

Como desvantagens deste método pode-se salientar:

- **Relevância** – pouco relevante, visto que não reconhece o valor atual do mercado e não transmite os valores de forma mais adequada à realidade;
- **Custos** – preocupa-se apenas com o custo de aquisição de um ativo e a depreciação respetiva, ignorando o valor presente do ativo;
- **Estável** – assume-se que o poder de compra se mantém inalterável;
- **Obsolescência**- na existência de inovação dos mercados e das tecnologias este critério pode ficar desatualizado;
- **Comparabilidade** – prejudica quando dois ativos de igual valor podem ser mensurados por diferentes valores, devido ao período em que foram adquiridos;
- **Resultados** – permite deturpar os resultados.

Na sequência do que foi dito anteriormente, Rua (2008) vem assegurar que quando se utiliza este método pode-se perder alguma relevância contabilística nas DF. No balanço,

são somados os ativos que foram adquiridos em diferentes períodos e com diferente poder de compra. Ora, na demonstração de resultados, aquando da aquisição dos ativos em períodos anteriores, surgem desatualizados e balanceados com rendimentos atuais.

### **3.2.2.2 *Justo valor***

Duque (2008) faz notar que a determinação do método de justo valor exige uma maior qualificação técnica, daí que seja necessário recorrer a técnicos de contabilidade, auditores e analistas. Embora o custo histórico continue a ser o método mais utilizado, o justo valor começa a ganhar alguma preponderância. Assim, fazendo uma compilação das diversas opiniões dos autores que têm vindo a ser referidos, pode-se enunciar como vantagens do justo valor:

- Relevância – permite atribuir o valor atual que o mercado está disposto a dar por determinado ativo;
- Informação – através da venda dos ativos é possível verificar o valor líquido, assim como o fluxo financeiro da operação. No mesmo sentido, torna-se mais simples perceber se a empresa tem capacidade para fazer face às suas obrigações de curto prazo;
- Transparência – os investidores e acionistas têm maior conhecimento do valor da empresa, permitindo tomar decisões melhores e mais informadas;
- Comparabilidade – os ativos estão representados por valores atuais.

Barth (1994) refere que o justo valor numa vertente teórica é considerada a mais relevante das duas bases de mensuração, onde são demonstradas as condições do mercado atual bem como as expectativas futuras. Neste sentido, Gebhardt et al (2004) afirma que a aplicação do justo valor permite aferir melhor a capacidade da entidade fazer face aos seus compromissos e de obter recursos financeiros, recorrendo à alienação dos seus ativos, atribuindo valores mais ajustados à realidade de cada empresa.

Adicionalmente, Barth (2001) resume que o justo valor é o método onde existe maior informação embora a não existência de um mercado ativo requeira a simulação para obter um ativo comparável, o que reduz a fiabilidade associada ao conceito de justo valor. Relativamente às desvantagens, considera-se que estas podem ser resumidas em:

- Especulação – é influenciado por correntes especulativas que desvirtuam o valor dos ativos em causa;
- Fiabilidade – é posta em causa quando não existe mercado ativo, tendo que se recorrer a técnicas de valorização;
- Custos – são elevados quando se tem que recorrer a técnicas alternativas para determinação do justo valor, existindo ativos que são mais difíceis de obter o valor pela falta de informação no mercado;
- Reconhecimento – pode pressupor ganhos e perdas que não estejam efetivamente realizados;
- Complexidade – não é um método simples para quem elabora a informação financeira e torna-se complexa a sua mensuração.

Demaria e Dufour (2007) referem que ainda existe alguma resistência à mudança para quem utiliza o custo histórico, resultando numa rutura nas práticas contabilísticas das entidades. Conforme referido supra, a sua mensuração pode ser muito complexa, especialmente na ausência de preços de mercado cotados em mercados ativos, obrigando a que mensuração do justo valor por vezes seja baseada em suposições subjetivas podendo, portanto, ser objeto de manipulações por parte dos gestores que aproveitam a liberdade que a determinação do justo valor em alguns casos permite (Dechow et al., 2009). Depois de exploradas individualmente as vantagens e desvantagens de cada um dos métodos, o autor da presente dissertação compilou um quadro resumo com as conclusões a que chega sobre as características relevantes de cada modelo de mensuração:

**Quadro 1:** Custo histórico versus justo valor

<b>Custo Histórico</b>	<b>Justo Valor</b>
Característica qualitativa: Fiabilidade	Característica qualitativa: Relevância
Considera valores, por vezes, desadequados da realidade atual.	Considera valores próximos da realidade
Informação mais fiável mas não relevante para uma tomada de decisão	Útil para a tomada de decisões, mas não apresenta valores tão fiáveis
Satisfaz a objetividade, verificabilidade e imparcialidade	Satisfaz a comparabilidade
Corresponde a uma informação do passado	Corresponde a uma informação presente
Não é necessária a existência de um mercado ativo	É necessária a existência de um mercado ativo
Envolve maior nível de certeza e menor risco	Envolve maior nível de incerteza e maior risco

**Fonte:** Elaboração Própria

### **3.3 Mensuração contabilística das propriedades de investimento**

#### **3.3.1 Mensuração inicial**

A NCRF 11 refere que as propriedades de investimento devem ser valorizadas inicialmente pelo seu custo, sendo que os custos de transação devem ser incluídos no custo do ativo. As propriedades de investimento podem ser:

- Adquiridas por compra;
- Construídas pelo próprio;
- Adquiridas no âmbito de uma concentração de actividades empresariais;
- Recebida em troca de outros ativos;
- Aquirida no âmbito de um contrato de locação financeira.

O custo inicial de uma propriedade de investimento adquirida compreende o seu preço de compra e qualquer dispêndio diretamente atribuível (§21: NCRF 11). Os dispêndios referidos podem respeitar a remunerações de profissionais por serviços legais e impostos de transferência de propriedade e outros custos de transação.

Caso a propriedade de investimento seja adquirida numa concentração de actividades empresariais, o seu custo inicial corresponderá ao justo valor na data da concentração empresarial. Se a propriedade de investimento for recebida em troca de outros ativos, o seu valor inicial será o seu justo valor na data da troca, a menos que:

- a) A transação de troca careça de substância comercial; ou
- b) Nem o justo valor do ativo recebido nem o justo valor do ativo cedido sejam fiavelmente mensuráveis.

Verificando-se as condições de exceção supra citadas, o valor inicial da propriedade de investimento recebida será o valor contabilístico do ativo cedido. Caso se trate de uma propriedade de investimento de construção própria o seu custo inicial são todas as despesas incorridas até que a construção fique concluída (§22: NCRF 11). O custo de uma propriedade de investimento não é aumentado por:

- a) Custos de arranque (a menos que sejam necessários para trazer a propriedade à condição necessária para que seja capaz de funcionar da forma pretendida);

- b) Perdas operacionais incorridas antes de a propriedade de 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.

Relativamente à troca de ativos, o custo inicial da propriedade de investimento é mensurado ao justo valor, excetuando se a troca necessitar de substância comercial ou o justo valor do ativo recebido ou cedido não seja fiavelmente mensurado. O ativo adquirido é mensurado desta forma mesmo que uma entidade não possa imediatamente desreconhecer o ativo cedido. Se o ativo adquirido não for mensurado pelo justo valor, o seu custo é mensurado pela quantia escriturada do ativo cedido (§27: NCRF 11).

Por fim, o custo inicial das propriedades de investimento detidas numa locação deve estar de acordo com o prescrito para uma locação financeira de acordo com o parágrafo 20 da NCRF 9. O ativo deve ser reconhecido pelo menor do justo valor da propriedade e do valor presente dos pagamentos mínimos da locação (§25: NCRF 11).

### **3.3.2 Mensuração subsequente**

Subsequentemente pode-se escolher entre o modelo do justo valor ou o modelo do custo. No modelo do justo valor, o imóvel é valorizado pelo valor de mercado, determinado com base em avaliações de entidades especializadas. As variações no justo valor são levadas a resultados do período. Neste método não há depreciações.

O justo valor deve refletir o estado atual do mercado e as circunstâncias à data de balanço, e não numa data passada ou posterior. Este método deve ser usado até à alienação, mesmo que transações comparáveis de mercado se tornem menos frequentes ou que os preços de mercado se tornem demoradamente disponíveis. Conforme Borges et al (2010) quando há inexistência de mercados ativos, a entidade deverá recorrer a preços correntes de propriedades de diferente natureza, condição ou localização, bem como preços recentes em mercados menos ativos e projeções de fluxos de caixa descontados com base em estimativas fiáveis de futuros fluxos de caixa.

Com o modelo do custo, o imóvel é valorizado pelo seu preço de aquisição, deduzido das depreciações acumuladas e de perdas acumuladas por imparidade. A escolha entre os dois



modelos tem efeitos significativos nas DF. Quanto ao modelo do custo pode ficar marcado por:

- Capitais próprios subavaliados;
- Encargos periódicos com depreciações, logo, menores resultados. Os gastos com depreciações são considerados gasto fiscal.

Relativamente ao modelo do justo valor:

- Capitais próprios mais próximos do seu valor real;
- Não há depreciações, pelo que os resultados serão afetados positivamente;
- Como não existem depreciações para deduzir ao lucro contabilístico, logo pagará mais impostos sobre os lucros, ou seja fiscalmente a entidade é penalizada.

A mensuração dos ativos pelo seu valor atualizado tem como efeitos mais imediatos gerar resultados irrealistas, um nível de auto financiamento enganoso, risco de descapitalização e uma excessiva pressão fiscal; argumentos que têm sido recorrentemente utilizados por todos aqueles que defendem e sustentam valorizações assentes em critérios de que resulte uma mensuração que tenha como referência o mercado.

O SNC traz um aumento da importância do justo valor passando a estar em igualdade com o modelo do custo histórico. Mesmo que as empresas queiram evitar incorrer em custo de avaliação, optando pelo modelo do custo, a existência de evidência de que algum ativo fixo tangível possa estar em imparidade vai implicar uma estimativa do seu justo valor, tomando este tipo de avaliação mais frequente.

### **3.4 Efeitos da crise no mercado imobiliário**

A crise financeira foi despoletada pela crise do sub *prime* nos EUA. O mercado imobiliário esteve na origem deste flagelo, sendo que em Portugal o referido mercado foi o primeiro setor da economia real a sentir os efeitos da crise, seguindo-se do mercado de capitais.

De acordo com Cushman & Wakefield (2009), o volume de ativos imobiliários transacionados no mercado nacional em 2008 foi de cerca de 500 milhões de euros, representando uma quebra de 60% face ao ano anterior. Nos restantes países foram

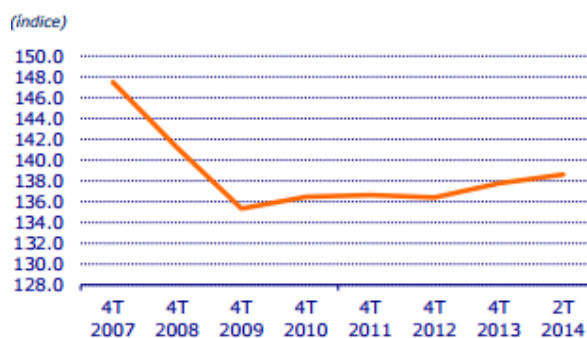
reportadas subidas de *yields* (medida de rentabilidade para determinar um potencial valor de mercado de um imóvel), abrandamento nas taxas de crescimento das rendas e quebra de atividade na grande maioria dos setores.

A perceção de um maior nível de risco por parte dos investidores, refletida na subida de *yields*, provocou uma pressão descendente sobre os valores de avaliação dos imóveis, que se repercutiu no retorno do imobiliário (Cushman & Wakefield: 2009).

O Índice Imobiliário Anual Português Imométrica/IPD (*Investment Property Databank*) demonstra um retorno imobiliário que vem a decrescer desde 2008. De acordo com os últimos dados deste índice, o retorno total do imobiliário caiu de 12,4% em 2007, para 2,6% em 2008, sendo que no intervalo temporal entre 2000 e 2007 os valores de retorno nunca foram inferiores a 10%.

De acordo com um artigo do Diário Económico (2012), no tempo da valorização excessiva do mercado imobiliário, o crédito concedido pelas instituições financeiras permitia pagar a casa e adquirir outros bens. Contudo, neste momento as casas são avaliadas por valores inferiores aos que são praticados. O gráfico em baixo ilustra como tem vindo a variar o preço dos imóveis:

**Gráfico 1:** Variação média do preço dos imóveis



**Fonte:** Fundo Monetário Internacional

Em 2007, os efeitos da crise sentiram-se ainda mais com o banco BNP Paribas ter necessidade de congelar dois biliões de euros em fundos, prevendo-se problemas com determinados títulos. No ano seguinte, a falência do banco de investimentos Lehman Brothers foi o colapso total para a economia americana e mundial.

A crise financeira começou a ser associada à contabilidade, nomeadamente, à utilização do justo valor. O cenário não era positivo e as instituições bancárias continuaram a usar

esta base de mensuração, projetando valores de venda elevados que não se chegaram a concretizar por este modelo ser pouco objetivo. Face a esta situação, Lopes de Sá (2002) refere que se houvesse fidelidade contabilística, os factos estariam claramente evidenciados, sendo irracional admitir que alguém, conscientemente, pudesse investir em títulos com tamanhos riscos, a menos que em vez de empreendedor fosse aventureiro. Duque (2008) afirma que o modelo de justo valor é o mais transparente para divulgar o que cada ativo vale. Apesar de assumir que por vezes este modelo poderá estar errado, será sempre mais correto que o custo histórico. Em sentido inverso, Domingues de Azevedo, bastonário da OCC refere que as empresas que sofreram este colapso financeiro tinham as suas contabilidades ao justo valor, facilitando o encobrimento da realidade patrimonial.

De acordo com Guimarães (2008) a crise financeira despoletou, pela utilização de critérios pouco objetivos e baseados em expectativas otimistas, a inflação dos ativos, resultados e dos capitais próprios das empresas pela utilização do justo valor. O mesmo autor avisa que o critério do justo valor tem que ser aplicado com precaução, apelando ao princípio contabilístico da prudência, sob pena de afetarmos a contabilidade e as DF com valores subjetivos, tornando mais complicada a decisão dos utilizadores da informação financeira.

Conforme alguns especialistas em economia e finanças, as principais razões para despoletar a crise foi a alavancagem<sup>7</sup> excessiva por parte das instituições financeiras, a utilização de instrumentos financeiros modernos e a política monetária americana que não salvaguardava devidamente os ativos.

De acordo com Barth et al (1995) e Fiechter (2011) os resultados que resultam da aplicação do justo valor causam uma volatilidade excessiva quando os mercados se tornam ilíquidos, o que pode originar uma desadequada informação, assim como a distorção das decisões da gestão. O Banco Central Europeu (BCE) defende que quando se utiliza este método existe uma maior perceção das consequências económicas e as DF encontram-se sempre atualizadas.

Em 2010, a Comissão Europeia criou o Livro Verde com o objetivo de reforçar a estabilidade financeira, considerando a auditoria como um elemento sólido para

---

<sup>7</sup>De acordo com o Portal de Gestão entende-se por alavancagem o nível de endividamento utilizado para a maximização do retorno do capital investido. Diz-se que uma empresa tem muita alavancagem financeira quando recorre a muito endividamento externo para financiar os seus ativos.

restabelecer a confiança dos mercados, contribuindo para a proteção dos investidores e para reduzir o risco da informação e o custo de capital das empresas. Dos vários aspetos tratados neste livro, salienta-se os seguintes:

- Reforço do ceticismo profissional;
- Rotação obrigatória dos auditores assim como das empresas de auditoria;
- Detalhar acerca de diversas informações, como os riscos potenciais e evolução do setor;
- Impedir que um cliente tenha um peso muito grande na totalidade dos rendimentos do auditor;
- Ilegalidade de serviços extra-auditoria, como referido supra;
- Auditar as empresas de auditoria.

Na opinião do autor da presente Dissertação de Mestrado, a crise que se deflagrou deve-se à desregulação do mercado, no sentido de maximizar os lucros, para posteriormente os distribuir através de dividendos (esvaziando as empresas, e levando-as à falência), e assim satisfazer os seus investidores/acionistas, sem se preocuparem com valores éticos e deontológicos. O exercício da profissão de técnico de contas com rigor e de uma forma séria, é muito importante, nomeadamente na divulgação adequada e correta sobre os valores que são calculados, mostrando os pressupostos subjacentes aos cálculos para que o utilizador da informação possa ver se são razoáveis ou não.

Não obstante, ainda que os argumentos que culpabilizem o justo valor pela crise financeira possam apresentar-se sólidos, alguns estudos (Barth e Landsman, 2001; Enria et al., 2004), proporcionam evidência de que o justo valor não introduz um fator pro-cíclico, concluindo igualmente que outros fatores que não o justo valor foram os responsáveis por colocar uma pressão acrescida a este título, levando à precipitação de falências de alguns bancos. Na verdade, ainda que o justo valor possa introduzir maior volatilidade e se revele pro-cíclico (Arouri et al., 2012, Gkougkousi e Mertens: 2010) não existe evidência de que teve algum papel na crise financeira (Laux e Leuz: 2010).

São várias as opiniões acerca desta matéria, mas a verdade é que o justo valor tem sido invocado como um dos principais culpados pela crise financeira. Tal opinião advém do facto de este método de valorização assentar em critérios subjetivos, baseados em expectativas otimistas, que inflacionaram artificialmente os ativos, os resultados e os

capitais próprios das empresas, e consequentemente as ações e o mercado de capitais através da aplicação do justo valor aos instrumentos financeiros derivados.

### 3.5 O caso particular da Sonae Sierra

A Sonae Sierra surgiu em Portugal em 1989 e cimentou a sua posição líder em diferentes áreas de mercado que se destaca em centros comerciais, incluindo as atividades de detenção, desenvolvimento e gestão. O grupo detém 54 estabelecimentos comerciais e está posicionado no continente europeu, sul-americano e africano e opera em países como Portugal, Alemanha, Brasil e Espanha.

É detida em 50% pelo grupo Sonae e em 50% pelo grupo Grosvenor. A Sonae Sierra encontra-se cotada na bolsa de Lisboa. Prepara as suas DF consolidadas de acordo com as normas internacionais de relato financeiro e mensura as suas propriedades de investimento com base no modelo do justo valor permitido pela IAS 40.

Relativamente à preparação das DF individuais as empresas espalhadas por diversos países aplicam as normas contabilísticas do país onde estão sediadas. A empresa preocupa-se essencialmente com as três áreas de negócio em baixo descritas:

**Quadro 2:** O Caso de Sierra

<b>Departamento</b>	<b>Área de negócio</b>
Sierra Investments	Detém participações nos fundos, atuando como gestora dos fundos e dos seus ativos.
Sierra Developments	Responsável pela promoção dos centros comerciais, tem como foco a prospeção de mercado.
Sierra Management	Responsável pela gestão dos centros comerciais, o seu objetivo é a maximização do seu valor a longo prazo.

**Fonte:** Adaptado de Sandu (2013)

Sandu (2013) na sua dissertação de mestrado analisou a utilização do justo valor e custo histórico, bem como os efeitos das propriedades de investimento na apresentação da informação financeira. Face a esta situação, a autora obteve as DF consolidadas e

individuais das empresas possuidoras de propriedades de investimento no período compreendido entre 2009 e 2012.

Face à confidencialidade da divulgação do justo valor e do custo histórico de cada propriedade, Sandu (2013) apresenta um quadro com a informação consolidada do grupo, bem como o peso do justo valor face aos resultados antes de impostos apresentados pela empresa:

**Tabela 1:** Variação do justo valor face ao custo (milhões de euros)

Ano	Variação do justo valor face ao custo	RAI	Variações do justo valor	Peso da variação no RAI
2012	10%	(36)	(133)	-369%
2011	12%	58	(37)	-64%
2010	11%	109	21	19%
2009	8%	(199)	(286)	-144%

**Fonte:** Sandu (2013)

As conclusões deste estudo demonstram-se infra:

- Mesmo em períodos de recessão económica os resultados obtidos indicam que o justo valor conduz sempre a montantes de propriedades de investimento mais elevadas;
- Face à crise e consequente desvalorização dos bens imobiliários, a Sonae Sierra continua a mostrar preferência no uso do justo valor nas suas propriedades;
- O modelo de justo valor apresenta-se mais relevante que o modelo do custo, não descurando o eventual risco face às estimativas exigidas;
- As variações do justo valor são muito significativas como se pode verificar no quadro supra, gerando uma grande volatilidade no resultado antes de impostos;
- Na divulgação do anexo apenas se demonstra os ganhos e perdas resultantes da variação do justo valor, não discriminando os resultados retidos e não realizados;
- Os ativos da empresa são constituídos por bens detidos com continuidade e permanência, sendo que a escolha pelo modelo do justo valor apresenta-se adequada devido a este método apresentar maior consistência e comparabilidade nas propriedades de investimento.

## **4. A auditoria das propriedades de investimento: A problemática do justo valor**

### **4.1 O processo de auditoria**

Antes da revolução industrial a auditoria era pouco frequente devido à indústria da época ser marcada por pequenos negócios e sendo geralmente propriedade de quem os explorava; portanto, não existia a necessidade de apresentação de relatórios ou realização de auditorias. Após a revolução industrial, acredita-se que o objetivo dos profissionais de auditoria seria a credibilização do relatório financeiro, sendo responsabilidade da administração a prevenção e deteção de fraudes.

Não existe grande consenso quanto ao número de fases que um processo de auditoria tem. Uns autores dizem que tem 3 fases (Lisse:n.d.), outros que são 4 e a PwC afirma que este processo contém 5 fases compreendidas entre planeamento, avaliação de risco, planeamento e estratégia de auditoria, provas de auditoria e a finalização (2013).

A primeira fase contém algumas medidas burocráticas essenciais no início de qualquer processo de auditoria: aceitação do cliente pela empresa auditora, verificação da conformidade com os requisitos de independência, criação de uma equipa de trabalho e estabelecimento de procedimentos para que a auditoria seja realizada de uma forma eficiente. A avaliação de risco, a segunda fase, traduz o momento em que os auditores com o seu conhecimento do negócio, da indústria e do ambiente no qual a empresa cliente opera identificam e avaliam os riscos que podem levar a uma distorção material nas DF. A terceira fase, corresponde à definição do planeamento e estratégia de auditoria, ou seja o momento em que o auditor desenvolve uma estratégia geral e um plano detalhado que visam evitar as possíveis distorções materiais anteriormente mencionadas. Depois disso, segue-se a quarta fase que integra os procedimentos de controlo interno e obtenção de prova de auditoria. Por fim, a última fase é onde se finaliza este processo e onde o auditor exerce o seu julgamento profissional formando a sua opinião, baseada nas provas de auditoria que compilou durante o anterior procedimento.

## **4.2 O risco da distorção material inerente ao justo valor**

### **4.2.1 Avaliação do risco**

A *International Standards on Auditing (ISA) 315 – Identifying and Assessing the Risks of Material Misstatement through Understanding the Entity and its Environment*, aborda a avaliação do risco em auditoria, sendo a finalidade da norma internacional indicar orientações na avaliação do risco no trabalho de auditoria.

A ISA 315 lida com a responsabilidade do auditor em identificar e avaliar riscos materialmente relevantes nas DF, através do seu conhecimento da empresa e do ambiente em que esta opera. O auditor deverá ter sensibilidade de avaliar o risco de emitir uma opinião errada sobre o justo valor de um certo ativo/passivo (Delgado e Petralanda: 2005). De acordo com estes autores, existem três tipos de riscos associados ao justo valor: risco inerente, risco de controlo e o risco de deteção.

O risco inerente caracteriza-se pela suscetibilidade de um saldo de conta ou classe de transações conter uma distorção que possa ser materialmente relevante, considerada individualmente ou quando agregada com distorções em outros saldos ou classes, assumindo que não existem os respetivos controlos internos (§13 n i), *ISA 200 - Overall Objectives of the Independent Auditor and the Conduct of an Audit in Accordance with International Standards on Auditing*).

Delgado e Petralanda (2005) referem-se ao risco inerente do justo valor como a probabilidade de erro na estimativa do justo valor de um certo item, seja pelas características do elemento ou pelas circunstâncias em que ocorre a sua determinação.

Referente às propriedades de investimento, podemos referir que as alterações do mercado ou de negócio podem ter um impacto significativo na viabilidade dos investimentos. Contudo, existem dificuldades em apurar o justo valor bem como realizar o cálculo das imparidades (Almeida:2014). O mesmo autor defende que o revisor deve ter uma postura idónea, verificando quais foram as alterações políticas de valorização com o objetivo de apresentação de melhores resultados para a empresa.

Segundo Cosserrat (2006) os auditores não têm controlo sobre os níveis de risco inerente e existem indústrias com níveis mais elevados que outros. O autor dá o exemplo da indústria de combustíveis, onde as empresas em que nela operam têm problemas contabilísticos únicos quando comparadas com as empresas da indústria têxtil. Por isso mesmo, os auditores precisam de identificar esse risco inerente e avaliá-lo de forma a que



o planeamento da auditoria seja feito tendo esse risco em conta, diminuindo a possibilidade de existir distorções materiais ao nível das DF.

O risco de controlo define-se pela suscetibilidade de uma distorção materialmente relevante possa ocorrer num saldo de conta ou classe de transações, considerada individualmente ou quando agregada com distorções em outros saldos ou classes, sendo que seja prevenida ou detetada e corrigida atempadamente pelo sistema de controlo interno (§13 n) ii), ISA 200).

Alder, Beasley e Elder (2006) consideram que existe uma relação muito próxima entre o risco inerente e o risco de controlo. Cosserat (2006), mais uma vez, considera que os auditores, da mesma forma que não podem controlar o risco inerente, também não o podem fazer no risco de controlo. Contudo, o mesmo autor diz que os auditores podem influenciar este risco de controlo ao recomendar melhorias nos controlos internos. Esta influência, no entanto, é mais provável que se faça sentir em períodos futuros e apenas até ao ponto em que a empresa implemente tais melhorias.

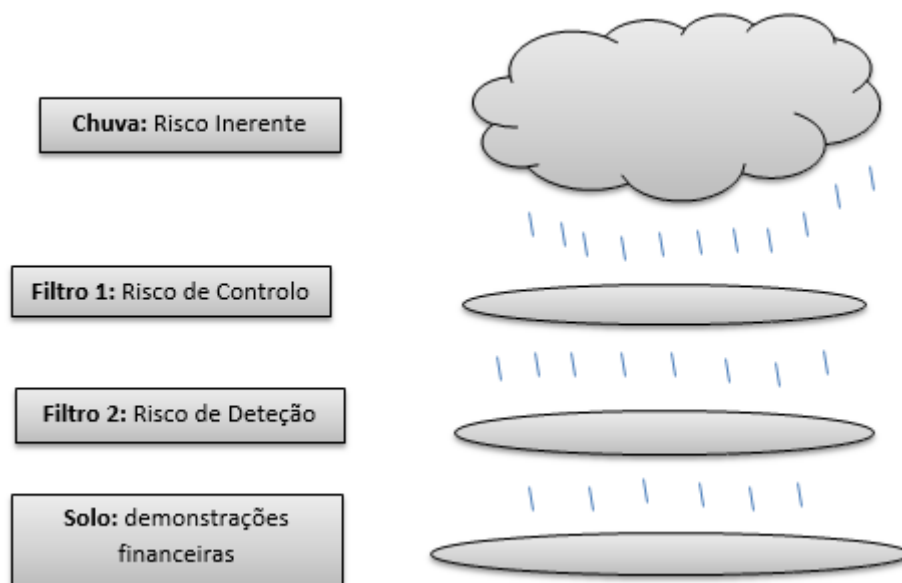
O risco de deteção é a suscetibilidade dos procedimentos substantivos executados pelo revisor/auditor não detetar uma distorção que exista num saldo de conta ou classe de transações que possa ser materialmente relevante, considerada individualmente ou quando agregada com distorções em outros saldos ou classes (§13 e), ISA 200).

Para Delgado e Petralanda (2005), este risco representa a probabilidade de terem sido efetuadas estimativas incorretas sem que as mesmas tenham sido detetadas pelo auditor na aplicação dos procedimentos da auditoria. Boyton e Kell (1996) afirmam que ao contrário do risco inerente e do risco de contolo, o risco de deteção pode ser alterado pelo auditor ao mudar-se a natureza, oportunidade e extensão dos testes substantivos. O uso de procedimentos mais eficazes resultam necessariamente em níveis mais baixos de risco de deteção. Os vários aspetos do risco de deteção podem ser reduzidos através de um planeamento e supervisão adequados e através de uma adesão aos padrões de controlo de qualidade.

Almeida (2014) vem ilustrar com a figura infra como se comportam estes riscos, afirmando que a chuva representa as distorções que resultam do tipo e setor onde a empresa opera, sendo o primeiro filtro representado pelo sistema de controlo interno da empresa.

A avaliação do revisor referente ao risco de controlo depende da eficácia com que o primeiro filtro deteta e previne as distorções, enquanto o segundo filtro demonstra os procedimentos substantivos realizados pelo auditor. A eficácia da avaliação do auditor resulta no nível do risco de detecção. Podemos concluir que o risco de auditoria é o possibilidade da chuva passar os dois filtros e chegar ao solo.

**Figura 3:** Riscos nas demonstrações financeiras



**Fonte:** Adaptado de Manual de Auditoria Financeira (Almeida:2014)

O revisor deverá aferir acerca da eficácia e fiabilidade do sistema de controlo interno, devendo compreendê-lo, auditá-lo e comprovar os procedimentos utilizados pela gestão para a mensuração e divulgação do justo valor. O justo valor das propriedades de investimento assenta em modelos de avaliação, devendo o revisor examinar a razoabilidade e a validade dos modelos, verificando assim se os pressupostos utilizados são relevantes e se estão suportados de forma adequada bem como analisar se as variáveis de mercado são corretas e atuais.

Para avaliação do risco o auditor utiliza toda a prova que recolheu sobre o cliente e com a sua envolvente, de modo a permitir (Whittington e Pany:2010):

- Identificar riscos;
- Relacionar esses riscos com as asserções do órgão de gestão;
- Considerar se desses riscos poderão resultar distorções materialmente relevantes.

O revisor deverá procurar determinar o que pode estar mal ao nível das asserções, sendo que se o auditor identifica o risco de obsolescência dos ativos significa que este pode estar distorcido em relação à sua valorização. Estas distorções podem resultar de erros ou fraudes.

Face ao exposto anteriormente, o auditor deverá verificar também as transações mais recentes devido às alterações de mercado, sendo as propriedades de investimento um ativo bastante suscetível a alterações. No mesmo sentido, o auditor deverá validar a apresentação e divulgação, verificando se estão de acordo com as normas de relato financeiro concluindo se as DF estão adequadas.

De acordo com os parágrafos 25 e 26 da ISA 315, o auditor deve identificar e avaliar os riscos de distorção material ao nível das DF, transações, saldos e divulgações de forma a planear os procedimentos de auditoria. Para isso, o auditor deve:

- a) Identificar riscos à medida que vai conhecendo a empresa e o ambiente onde ela opera, incluindo controlos relevantes que estejam relacionados com os riscos;
- b) Avaliar os riscos identificados e avaliar igualmente se estes se relacionam com as DF como um todo e se potencialmente afetam muitas asserções;
- c) Relacionar os riscos de distorção ao nível de asserção, tendo em conta os controlos relevantes que o auditor pretende testar;
- d) Considerar a possibilidade de distorção, incluindo a possibilidade de existir em múltiplas distorções e se a potencial distorção é de uma magnitude tal que resulte numa distorção material.

Como exemplo prático, Magalhães (2012) revela no seu estudo à Misericórdia de Coimbra que existe um risco de distorção elevado, sendo que 77% do seu ativo é constituído por propriedades de investimento. A mesma autora acredita que atualmente, o valor do património predial em muitos casos não corresponde ao valor de mercado, sendo que grande parte deste património se encontra subavaliado. Contudo, é difícil determinar com precisão o valor dos imóveis, sendo um custo incomportável para a entidade porque alguns dos seus ativos são bastante velhos e carecem de obras profundas para poderem ser utilizados.

#### 4.2.2 Materialidade

A **ISA 320 – Materiality in Planning and Performing an Audit** – reporta acerca da materialidade, onde se determina a natureza, extensão, profundidade e oportunidade dos procedimentos de auditoria assim como a avaliação do efeito das distorções. No seu parágrafo 9, a materialidade é caracterizada como a omissão ou distorção que pode influenciar as decisões económicas de um utilizador baseadas nas DF, ou seja, a materialidade refere-se à magnitude ou natureza de um erro da informação financeira que possa influenciar o julgamento de uma pessoa como consequência de tal erro.

De acordo com o seu Apêndice 1, está subentendida a existência de uma relação inversa entre a materialidade e o nível de risco de auditoria; i.e., quanto mais elevado o nível de materialidade, mais baixo o risco de auditoria e vice-versa. Hayes et al (2005) demonstram pela figura infra a relação inversa entre o risco de auditoria e a materialidade. É de realçar que o risco de auditoria tem ligação com a imagem que transmite, sendo um indicador de credibilidade, enquanto a materialidade está inteiramente relacionada com a precisão ao erro.

**Figura 4:** Risco de Auditoria versus Materialidade



**Fonte:** Hayes et al in Principles of Auditing (2005)

Se o auditor planear procedimentos de auditoria específicos, o nível de materialidade é mais baixo, sendo que o risco de auditoria aumenta. No entanto, o revisor pode compensar esta situação, de forma a:

- a) Reduzir o nível estimado de risco de controlo se tal for possível e suportando o nível reduzido realizando testes de controlo alargados ou adicionais; ou
- b) Reduzir o risco de deteção através da modificação da natureza, extensão, profundidade e oportunidade dos procedimentos substantivos planeados.

Martins (2015) refere que a informação sobre o justo valor das propriedades de investimento poderá ser material se a sua distorção influenciar as decisões dos utilizadores da informação tomadas com base nas DF.

#### **4.2.3 Prova de auditoria**

A **ISA 500 – Audit Evidence** – retrata a prova de auditoria, sendo descrito o objetivo desta norma no seu quarto parágrafo, onde refere que o seu intento é o de estabelecer normas e proporcionar orientação ao auditor sobre a quantidade e qualidade da prova de auditoria a ser obtida no exame das DF e os procedimentos a seguir para a obter.

Nesta ISA são descritos os tipos de prova que existem podendo obter-se através de procedimentos de avaliação do risco, testes de controlo ou procedimentos substantivos. Os procedimentos de avaliação do risco são efetuados com o objetivo de compreensão da entidade e do seu meio envolvente (detalhada em maior pormenor na ISA 315), de forma a identificar e avaliar os riscos de distorção material devido a fraude ou erro que poderão verificar-se ao nível das DF.

Quanto aos testes de controlo, descrevem-se como aqueles que têm como objetivo a prova de auditoria do sistema contabilístico e o de controlo interno, enquanto os procedimentos alternativos são os que obtêm prova de auditoria com objetivo de detetar distorções materialmente relevantes nas DF.

Costa (2010) descreve os sistemas de informação como procedimentos e registos estabelecidos para iniciarem, registarem, processarem e relatarem as transacções da entidade e para manterem responsabilidade pelos ativos, passivos e capital próprio relacionados.

Martins (2015) afirma que os imóveis mensurados ao justo valor assentam em modelos de avaliação, devendo o auditor verificar a razoabilidade e a validade dos modelos analisando se os pressupostos utilizados na determinação do justo valor são adequados. Poderá ser necessário que o auditor aplique o seu julgamento e conhecimento de técnicas de avaliação e, se necessário, recorrer a avaliações de peritos independentes. O revisor deve julgar se a apresentação e divulgação das propriedades de investimento estão em conformidade com a norma vigente. Deve ainda aferir se estes ativos mensurados ao justo

valor estão divulgados de forma verdadeira, assim como a análise da conformidade dos princípios contabilísticos e dos métodos de avaliação. Por fim, o auditor deve expressar uma opinião acerca das DF incluindo as notas ao anexo que fornecem informação sobre as matérias que podem afetar a sua utilização, compreensão e interpretação.

### **4.3 A resposta do auditor aos riscos avaliados**

#### **4.3.1 A importância do planeamento e da avaliação dos riscos**

A **ISA 300 - *Planning an Audit of Financial Statements***, aborda o planeamento de uma auditoria no contexto do trabalho em campo, referindo que se deve estabelecer a natureza, extensão, profundidade e oportunidade dos procedimentos a adotar, com objetivo de atingir um nível de segurança razoável e definição dos limites da materialidade. O planeamento é importante porque ajuda o auditor a dar a atenção apropriada às áreas importantes de uma auditoria e também a identificar e a resolver potenciais problemas em tempo útil. No parágrafo 6 da norma citada são referidos alguns exames que são necessários efetuar antes do início de uma auditoria, tais como:

- Realizar procedimentos de acordo com a **ISA 220 – *Quality Control for an Audit of Financial Statements*** – no que concerne à continuidade da relação com o cliente e trabalho de auditoria específico;
- Avaliar a conformidade com os requisitos éticos relevantes, incluindo a independência do auditor de acordo com a ISA 220; e
- Estabelecer uma compreensão dos termos de trabalho, como requisitado pela **ISA 210 – *Agreeing the Terms of Audit Engagements***.

A ISA 300 refere ainda que a natureza e a extensão das atividades de planeamento deverão variar consoante a dimensão e a complexidade da entidade auditada bem como o conhecimento no setor e experiência em trabalhos anteriores por parte do revisor. Todos estes procedimentos analíticos poderão ser encontrados com maior detalhe técnico na **ISA 520 – *Analytical Procedures***. Esta última ISA requer que os auditores apliquem estes procedimentos na fase do planeamento para que os dados que deles recolhem lhes possam ser úteis para perceber a realidade da empresa e identificar as áreas de risco potencial.

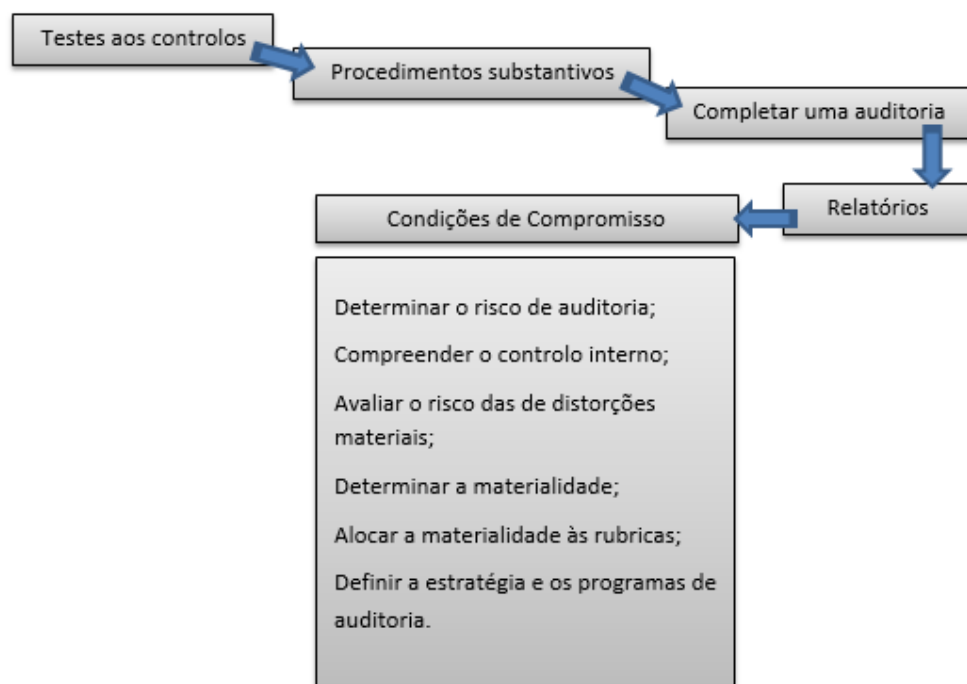
De acordo com Arens, Beasley e Elder (2006) existem 5 tipos de procedimentos analíticos, que compreendem:

- a) Comparar os dados do cliente e da indústria;
- b) Comparar os dados do cliente com dados similares de períodos anteriores;
- c) Comparar os dados do cliente com os resultados determinados e esperados pelo cliente;
- d) Comparar os dados do cliente com os resultados determinados e esperados pelo auditor;
- e) Comparar os dados do cliente com os resultados esperados com recurso a dados não financeiros.

Por outro lado, a **ISA 400** – *Risk Assessments and Risk Control* – refere que o auditor deve obter conhecimento da contabilidade e do sistema de controlo interno da empresa a ser auditada de forma a planear e a desenvolver uma abordagem eficaz. Hayes et al (2005) fazem notar o quão importante poderá ser este fator na tentativa de minimizar os riscos de controlo: se um auditor conseguir verificar a eficácia deste sistema, poderá basear-se nos dados que recolhe a partir dele. Assim, menos testes substantivos serão necessários para conseguir obter provas de auditoria suficientes. Do mesmo modo, o auditor poderá adicionar valor ao cliente por avaliar a qualidade do sistema de controlo interno e dar recomendações para melhorias futuras. Se todas estas operações forem eficazes, o nível de risco de controlo torna-se menor.

Relativamente ao planeamento posterior, deve ser decidido quais os membros da equipa mais adequados para o trabalho, o tempo dispendido por cada área de trabalho e por cada técnico, a determinação das datas da visita e em que período deverá ser entregue o relatório do trabalho de campo efetuado. Almeida (2014) vem ilustrar o planeamento da seguinte forma:

**Figura 5:** Planeamento de uma auditoria



**Fonte:** Adaptado de Manual de Auditoria Financeira (Almeida:2014)

Deve-se referir que o planeamento visa o desenvolvimento e documentação de um plano global de auditoria que será efetuado assegurando a resolução tempestiva de determinados problemas e onde sejam determinadas as necessidades de recursos a afetar ao trabalho, bem como a calendarização das ações que serão desenvolvidas. Costa (2010) afirma que uma auditoria poderá sempre ser alvo de ajustamentos ao longo da execução do trabalho, exemplificando que aquando a primeira auditoria e, podendo existir um certo desconhecimento do revisor da realidade da empresa que vai auditar, este poderá fazer ajustamentos ao longo do processo.

Todos os procedimentos anteriormente mencionados e todo o processo de planeamento como foi esquematizado na figura 7 por Almeida (2014) é fundamental para o auditor baixar o nível de risco na auditoria. A ISA 315 enfatiza a importância de conhecer bem a empresa e o ambiente onde ela opera de forma a que o auditor consiga identificar e avaliar de forma eficaz e eficiente os riscos particulares a cada indústria e a cada empresa. Se o auditor não fizer um planeamento cuidado de todas as fases que compreendem um processo de auditoria, o risco de cometer uma distorção torna-se exponencialmente mais elevado.



De facto, todas as ISAs relembram ao profissional da área de auditoria a responsabilidade que este tem para com a sua atividade. Deste modo, o compromisso que este estabelece com a empresa que audita passa a ser fundamental quando se avalia os riscos.

#### **4.3.2 Procedimentos de auditoria aplicáveis às propriedades de investimento**

Relativamente aos procedimentos que se devem implementar nas auditorias de propriedades de investimento, Costa (2010) refere que são semelhantes às dos ativos fixos tangíveis, sendo que nas propriedades de investimento deverá dar-se mais ênfase à mensuração. O mesmo autor divide os procedimentos que se deve adotar na primeira auditoria (que deverá ser mais extensiva) e a auditoria recorrente ou continuada.

Na primeira auditoria deve-se obter uma análise histórica da evolução das propriedades de investimento e, caso exista um ficheiro com esta informação, deverá reconciliar-se os valores totais por rubrica com os respetivos saldos da contabilidade. Se não existir um ficheiro com esta informação, deve-se analisar a partir do ano mais recente a vida útil das respetivas propriedades de investimento, verificando cada uma das rubricas da contabilidade. O revisor deve seleccionar várias propriedades que sejam detidas pela entidade, devendo-se averiguar se as propriedades foram devidamente capitalizadas caso esteja valorizado ao modelo do custo (Costa:2010).

Numa auditoria recorrente, o auditor deverá apenas preocupar-se com os movimentos ocorridos durante o período, i.e., todas as aquisições, alienações ou abates de propriedades de investimento. Relativamente às aquisições, o revisor deve seleccionar uma amostra com várias propriedades e verificar se foram devidamente autorizadas, assim como a solicitação dos contratos, reconciliando a titularidade dos imóveis através da obtenção do registo predial. Deverá também ser verificado se a propriedade de investimento não está relacionada com a atividade normal da empresa, se existem fisicamente e se estão efectivamente operacionais.

Relativamente à mensuração destas propriedades, deve-se averiguar se a mensuração inicial e subsequente é adequada. É de realçar a importância que todas as propriedades estejam salvaguardadas por uma cobertura de seguros, assim como meios de segurança em caso de sinistros, colocando em causa o pressuposto da continuidade. Aquando das alienações efetuadas pela empresa, deve-se analisar se foi devidamente autorizada assim como a respetiva contabilização, devendo certificar-se através da observação de contratos

subjacentes à alienação. Almeida (2014) através do quadro imediatamente em baixo demonstra os objetivos que se deverão ter em conta quando se efetua uma auditoria às propriedades de investimento:

**Quadro 3:** Objetivos das Propriedades de Investimento

Asserção	Transações	Saldos Finais
Existência e ocorrência	As aquisições e alienações registadas representam transações de propriedades de investimento ocorridas no período em análise.	As propriedades de investimento representam ativos (terrenos ou edifícios) detidos para obter rendas e/ou para valorização do capital.
Plenitude e corte	Todas as alienações e aquisições que ocorreram no período foram registadas. Os gastos e os rendimentos foram imputados no período respetivo.	Não estão por registar propriedades de investimento. Todos os rendimentos e gastos que ocorreram no período estão registados na contabilidade.
Direitos e obrigações	A empresa tem direitos sobre todas as propriedades de investimento que estão registadas.	A empresa é proprietária ou tem direitos sobre todas as propriedades de investimento à data do balanço.
Rigor, classificação, valorização e imputação	As aquisições e alienações estão corretamente classificadas e valorizadas pelo custo de aquisição acrescido das despesas diretamente imputáveis.	As propriedades de investimento estão valorizadas ao justo valor ou ao custo, neste último caso, deduzidas das respetivas depreciações e de perdas por imparidade. As variações decorrentes da aplicação do justo valor estão expressas em resultados.
Apresentação e divulgação	As propriedades de investimento estão corretamente apresentadas nas demonstrações financeiras e as divulgações no anexo são corretas, não existindo omissões.	Divulgações referentes a (entre outras): Forma de valorização, justo valor da propriedade (quando se utiliza o custo) e Imputações a resultados das propriedades de investimento.

**Fonte:** Manual de Auditoria Financeira (Almeida:2014)

### 4.3.3 Estimativas do justo valor e a sua auditoria

Por norma as estimativas contabilísticas não são de fácil mensuração e têm um risco inerente elevado. Os valores a incluir nas DF devem ser o mais fiável possível pelo que este assunto deverá ser levado em conta com máxima atenção pelo revisor.

Na opinião do autor da presente dissertação de Mestrado há algumas rubricas das DF que não podem ser mensuradas com total precisão e, para tal, deve-se apresentar a melhor estimativa demonstrando os fatores que a sustentam.

O justo valor surge como problemática na auditoria com considerações relativas à mensuração, apresentação e divulgação de ativos, passivos e de componentes de capital próprio que sejam materiais, apresentados ou divulgados pelo justo valor nas DF.

É importante realçar que o setor imobiliário português não dispõe de um mercado consistente e que permita, numa base contínua, verificar a qualquer momento os preços de mercado de cada imóvel. Assim sendo, é de extrema importância a determinação do

justo valor dos imóveis com base na avaliação de um perito isento e independente na avaliação que faz do imóvel.

Para ajudar os auditores a ultrapassar determinados obstáculos, o *The International Auditing and Assurance Standards Board* (IAASB) publicou em 2008 o documento que demonstra os desafios que o justo valor coloca, intitulado como *Challenges in Auditing Fair Value Accounting Estimates in the Current Market Environment*. Este diploma representa também os aspetos mais relevantes na auditoria ao justo valor num momento em que existe uma grande incerteza nos mercados financeiros.

O mesmo diploma apresenta também a revisão à **ISA 540** – *Auditing Accounting Estimates, Including Fair Value Accounting Estimates, and Related Disclosures* – que realça as áreas que demonstram um maior risco de auditoria e a adequada divulgação das DF. O parágrafo 6 regulamenta que o auditor deve obter provas de auditoria suficientes e apropriadas sobre se:

- a) As estimativas contabilísticas, incluindo a estimativa de justo valor nas DF, tanto no reconhecimento como na divulgação, são razoáveis; e se
- b) As divulgações relacionadas nas DF são adequadas no contexto da realidade aplicável.

De acordo com a ISA 540, o objetivo das estimativas contabilísticas do justo valor é expresso em valores correntes à data de mensuração, tal como o preço de mercado estimado de um ativo ou passivo.

Um relatório de 2008 da PwC considera que embora o método do justo valor não seja perfeito, é aquele que melhor reflete as condições de mercado quando é divulgado de forma adequada. É defendido que o justo valor aumenta a transparência do impacto das forças de mercado na informação financeira. Ainda que este método gere alguma polémica por ser considerado por vezes pouco preciso, a PwC defende que os impactos desta mensuração – sejam eles positivos ou negativos – são os resultados das forças de mercado e não da metodologia em si. Para além disso, ainda enfatiza que quando as condições de mercado resultam em volatilidade e ganhos, os investidores beneficiam quando as empresas divulgam estas circunstâncias de forma transparente, demonstrando qual o seu impacto nas DF.

A **ISA 540** também enfatiza que o auditor deve estar preparado para este trabalho ao ter em conta diversos aspetos que possam vir a representar desafios na mensuração do justo valor, tais como:

- a) O objetivo de mensuração, já que as estimativas contabilísticas são expressas em termos do valor de uma transação ao valor do mercado ou em itens das DF baseadas em condições prevalentes à data da mensuração (§3);
- b) A importância de incorporar julgamentos que partam de suposições significativas que possam ser feitas por fontes externas ao auditor (§10);
- c) A escolha e sofisticação de modelos e técnicas aceitáveis de avaliação (§8 c i) ;  
e
- d) A necessidade de divulgar corretamente a informação nas DF sobre os métodos de mensuração e a sua incerteza (§15).

Na opinião de Pires e Rodrigues (2009) é demonstrado que o justo valor permite que as DF podem revelar resultados que não tenham sido efetivamente realizados pela empresa. Os mesmos autores acreditam que por ser um método mais subjetivo do que o custo histórico, o justo valor pode ser utilizado para ocultar aspetos materialmente relevantes e consequentemente a apresentação de DF pouco reais.

Existem determinados procedimentos que o revisor deverá adotar na certificação do justo valor, nas quais a Infocontab (2009) destaca:

- a) A afirmação que a gerência é responsável pelas mensurações e divulgações das DF, sendo responsabilidade do revisor oficial de contas (ROC) a compreensão dos procedimentos acerca dos objetivos, intenções e planos da gerência;
- b) A necessidade do ROC ter que recorrer a outras normas de auditoria que complementam a informação a prestar;
- c) Deverá ser dada a informação no relatório de auditoria que não é clara e objetiva a mensuração e a divulgação ao justo valor, comportando riscos para a auditoria, salvaguardando a informação prestada pelo ROC;
- d) Necessidade do revisor compreender o negócio e o sistema de controlo interno da entidade;
- e) Avaliação dos métodos para mensuração do justo valor e da consistência destes pela entidade.

De acordo com o parágrafo 18 da ISA 540, o auditor deverá avaliar baseado na prova de auditoria se as estimativas contábilísticas nas DF são razoáveis ou se estão distorcidas. Relativamente à divulgação das estimativas contábilísticas, o auditor deve obter prova suficiente e adequada sobre se as divulgações nas DF estão em concordância com os requisitos do relato financeiro. Para as estimativas contábilísticas que poderão levantar riscos significativos, o auditor deverá igualmente avaliar a adequação da divulgação da sua incerteza de estimativa nas DF (§ 19 e 20, ISA 540).

Segundo Marques (2007), o revisor deve dar respostas aos riscos avaliados à distorção material, determinando se a gerência aplicou corretamente os requisitos da estrutura de relato financeiro, e se os métodos de determinação foram os apropriados e consistentemente aplicados. O auditor deve determinar se a informação utilizada na estimativa constitui prova da mesma, analisando se os pressupostos e métodos de mensuração são razoáveis e consistentes com a informação disponível. Poderão ser necessárias habilitações ou conhecimentos especializados relativamente a determinados aspetos das estimativas contábilísticas, como forma de obtenção de prova de auditoria apropriada e suficiente.

De acordo com o mesmo autor, o revisor deverá aplicar procedimentos substantivos adicionais para responder a riscos significativos, avaliando se a forma e os pressupostos utilizados pela gerência para a incerteza das estimativas são razoáveis, devendo ser obtida prova sobre os critérios de reconhecimento e mensuração. Se, no juízo do auditor, a gerência não tratou apropriadamente os efeitos da incerteza do valor estimado, o auditor deve verificar se considera necessário desenvolver um intervalo para avaliar a razoabilidade da estimativa contábilística.

Dado o aumento do uso do justo valor, é cada vez mais frequente recorrer-se a peritos independentes especializados em avaliações para determinação do justo valor. Como tal, o revisor deverá avaliar a adequação do trabalho do perito como prova de auditoria (§ 8 c) iii), ISA 540). Além disso, a mesma ISA diz que quando um perito forma uma opinião, essa opinião passa a ser considerada a da empresa.

De acordo com esta ISA, o auditor deverá compreender o processo de determinação do justo valor e deve igualmente avaliar os riscos de distorção material. Os auditores são responsáveis por testar a informação utilizada pela administração da empresa aquando o desenvolvimento das medições de justo valor e da sua divulgação. O procedimento final

consiste em verificar que estas medições derivaram e que se encontram em concordância com a informação do órgão de gestão.

Quando se delega esta função a um perito, tenta-se obter uma maior confiança e fiabilidade que as estimativas de justo valor apuradas por um avaliador independente transmitem para os utilizadores da informação financeira (Cotter e Richardson: 2002). No entanto, na prática, o maior recurso aos avaliadores está estritamente relacionado com o suporte ao auditor (Campbell, 2008).

As estimativas que resultam de técnicas de avaliação têm um maior ou menor grau de incerteza e subjetividade para o auditor. Esta maior incerteza poderá resultar de:

- Extensão do período alvo dos pressupostos;
- Pressupostos significativos e complexos;
- Um maior grau de subjetividade dos pressupostos utilizados;
- Um nível de sensibilidade dos pressupostos em relação à ocorrência futura de certos factos;
- Falta de dados objetivos.

Quando são utilizados modelos de avaliação, os procedimentos de auditoria deverão ter como objetivo a avaliação dos pressupostos mais significativos e na dependência do justo valor estimado em relação àqueles (Menelaides et al: 2005). O principal objetivo do revisor é expressar uma opinião sobre a exatidão da informação presente no relato financeiro, mesmo nas situações de mensuração ao justo valor, o que levanta problemas devido à subjetividade e imprecisão deste último (Smith-Lacroix et al., 2012).

Como o julgamento profissional do auditor se baseia num modelo psicológico constituído nomeadamente pela experiência do auditor, estímulo e processo de julgamento (Almeida:2014), cada auditor terá uma opinião diferenciada sobre o justo valor.

#### **4.3.4 Utilização do trabalho de peritos**

A utilização do trabalho de um perito pode revelar-se necessária por diversos motivos. No que concerne à necessidade de ouvir a opinião destes especialistas, existem diversas ISA que têm como objetivo regulamentar e orientar os auditores para o que devem fazer nestas situações.

A **ISA 620** – *Using the Work of an Expert*, aborda as principais responsabilidades do auditor quando este tem necessidade de utilizar o trabalho de um perito. Os objetivos do auditor nesse sentido são:

- a) Determinar se o uso de um perito é necessário; e
- b) Se a utilização do trabalho de um perito for necessária, determinar se o trabalho é adequado para os propósitos do auditor (§5 a), b), ISA 620).

Um perito é definido como um indivíduo ou uma firma com qualidades especiais, conhecimento e experiência numa determinada área que não a de contabilidade ou de auditoria (Hayes et al:2005). Segundo os mesmos autores, o auditor deve certificar-se que a objetividade do especialista é assegurada e deve também confirmar que as competências e conhecimento do perito são adequadas ao propósito da auditoria. Estes especialistas podem ser utilizados em determinadas situações, tais como a avaliação de:

- 1) Terrenos ou edifícios;
- 2) Jóias;
- 3) Obras de arte;
- 4) Antiguidades;
- 5) Bens intangíveis (patentes e marcas); entre outros.

Segundo Costa (2010) o produto final do trabalho de um perito deve ser reduzido a um relatório, opiniões ou avaliações. Além do mais, o auditor, ao avaliar o trabalho do perito, tem de ter em consideração os pressupostos e os métodos que este tenha utilizado ao formar a sua opinião. Deve também ter em conta a consistência com os períodos anteriores, assim como os resultados a que o mesmo chegou tendo em conta o conhecimento que o auditor possui do negócio e de igual forma os resultados obtidos em outros procedimentos de auditoria.

Quando o auditor emite um relatório final com o seu julgamento, este não se deve referir ao trabalho do perito a não ser que seja estipulado por lei. Caso contrário, o auditor deve mencionar que a referência ao trabalho do perito não reduz o nível de responsabilidade do auditor na formação do julgamento deste. (§14 e 15, ISA 620).

No caso particular de estimativas contabilísticas de justo valor, é estritamente necessário que a equipa de trabalho de auditoria inclua um ou mais membros que sejam suficientemente conhecedores na contabilidade ao justo valor de forma a cumprir com os requisitos dos procedimentos de controlo de qualidade. O IAASB reforça a possível necessidade de assegurar que o *know-how* em métodos de estimativa ao justo valor esteja acessível a toda a equipa. Este fator pode revelar-se fulcral para o auditor compreender melhor a empresa e o ambiente em que esta opera. Quando a utilização de um perito é planeada, o auditor deve cumprir com os requisitos da ISA 620, mencionada anteriormente.

Hayes et al (2005) explica sucintamente quais as responsabilidades do auditor quando utiliza o trabalho de outro: o auditor que emite o relatório é chamado de auditor principal. Esse auditor utiliza o trabalho de outro auditor e deverá determinar como é que esse trabalho irá afetar a auditoria. O auditor principal tem a responsabilidade de avaliar se a competência do outro auditor é adequada ao contexto da auditoria a ser efetuada. O auditor principal é também responsável por obter provas suficientes e adequadas e por levar a cabo todos os procedimentos no que toca aos requisitos de independência, auditoria e emissão de relatórios.

Costa (2010) salienta que embora o auditor externo seja o responsável por emitir uma opinião sobre as DF e por determinar a natureza, extensão e tempestividade dos vários procedimentos, existem determinadas partes do trabalho de auditoria interna que podem ser úteis para o auditor externo.

Importa destacar que, em Portugal, a Ordem dos Revisores Oficiais de Contas (OROC) e a Ordem dos Contabilistas Certificados (OCC), reconhecem no sentido da valorização dos profissionais, os avaliadores técnicos com qualificação profissional registados na CMVM. O revisor é sempre responsável por todo o trabalho que suporte as conclusões atingidas, mesmo que utilize o trabalho de outros técnicos ou peritos.

Depois de definidos os princípios contabilísticos que serão usados, as normas de auditoria aplicadas, a forma e o conteúdo que será apresentado no relatório, os auditores deverão executar e documentar os procedimentos que lhe permitam confiar no trabalho realizado pelo outro revisor e assumir como suas as conclusões por ele atingidas.



Sempre que o perito utilizar o trabalho de outro revisor, deve evidenciar nos seus papéis de trabalho as verificações por si realizadas e o trabalho executado e as conclusões atingidas pelo outro interveniente, de forma a que, na medida do possível, permita a um terceiro controlar a qualidade de todo o trabalho sem necessidade de ter que consultar a documentação do outro interveniente.

A Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional. No seu artigo 2, é descrito quem pode exercer a atividade de perito avaliador de imóveis, tendo que estar:

- a) Habilitado para o efeito através de registo na CMVM; e
- b) Celebrar através de um documento escrito os termos em que exerce a sua atividade com a entidade terceira.

O registo dos peritos avaliadores de imóveis é concedido pela CMVM a todas as pessoas singulares e coletivas que satisfaçam os critérios de idoneidade, qualificação e experiência profissionais e de cobertura da responsabilidade civil profissional. Relativamente às pessoas coletivas, apenas podem ser registados peritos que estejam inscritos junto da CMVM, em número mínimo adequado e atendendo ao volume de avaliações efetuado pela pessoa coletiva.

Os peritos avaliadores devem utilizar pelo menos dois dos três métodos de avaliação: comparativo, do rendimento e do custo. Como resultado, cada imóvel detido por um fundo de investimento imobiliário deve ser avaliado por dois peritos avaliadores e o valor contabilístico do imóvel comunicado à CMVM deve estar compreendido entre a média simples do valor atribuído nas avaliações efetuadas e o custo de aquisição.

No artigo 4 da Lei n.º 153/2015 é abordada a idoneidade, onde é referido que a CMVM procede à verificação dos negócios efetuados pelos peritos, em especial nos aspetos que revelem incapacidade para decidirem de forma ponderada, criteriosa e independente ou a tendência para não cumprirem pontualmente as suas obrigações. A idoneidade das pessoas coletivas é avaliada pelos membros constituintes do órgão de administração e de fiscalização. Só é reconhecida qualificação e experiência profissionais para o exercício da profissão de perito avaliador de imóveis a quem possuir licenciatura, pós -graduação

ou mestrado adequados à avaliação de imóveis e currículo profissional relevante e que demonstrem um conhecimento aprofundado em métodos de avaliação de imóveis.

A natureza, âmbito e objetivos do trabalho do perito, bem como as funções e responsabilidades respectivas do auditor e do seu perito e a natureza, oportunidade e extensão da comunicação entre o auditor e especialista, podem variar consideravelmente com as circunstâncias. É assim exigido que o auditor e o seu perito cheguem a acordo em relação a estas matérias, independentemente de o perito ser externo ou interno do auditor.

O acordo entre o auditor e um perito externo é muitas vezes estabelecido sob a forma de uma carta de compromisso. Quando não haja acordo escrito entre o auditor e o seu perito, a prova do acordo pode ser incluída em memorando de planeamento ou papéis de trabalho, bem como outras políticas e procedimentos estabelecidos pela firma do auditor.

Os procedimentos específicos para apreciar a adequação do trabalho do perito para as finalidades do auditor podem incluir indagações ao perito, rever papéis de trabalho, relatórios e observação do trabalho do perito.

## **5. As propriedades de investimento no âmbito do relato financeiro das Misericórdias: Estudo empírico**

### **5.1 As Misericórdias em Portugal e a sua caracterização**

A primeira Santa Casa da Misericórdia teve origem em Lisboa no ano de 1498 por Frei Miguel Contreiras, contando com o apoio da rainha Dona Leonor. Esta, viúva de Dom João II passou a dedicar-se aos doentes, pobres, órfãos, prisioneiros e artistas e patrocinou a fundação da Misericórdia. Assim, a Santa Casa ficaria simbolizada por três pilares:

- Religioso;
- Autoridade Civil;
- Comunidade.

A comunidade é representada pela Santa Casa na figura de uma instituição privada com intenção caritativa, orientada pelos princípios estabelecidos pelas catorze obras de Misericórdia, as corporais e as espirituais, também conhecidas como o Compromisso ou Estatuto da Misericórdia.

Cerca de 85 anos após a fundação e pressionada por mudanças políticas, sociais e económicas decorrentes da perda da independência do Reino (1581), a Misericórdia sentiu a necessidade de proceder a algumas alterações. As responsabilidades aumentaram e começou-se a cuidar das crianças que eram deixadas ao cuidado da Misericórdia; crianças que eram abandonadas pelas famílias por não terem condições económicas que permitissem o cuidado adequado das mesmas.

Em meados do século XVIII as Misericórdias tentavam solucionar a questão do sustento das pessoas deixadas ao seu cuidado e o financiamento da instituição. A mortalidade infantil cresceu e o governo do Marquês de Pombal procedeu à reforma do processo da criação, entrega e educação das crianças necessitadas, aumentando a intervenção do Estado e sendo concedidos novos subsídios para que estas ficassem entregues às suas próprias famílias.

As fontes de financiamento continuavam a ser constituídas, essencialmente, pelos lucros da lotaria, pelo rendimento de prédios e títulos de aplicações financeiras, bem como pela entrada de bens patrimoniais provenientes de heranças, legados e doações. Em 1892 surgiu a lotaria nacional, o que permitiu a criação de outros jogos, nomeadamente, em

1987 que ficou marcado pelo lançamento da lotaria clássica, mais barata e com prémios mais reduzidos. O lançamento destes jogos pretendeu combater o jogo ilegal, designadamente rifas que proliferavam em diversos meios.

Depois da Revolução de 1974, a quebra de receitas provenientes dos jogos, agravada pela descolonização e o conseqüente encerramento das delegações ultramarinas, originou grandes dificuldades financeiras.

Em 1979, com a criação do Serviço Nacional de Saúde, todos os hospitais centrais passaram para o controlo direto da Secretaria de Estado da Saúde.

Atualmente e de acordo com o *website* da União das Misericórdias Portuguesas, estas contam com mais de 42 mil colaboradores e dão apoio a cerca de 150 mil pessoas, contando para este efeito, com 397 Misericórdias localizadas entre o norte e sul do país, incluindo os arquipélagos da Madeira e dos Açores.

O apoio à comunidade reflete-se em cuidados de saúde e apoio social a pessoas mais carenciadas. Ao longo do país, a União das Misericórdias conta com 420 serviços de apoio domiciliário, 315 creches, 262 pré-escolares, 23 hospitais, 112 unidades de cuidados continuados, entre outras atividades e serviços prestados.

Além disso, são detentoras de um vasto património móvel e imóvel (são mais de 1000 os imóveis de interesse arquitetónico e 82 os museus e núcleos museológicos), sendo que as Misericórdias são ainda responsáveis por iniciativas litúrgicas como a Semana Santa e o Dia da Visitação. Para além do património imobiliário, são também responsáveis por inúmeras iniciativas de cariz social e valorização da cultura local.

É de realçar que grande parte das propriedades de investimento que integram o balanço das Misericórdias dizem respeito a doações, já que no passado, as pessoas com uma idade mais avançada, com receio de serem abandonadas na sua velhice, doavam os seus bens para serem tratadas por lares pertencentes a estas instituições.

## **5.2 Objetivo do estudo**

O objetivo do estudo consiste em observar tendências e consistências contabilísticas avaliando em que medida os critérios adotados pelas Misericórdias são adequados e cumprem com os referenciais contabilísticos subjacentes a estas entidades do setor não lucrativo.

Sabendo que as propriedades de investimento podem optar na sua mensuração subsequente por dois modelos distintos ao nível do relato financeiro, torna-se relevante perceber o impacto das propriedades na realidade financeira das Misericórdias, analisando se a informação disponível é adequada, suficiente e compreensível.

Por outro lado, é importante investigar a política seguida por estas entidades do setor não lucrativo, nomeadamente no que se refere aos imóveis com valores de avaliação inferiores ao custo, ou seja, se existem determinadas propriedades que estão em imparidade e se estão devidamente reconhecidas.

A crise financeira de 2008 originou uma descida acentuada do valor dos ativos imobiliários, o que por sua vez, fez com que o justo valor fosse inferior ao valor que está registado na contabilidade. Na falta de um mercado ativo, o justo valor poderá originar distorções materialmente relevantes ao nível do relato financeiro, devendo recorrer-se a estimativas e a modelos económicos baseados em pressupostos. Estas estimativas aumentam o grau de subjetividade da informação financeira e consequentemente a qualidade da informação poderá ser colocada em causa.

Será analisada a base de mensuração utilizada nas propriedades de investimento ao nível das Misericórdias.<sup>8</sup> De igual forma, pretende-se verificar se as políticas contabilísticas se encontram adequadas, conforme o normativo vigente; pretende-se igualmente investigar se as divulgações da informação financeira se apresentam claras e compreensíveis e se respeitam os princípios estabelecidos nos parágrafos 76 a 79 da NCRF 11.<sup>9</sup>

### **5.3 Metodologia utilizada**

Para verificar o *state of the art* no que respeita ao método utilizado relativamente às propriedades de investimento optou-se pela investigação através de relatórios e contas.

Recorreu-se a esta técnica de recolha por ser uma informação pública, sendo que na maioria das entidades se conseguiu obter os relatórios nos *websites* das Misericórdias.

---

<sup>8</sup> Esta questão será explorada em maior detalhe no capítulo 5.7 onde se fará um levantamento de qual é o método de mensuração que a amostra selecionada utiliza para mensurar as suas propriedades de investimento.

<sup>9</sup> A investigação das divulgações efetuadas pelas Santas Casas da Misericórdia e o seu contributo para a compreensibilidade da informação financeira serão detalhadas no capítulo 5.8 da presente dissertação.

Nos casos em que o relatório não estava disponível nos *websites* das respetivas entidades, entrou-se em contacto com o departamento financeiro de cada uma das Misericórdias, cuja colaboração e disponibilidade foi fulcral no envio da documentação via *email*.

#### **5.4 Definição da amostra**

Foram recolhidos quarenta relatórios e contas de Misericórdias que tinham no seu balanço propriedades de investimento, sendo consideradas para a presente dissertação Misericórdias em que os ativos apresentam um peso percentual superior a 9,50% dos respetivos balanços, o que se traduz numa amostra de dezanove instituições. Os restantes vinte e um relatórios não foram considerados na presente dissertação em virtude das propriedades de investimentos se afirmarem pouco relevantes no contexto das DF.

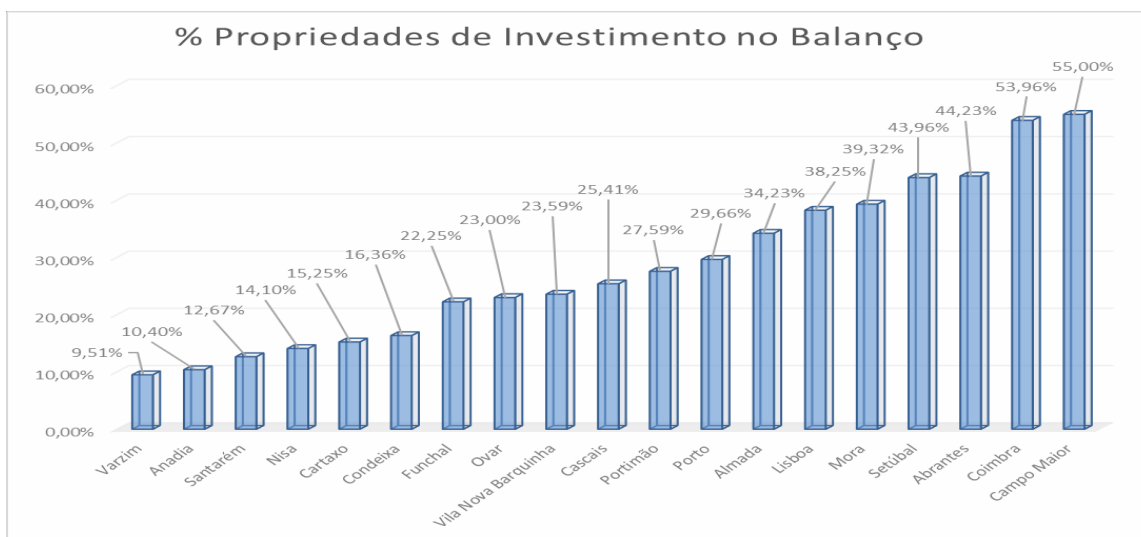
É de realçar que até à data da presente dissertação algumas entidades ainda não tinham nos seus *websites* a prestação de contas relativas ao ano de 2015, pelo que se deu preferência a trabalhar com relatórios e contas referentes ao exercício de 2014. A amostra contém 74% (catorze) dos relatórios e contas do ano de 2014 e 26% (cinco) referente ao exercício de 2015, sendo só utilizada informação relativa ao período de 2015 quando não se conseguiu obter a informação do ano de 2014.

#### **5.5 O peso das propriedades de investimento no balanço das Misericórdias em estudo**

Da amostra estudada pode-se verificar que as instituições que apresentam menos representatividade no ativo são as Misericórdias da Póvoa do Varzim e da Anadia com menos de 11%. Pelo contrário, as que apresentam um maior peso percentual de propriedades são as Misericórdias de Coimbra e Campo Maior, sendo que mais de 50% dos seus balanços são representados por propriedades de investimento.

Embora as Misericórdias de Lisboa, Porto e Cascais detenham os maiores valores absolutos de propriedades de investimento, em termos percentuais estas apresentam valores entre 25% e os 40% do seu ativo. De forma a compreendermos melhor qual a representação de cada balanço foi efetuado o seguinte gráfico:

**Gráfico 2:** Percentagem de propriedades de investimento no balanço



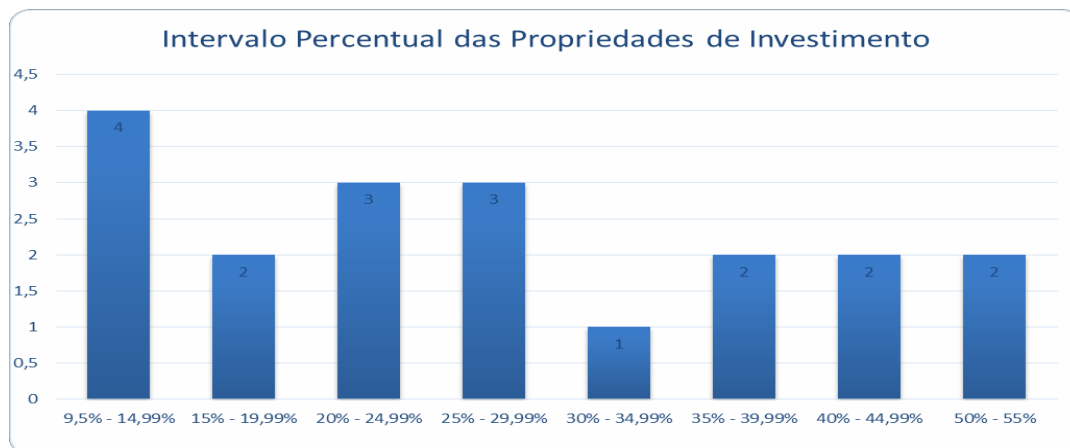
**Fonte:** Elaboração Própria

Como se pode analisar, a distribuição da amostra é muito variada e com valores muito dispersos pelo que se decidiu que para uma melhor perceção do peso que estas propriedades de investimento têm nas entidades em estudo, seria mais legível fazer uma agrupação por intervalos percentuais.

Conforme é possível verificar no gráfico imediatamente abaixo, os intervalos percentuais que maior representatividade têm são:

- [9,5% - 14,99%] - 4 entidades;
- [20% - 24,99%] - 3 entidades;
- [25% - 29,99%] - 3 entidades.

**Gráfico 3:** Intervalo percentual de propriedades de investimento



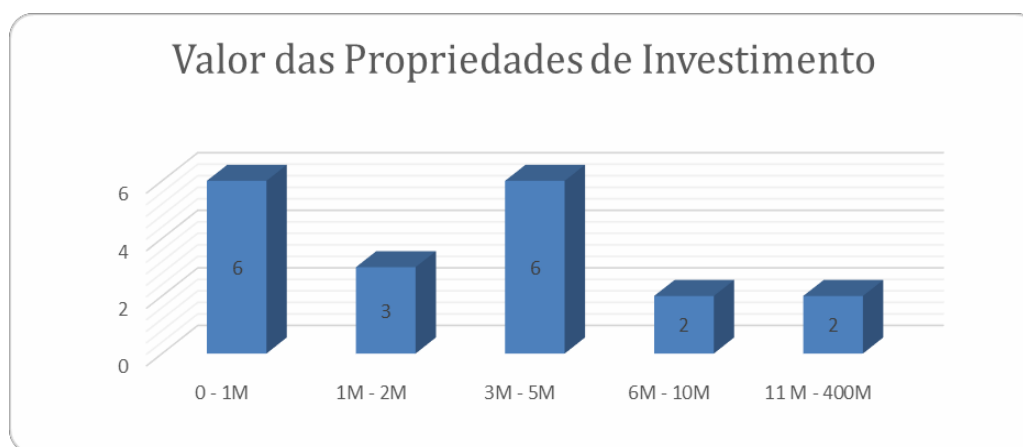
**Fonte:** Elaboração Própria

Em termos absolutos, os valores das propriedades de investimento das entidades em estudo variam entre 273 mil euros e 272 milhões de euros. Como se fez notar anteriormente, as Misericórdias com propriedades de investimento avaliadas em valores mais elevados são as de Lisboa, Porto e Cascais, respetivamente. Por outro lado, aquelas cujas propriedades de investimento são avaliadas em valores mais baixos são as de Nisa, Anadia e Vila Nova da Barquinha, igualmente por esta ordem.

Estes valores distribuem-se de forma bastante uniforme sendo que dois grupos têm mais relevância que os restantes: 6 entidades têm propriedades de investimento que se situam no primeiro intervalo (0-1 milhão de euros) e outras 6 que se situam no terceiro intervalo (3-5 milhões de euros).

Como se verifica no seguinte gráfico, no primeiro intervalo, situado entre 0 e 1 milhão de euros, estão representadas as Misericórdias de Nisa, Anadia, Vila Nova da Barquinha, Funchal, Cartaxo e Santarém. Já no terceiro intervalo, com valores entre os 3 e 5 milhões de euros, as Misericórdias com propriedades dentro destes parâmetros são as de Almada, Campo Maior, Coimbra, Mora, Ovar e Setúbal.

**Gráfico 4:** Valor das Propriedades de Investimento



**Fonte:** Elaboração Própria

A tabela que é apresentada de seguida pretende demonstrar o valor de balanço das propriedades de investimento a 31 de dezembro de 2013 e 2014. A coluna onde está descrito “Peso das propriedades de investimento” foi determinada através da divisão entre o valor das propriedades de investimento a 31 de dezembro de 2014 e o valor total do ativo de cada uma das entidades. Na coluna mais à direita foi também calculada a evolução nas propriedades de investimento entre os anos de 2013 e 2014.



**Tabela 2:** Peso das Propriedades de Investimento (milhares de euros)

Santa Casa da Misericórdia	Valor do Ativo 31/12/2014	Propriedades de Investimento 31/12/2014	Peso das Propriedades de Investimento	Propriedades de Investimento 31/12/2013	Varição 2014-2013
Abrantes	4 481	1 982	44,23%	1 992	-0,54%
Almada	12 185	4 170	34,23%	3 985	4,65%
Anadia	3 700	385	10,40%	393	-2,26%
Campo Maior	6 362	3 499	55,00%	3 515	-0,44%
Cartaxo	4 137	630	15,25%	639	-1,31%
Cascais	38 468	9 774	25,41%	10 465	-6,61%
Coimbra	6 364	3 434	53,96%	3 572	-3,86%
Condeixa	10 822	1 770	16,36%	1 770	0,00%
Funchal	2 465	548	22,25%	555	-1,16%
Lisboa	711 437	272 153	38,25%	209 473	29,92%
Mora	12 711	4 998	39,32%	5 461	-8,49%
Nisa	1 940	273	14,10%	273	0,00%
Ovar	11 824	2 720	23,00%	3 340	-18,58%
Portimão	18 209	5 023	27,59%	5 028	-0,10%
Porto	232 121	68 855	29,66%	69 827	-1,39%
Santarém	5 851	741	12,67%	745	-0,58%
Setúbal	9 623	4 230	43,96%	4 274	-1,04%
Varzim	13 218	1 257	9,51%	1 257	0,00%
Vila Nova Barquinha	1 996	470	23,59%	482	-2,35%

**Fonte:** Elaboração Própria

A Santa Casa da Misericórdia de Lisboa foi a entidade que registou uma evolução entre o ano de 2013 e 2014 mais acentuada, que se fixou em cerca de 30%. Através da análise do anexo às DF da Misericórdia de Lisboa é possível verificar que este aumento se deve em grande parte a aquisições de propriedades de investimento no valor de cerca de 23 milhões de euros, transferências de ativos fixos tangíveis para propriedades de investimento em 22 milhões de euros, registando de igual forma ganhos por aumento de justo valor de 16,5 milhões e perdas por redução de justo valor em 1,5 milhões de euros.

A Misericórdia que apresenta um maior decréscimo é a de Ovar, representando 18,58%. Esta variação deve-se a uma aquisição de uma propriedade no valor de 24.780€ e uma alienação de 645.452,18€, sendo que no ponto 8 do anexo às DF são descritas todas as alienações que ocorreram durante o ano de 2014.

Pode-se ainda verificar na tabela supra que quinze das dezanove entidades estudadas têm propriedades de investimentos inferiores a cinco milhões, o que representa uma percentagem de 79%. As entidades que apresentam propriedades entre os sessenta milhões e os trezentos milhões são as da Misericórdia de Lisboa e Porto.

O balanço apresentado abaixo representa o somatório de todos os valores das entidades pertencentes à amostra selecionada onde se realizou uma divisão entre as entidades que adotam os métodos do custo e as que, por outro lado, optam pelo método de justo valor. Tentou-se perceber qual destes dois métodos teria uma maior representatividade: é possível concluir que o justo valor, ainda que seja apenas utilizado por duas Santas Casas da Misericórdia acaba por mostrar um valor mais elevado do ativo não corrente (468.355 milhares de euros) do que o método de custo (290.109 milhares de euros).

De igual forma, no ativo corrente pode-se confirmar que o total do justo valor (273.924 milhares de euros) é mais do dobro do valor do custo (112.996 milhares de euros). De facto, na grande maioria das rubricas do ativo corrente se verifica que o justo valor, ainda que seja o método menos frequentemente utilizado pelas entidades da amostra em questão, é aquele cujos montantes são mais elevados.

Por fim, no passivo corrente, nota-se a tendência contrária: o método de custo é aquele que maior representatividade tem com 79.393 milhares de euros e o justo valor com apenas 50.737 milhares de euros.

**Figura 6:** Balanço “Consolidado”

RUBRICAS	NOTAS	Milhares de euros	
		Justo Valor	Custo
<b>ACTIVO</b>			
<b>ATIVO NÃO CORRENTE</b>			
Ativos fixos tangíveis		159 862	163 125
Bens do património histórico, artístico e cultural		2	8 710
Propriedades de Investimento		273 924	112 996
Ativos intangíveis		382	3 135
Ativos Biológicos		2 672	178
Participações Financeiras		24 910	0
Investimentos Financeiros		0	1 143
Outros Ativos Financeiros		6 603	821
<b>TOTAL ATIVO NÃO CORRENTE</b>		<b>468 355</b>	<b>290 109</b>
<b>ATIVO CORRENTE</b>			
Inventários		1 046	1 463
Clientes		6 653	6 534
Adiantamento a Fornecedores		237	24
Estados e outros entes públicos		898	352
Fundadores/ Doadores		9	87
Outras contas a receber		49 869	50 243
Diferimentos		491	624
Outros Ativos Financeiros		0	147
Caixa e depósitos bancários		194 415	37 573
<b>TOTAL ATIVO CORRENTE</b>		<b>253 618</b>	<b>97 048</b>
<b>TOTAL ATIVO</b>		<b>721 974</b>	<b>387 157</b>
<b>FUNDOS PATRIMONIAIS E PASSIVO</b>			
<b>FUNDOS PATRIMONIAIS</b>			
Fundos		76 055	126 127
Reservas		0	2 918
Resultados Transitados		548 508	47 927
Ajustamentos em ativos financeiros		0	-247
Excedentes de Revalorização		4 525	78 455
Outras variações nos fundos patrimoniais		19 406	37 144
Resultado líquido do período		<b>5 895</b>	<b>-11</b>
<b>TOTAL DO FUNDO DO CAPITAL</b>		<b>654 389</b>	<b>292 313</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>PASSIVO NÃO CORRENTE</b>			
Provisões		11 888	5 587
Financiamentos obtidos		316	9 587
Benefícios pós-emprego		4 643	0
Outras contas a pagar		0	277
<b>TOTAL DO PASSIVO NÃO CORRENTE</b>		<b>16 847</b>	<b>15 450</b>
<b>PASSIVO CORRENTE</b>			
Fornecedores		9 338	6 605
Adiantamento de clientes		190	35 471
Estado e outros entes públicos		4 805	2 859
Financiamentos obtidos		81	10 673
Diferimentos		642	1 267
Outras contas a pagar		35 682	22 519
<b>TOTAL PASSIVO CORRENTE</b>		<b>50 737</b>	<b>79 393</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>67 584</b>	<b>94 844</b>
<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>		<b>721 974</b>	<b>387 157</b>

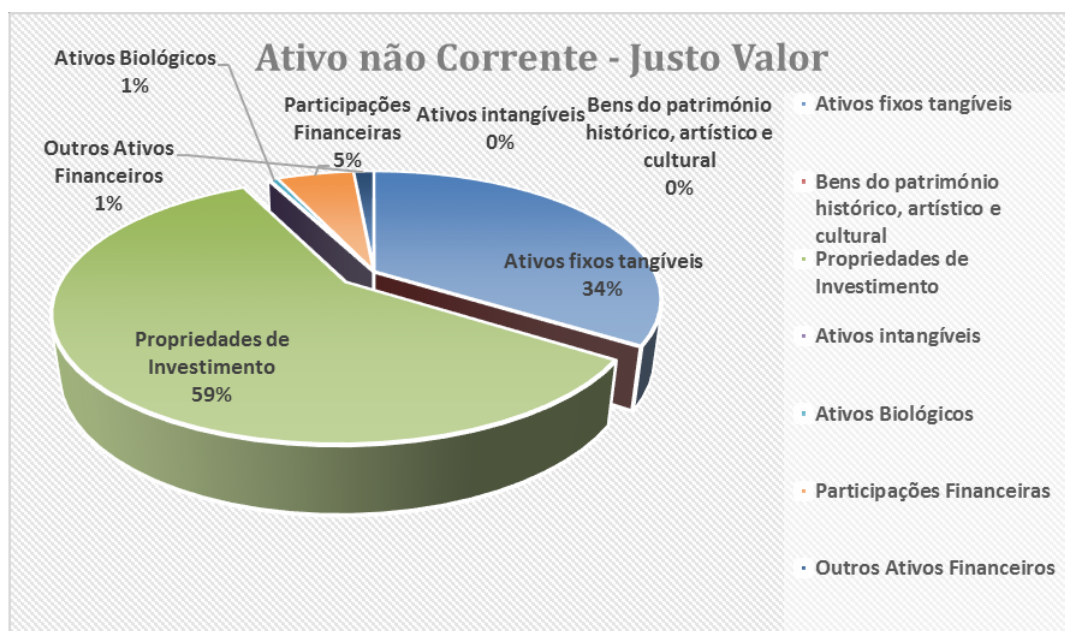
Fonte: Elaboração Própria

Baseado no balanço enunciado acima, elaborou-se um gráfico com as percentagens de cada rubrica do ativo não corrente para as Misericórdias que adotam o método do justo valor. Através do gráfico infra, é possível verificar que a rubrica com maior relevância são as propriedades de investimento, representando 59% do ativo não corrente, seguindo-se dos ativos fixos tangíveis com 34%. As participações financeiras com 5% do ativo não corrente são as mais representadas depois das propriedades de investimento e ativos fixos tangíveis.

O gráfico infra só vem demonstrar a importância das propriedades de investimento no balanço das Misericórdias, representado quase 60% do ativo não corrente das instituições. É por esta razão que se torna necessário verificar se as DF estão isentas de qualquer distorção material e que possa resultar de uma opinião errada do auditor financeiro.

As rubricas de ativos biológicos, ativos intangíveis, bens do património histórico, artístico e cultural, bem como outros ativos financeiros demonstram ser pouco materiais, visto que a sua percentagem no ativo não corrente situa-se entre 0% e 1%.

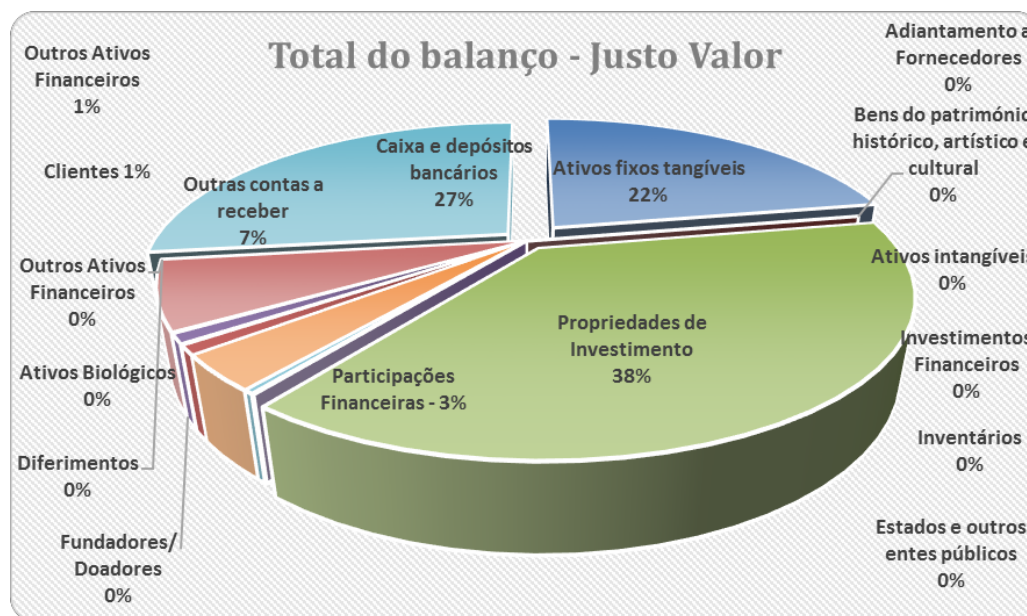
**Gráfico 5:** Ativo Corrente - Justo Valor



**Fonte:** Elaboração Própria

Verificando o total do balanço quando aplicado o justo valor nas propriedades de investimento, pode-se verificar que estas continuam a assumir a maior percentagem no ativo total da empresa, representado um peso de 38%. Seguidamente, surgem as rubricas de caixa e depósitos bancários (27%), ativos fixos tangíveis (22%) e outras contas a receber (7%).

**Gráfico 6:** Total do balanço- Justo Valor



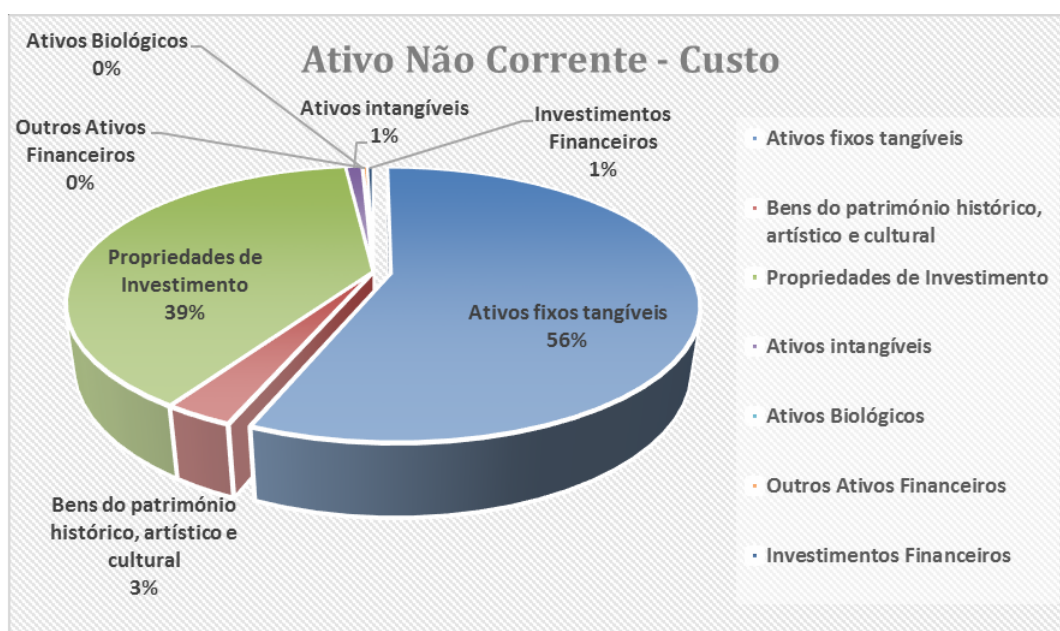
**Fonte:** Elaboração Própria

Procedeu-se da mesma forma para as instituições que adotam o método do custo. Em sentido inverso, quando é utilizado este modelo de mensuração, os maiores representantes do ativo não corrente são os ativos fixos tangíveis com uma percentagem de 56%, seguindo-se das propriedades de investimento com 39% e no terceiro posto, os bens do património histórico, artístico e cultural com 3% do ativo não corrente.

Através do gráfico é possível verificar que os restantes valores são pouco materiais, sendo que representam entre 0% e 1% do total do ativo não corrente. Estas rubricas com menos relevância são as mesmas que surgem no método do justo valor, com exceção da inclusão no método do custo dos investimentos financeiros e a exclusão das participações financeiras, sendo que representa 3% quando utilizado o modelo do justo valor, mas quando utilizado o método do custo não existe qualquer Misericórdia que possua participações financeiras no seu balanço.

Em termos agregados, podemos verificar que, quando é utilizado o método do justo valor, as propriedades de investimento correspondem a cerca de 60% do ativo não corrente, enquanto que, quando utilizado o método do custo histórico, estas representam cerca de 39%. Este método está implementado pela Santa Casa da Misericórdia de Lisboa que é a que mais se destaca.

**Gráfico 7:** Ativo Não Corrente - Custo



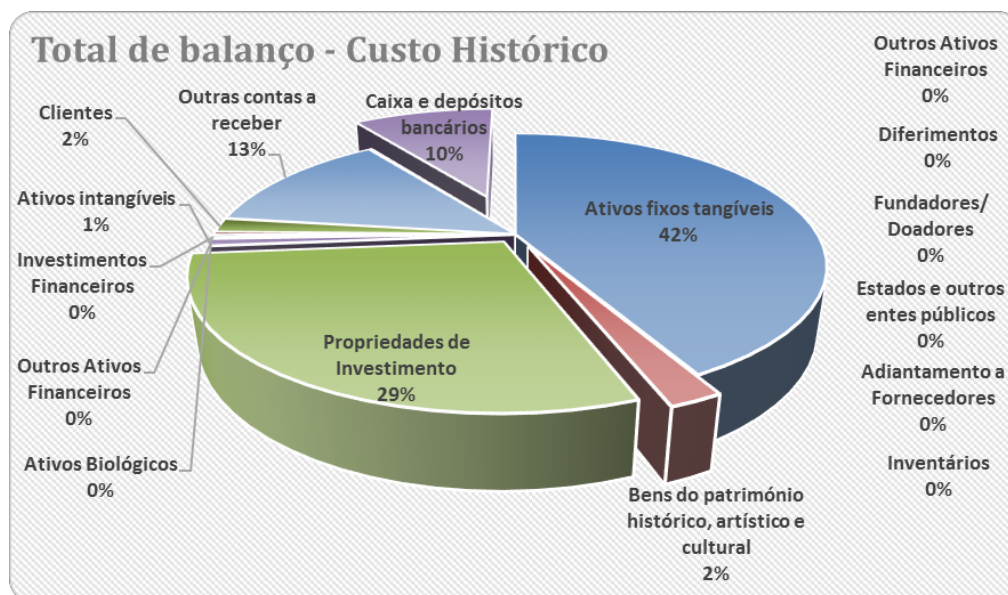
**Fonte:** Elaboração Própria

Quando adotado o método do custo nas propriedades de investimento este deverá ser mensurado fiavelmente e escriturado por uma quantia revalorizada, que é o seu justo valor à data da revalorização menos qualquer depreciação acumulada subsequente e perdas por imparidade acumuladas subsequentes.

De forma a termos uma visão mais global da constituição do ativo das Misericórdias que adotam como base de mensuração o custo histórico nas propriedades de investimento, pode-se verificar o gráfico apresentado em seguida. As quatro rubricas que têm maior representatividade do balanço são os ativos fixos tangíveis (42%), propriedades de investimento (29%), outras contas a receber (13%) e caixa e depósitos bancários (10%). É possível ainda observar que a quinta e sexta rubrica mais significativa do balanço são a de bens do património histórico, artístico e cultural e a de clientes/utentes, com 2%,

seguindo-se dos ativos fixos intangíveis com 1%. As restantes rubricas são pouco significativas já que representam 0% do total do balanço.

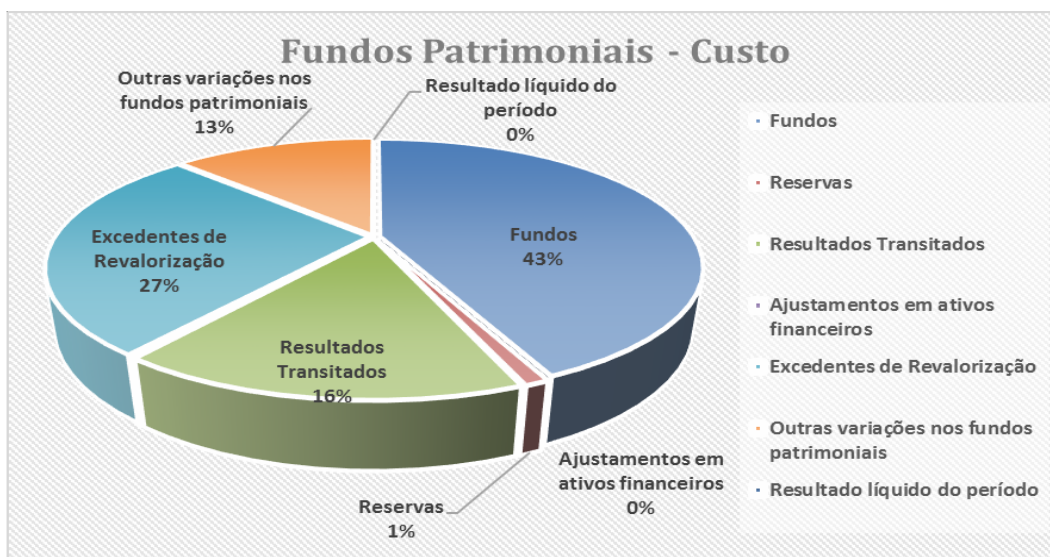
**Gráfico 8:** Total do balanço – Custo Histórico



**Fonte:** Elaboração Própria

Sendo assim, o gráfico imediatamente abaixo expressa os valores respeitantes aos fundos patrimoniais; i.e., o capital próprio de cada instituição. Verificou-se igualmente que os fundos, também designados como o capital realizado da entidade, representam a maior fatia do capital próprio das instituições que utilizam o método do custo (43%). Seguidamente, as rubricas que apresentam uma maior percentagem dos fundos patrimoniais, são os excedentes de revalorização (27%) e os resultados transitados (16%).

**Gráfico 9:** Fundos Patrimoniais - Excedentes de Revalorização



Fonte: Elaboração Própria

### **5.6 Contributo das propriedades de investimento para a formação do resultado**

Foi realizado um estudo para as diversas Misericórdias de modo a compreender o custo associado às propriedades de investimento que cada uma das entidades tem na sua caderneta predial aquando do uso do método do custo ou justo valor.

Para tal, recorreu-se a cada um dos relatórios e contas, onde se obteve o resultado líquido do período, assim como as rendas que derivam das propriedades de investimento. Para as instituições que adotam o método do custo, foi verificado o gasto relativamente às depreciações das propriedades de investimento; enquanto que para as Misericórdias que utilizam o modelo do justo valor verificou-se as reduções/ganhos por redução/aumento de justo valor.

Como referido anteriormente, o modelo de justo valor é utilizado pela Misericórdia de Condeixa, sendo que durante o exercício não foi registado qualquer variação de justo valor.



**Tabela 3:** Contributo das propriedades para o resultado (milhares de euros)

Santa Casa da Misericórdia	Resultado Líquido do Período	Rendas	Depreciação	Variação Justo Valor	Contributo Total
Abrantes	26	56	11	0	66
Almada	203	230	105	0	335
Anadia	69	43	9	0	52
Campo Maior	-265	152	16	0	168
Cartaxo	20	45	8	0	53
Cascais	-1 501	261	692	0	953
Coimbra	110	301	138	0	439
Condeixa	59 785	12	0	0	12
Funchal	-29	133	6	0	139
Lisboa	5 783	5 540	0	15 023	20 563
Mora	52	153	464	0	617
Nisa	12	76	0	0	76
Ovar	116	392	621	0	1 013
Portimão	240	169	5	0	174
Porto	940	4 445	971	0	5 416
Santarém	-63	69	4	0	73
Setúbal	125	122	44	0	166
Varzim	7	Sem informação	0	0	0
Vila Nova Barquinha	-81	42	11	0	53

**Fonte:** Elaboração Própria

A Misericórdia de Lisboa, que utiliza o modelo do justo valor, registou uma variação positiva no resultado líquido do período de cerca 5,7 milhões de euros, e que acresce um valor respeitante às rendas de aproximadamente 5,5 milhões de euros; registou-se igualmente um aumento da variação de justo valor em cerca de 15 milhões de euros.

Podemos concluir assim que a soma do valor das rendas e do aumento do justo valor representam cerca de 20,5 milhões de euros, valor que representa o contributo das propriedades de investimento para o resultado enquanto o resultado líquido é de 5,7 milhões de euros. Isto demonstra que o valor do contributo das propriedades é largamente superior ao resultado líquido do período, o que prova que o justo valor “ajuda” a Misericórdia de Lisboa a apresentar um resultado líquido positivo.

Para as instituições que adotam o método do custo podemos verificar que aquelas que representam um maior contributo das propriedades de investimento em função do resultado são a Misericórdia do Porto, Ovar e Cascais. Através da análise da tabela em

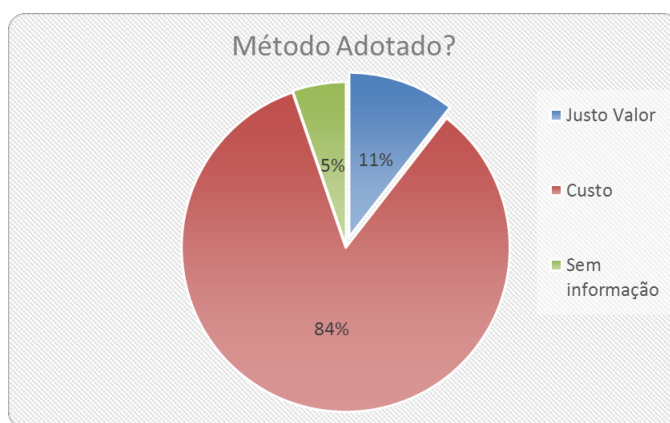
cima podemos concluir que 13 das 17 entidades têm um valor do contributo das propriedades de investimento superior ao resultado líquido do período.

### 5.7 Modelos de mensuração utilizados

Dada a opção entre o justo valor e o custo permitida pela NCRF 11, verifica-se que o método preferencial pelas Misericórdias integrantes da amostra é o modelo do custo, com 16 instituições que reconhecem as suas propriedades de acordo com este método (equivalente a 84% da amostra em estudo) e apenas 2 que adotam o método de justo valor (11% da amostra selecionada).

É de realçar que numa das Misericórdias não foi possível obter a informação de qual o método utilizado por esta não cumprir o disposto no referencial contabilístico inerente. Esta Misericórdia detém várias propriedades de investimento, contudo no ponto 2 do anexo às DF não são referidos como os ativos são reconhecidos e mensurados, assim como a sua evolução ao longo do ano. Relativamente às propriedades de investimento, não existe qualquer informação acerca das políticas contabilísticas utilizadas.

**Gráfico 10:** Método adotado



**Fonte:** Elaboração Própria

Para as duas entidades que adotam o modelo do justo valor estudou-se qual a variação da rubrica de propriedades de investimento no balanço entre os anos de 2010 a 2015, sendo que no *website* da Misericórdia de Condeixa só temos informação relativa aos anos de 2014 e 2015, onde não foi registada qualquer evolução no valor das propriedades de investimento.

Relativamente à Santa Casa da Misericórdia de Lisboa podemos constatar que em 2011, apesar de utilizar o método de mensuração do custo histórico, registou um aumento de 25%: aumento que se deve em grande parte à aquisição de diversas propriedades de investimento. Em 2012 não existiram grandes alterações à situação que se descreveu anteriormente.

Em 2013 o valor das propriedades de investimento representava um valor líquido de 91 milhões de euros, valor que no ano seguinte foi reexpresso devido ao facto de a Misericórdia de Lisboa ter passado a mensurar as suas propriedades de investimento através do método do justo valor. O valor reexpresso das propriedades de investimento é o que consta na tabela abaixo (191.665 milhares de euros) sendo que este aumento teve como contrapartida a passagem deste valor para os resultados transitados desta empresa. Com este exemplo, podemos constatar que o impacto que o método do justo valor tem nos balanços é muito elevado.

Em 2014, foram realizadas avaliações do justo valor de todas as propriedades de investimento e os critérios utilizados na definição do justo valor das propriedades diferem de acordo com as características de cada uma das propriedades da instituição. Por fim, em 2015 verificou-se uma evolução de 30%, o que em termos absolutos demonstra um aumento de 62,67 milhões de euros relativamente ao ano anterior.

Verifica-se através dos relatórios e contas de 2014 e 2015 da Misericórdia que os ganhos de justo valor dos respetivos anos apenas têm uma diferença de 150 mil euros: regista-se uma evolução superior em 2015 porque se verifica que existem transferências e aquisições no valor de cerca de 45 milhões de euros, um dos fatores responsáveis por pela evolução de 30% no ano de 2015.

**Tabela 4:** Evolução das propriedades de investimento (milhares de euros)

	Valor de propriedades de investimento		Evolução	
	Misericórdia de Condeixa	Misericórdia de Lisboa	Misericórdia de Condeixa	Misericórdia de Lisboa
<b>2010</b>	Sem Informação	82 538	-	-
<b>2011</b>	Sem Informação	102 923	-	25%
<b>2012</b>	Sem Informação	104 095	-	1%
<b>2013</b>	Sem Informação	191 665	-	84%
<b>2014</b>	1 770	209 473	0%	9%
<b>2015</b>	1 770	272 153	0%	30%

**Fonte:** Elaboração Própria

No que concerne às variações do justo valor das propriedades no resultado antes de impostos (RAI), nota-se que as mesmas têm um peso bastante significativo, gerando grandes volatilidades no resultado das entidades, principalmente nos períodos de recessão económica.

Podemos verificar que na Misericórdia de Condeixa<sup>10</sup> não existe grande representatividade relativamente ao RAI da entidade, já que as variações do justo valor representam menos de 10% em 2014 e 2015.

No que diz respeito à Misericórdia de Lisboa já não se pode dizer o mesmo, visto que, entre 2014 e 2015<sup>11</sup> se registou uma evolução nas propriedades de investimento superior a 60 milhões de euros.<sup>12</sup> Analisando a demonstração de resultados desta instituição pode-se apurar que as variações de justo valor em 2014 são superiores ao valor do RAI; já em 2015 existe um pequeno decréscimo mas a variação de justo valor continua a superiorizar-se em relação ao RAI.

**Tabela 5:** Justo valor e o resultado antes de impostos (milhares de euros)

Ano	Misericórdia de Condeixa			Misericórdia de Lisboa		
	Resultado antes do imposto	Efeito da variação do justo valor	Percentagem face ao resultado	Resultado antes do imposto	Efeito da variação do justo valor	Percentagem face ao resultado
2015	187	14	7%	14 027	15 023	107%
2014	241	0	0%	14 791	16 850	114%

Fonte: Elaboração Própria

## 5.8 Divulgações e seu contributo para a compreensibilidade da informação financeira

Depois da análise feita ao contributo das propriedades face ao resultado das instituições, pretende-se investigar se a divulgação foi realizada de forma clara e compreensível. Para esse efeito, recorreu-se a uma observação extensiva dos parágrafos 76 a 79 da NCRF 11- Propriedades de Investimento, com o objetivo de analisar se a informação foi apresentada de forma adequada. Para o método do custo histórico, serão verificadas as seguintes divulgações:

<sup>10</sup>No caso de Condeixa só foram analisados estes dois anos porque no *website* da instituição só estava disponível o relatório e contas posterior ao ano de 2014.

<sup>11</sup> Só foram analisados estes dois anos porque, para o caso de Lisboa, o método do justo valor só começou a ser utilizado por esta entidade a partir do ano 2014 como já foi referido anteriormente.

<sup>12</sup> Cf. Tabela 4 na página anterior.

1. Rendimentos de rendas das propriedades de investimento;
2. Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades de investimento que geraram e não geraram rendimentos durante o período;
3. Métodos de depreciação usados;
4. Vidas úteis ou taxas de depreciação usadas;
5. Evolução das propriedades de investimento, incluindo as quantias brutas e depreciações;
6. Divulgação do justo valor das propriedades de investimento incluído uma descrição da propriedade.

É importante realçar que para ambos os métodos, existe um maior número de divulgações inerentes a estas bases de mensuração. Para o autor da presente dissertação, as divulgações apresentadas são as mais relevantes para propriedades de investimento em contexto de entidades do setor não lucrativo. Para o modelo do justo valor, serão observados:

1. Métodos e pressupostos aplicados na determinação do justo valor;
2. Declaração a afirmar se a determinação do justo valor foi ou não suportada por evidências do mercado ou se foi formada por outros fatores;
3. Avaliador independente que possua uma qualificação profissional reconhecida e relevante, devendo ter experiência recente em avaliação de imóveis próximas daquela localidade;
4. Gastos operacionais diretos provenientes de propriedades de investimento que geraram e não geraram rendimentos durante o período;
5. Adições;
6. Ganhos ou perdas líquidos provenientes de ajustamentos de justo valor.

### **5.8.1 Divulgações relacionadas com as propriedades de investimento mensuradas ao custo histórico**

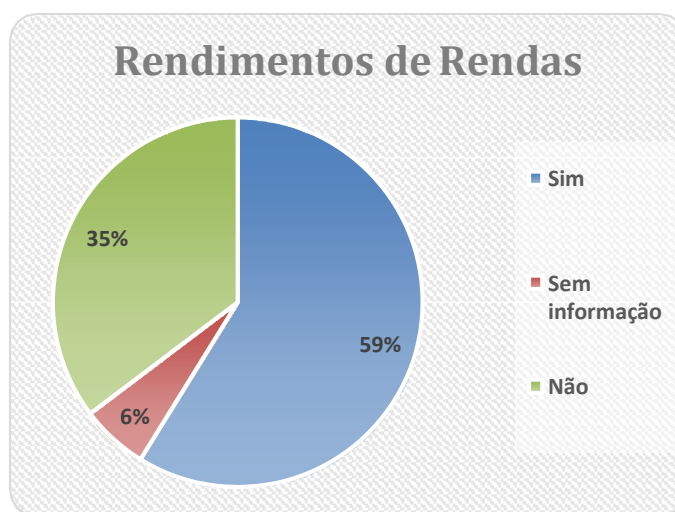
Relativamente à forma de divulgação quando utilizado o método do custo podemos recorrer aos parágrafos 77 e 79 da norma referida na secção anterior. Aí são descritos determinados procedimentos que deverão ser cumpridos no anexo às DF. No parágrafo 77 estão representados os fatores de carácter geral, sendo aplicados no método do custo e

justo valor. Quanto ao parágrafo 79, são apresentadas as diversas divulgações que são utilizadas apenas quando é usado o modelo do custo.

No parágrafo 77 onde as divulgações que são exigidas têm carácter geral, considerou-se a alínea f) i) que refere que os rendimentos subjacentes às propriedades de investimento deverão ser divulgadas no anexo às DF. A mesma alínea alude ainda à divulgação dos gastos operacionais diretos provenientes de propriedades de investimento que geraram e não geraram rendimentos de rendas durante o exercício.

Através do gráfico em baixo é possível verificar que a maioria das Misericórdias divulgam as rendas obtidas nas propriedades de investimento, sendo que 59% divulga este pressuposto de forma adequada. Aquando da divulgação, este valor surge na rubrica de “outros rendimentos e ganhos”, com referência a rendimentos de rendas. Dos 35% que não divulgam esta informação foi verificado que na rubrica de outros rendimentos e ganhos existe referência a valores respeitantes a “rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros”, pelo que não especifica o valor relativo a rendas. Verificou-se ainda um relatório que não contém nenhuma informação ao nível dos rendimentos e ganhos.

**Gráfico 11:** Rendimentos de Rendas

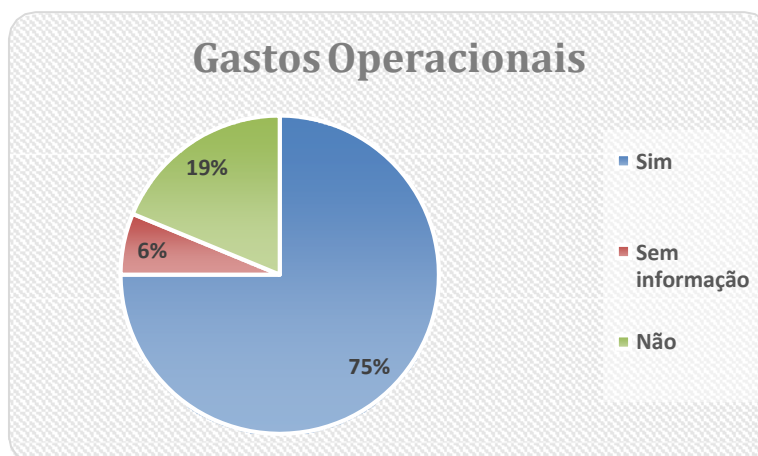


**Fonte:** Elaboração Própria

Continuando a análise pela alínea f) ii) e iii) do parágrafo 77 averiguou-se os gastos operacionais diretos relacionados com as propriedades de investimento: aqui constatou-se que quando os gastos operacionais que geram rendimentos são divulgados, aqueles que não geram rendimentos são igualmente divulgados. De mesma forma, quando não são divulgados os gastos operacionais que geram rendimentos, também não são divulgados

os gastos operacionais que não geram rendimentos. Assim, optou-se por mostrar essa informação em apenas um gráfico, já que os valores relativos aos gastos operacionais que não geram rendimentos mostrariam valores percentuais idênticos aos apresentados imediatamente abaixo.

**Gráfico 12:** Gastos Operacionais

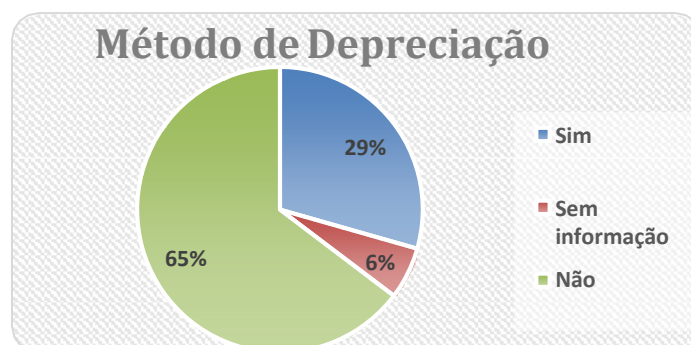


**Fonte:** Elaboração Própria

Respeitante ao método do custo recorreu-se ainda ao parágrafo 79, tendo-se apurado a correta divulgação quanto aos métodos de depreciação utilizados (alínea a), vidas úteis ou as taxas de depreciação usadas (alínea b) e a evolução das propriedades de investimento incluindo as quantias brutas no início e no fim do período (alínea c).

Seguindo os procedimentos da alínea a) do parágrafo 79, pode-se apurar que 11 das 17 entidades não divulgam o método de depreciação utilizado (65% da amostra), sendo divulgado por 5 entidades (29% das entidades em estudo) e uma onde não é referida qualquer informação (6% da amostra).

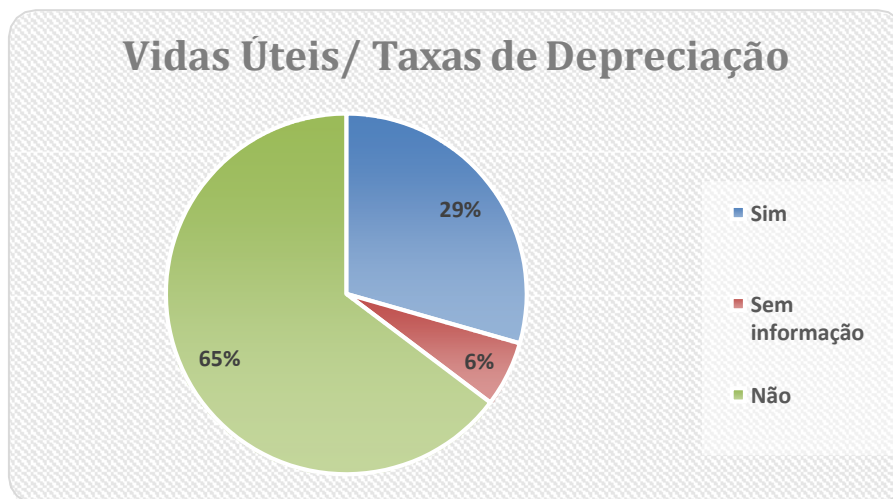
**Gráfico 13:** Método de Depreciação



**Fonte:** Elaboração Própria

Similar ao que acontece com a divulgação dos métodos de depreciação utilizados por cada instituição, a divulgação das taxas de depreciação (alínea b) é adequadamente divulgada por 5 instituições, sendo que 11 das entidades não descreve qual a vida útil das propriedades e a outra não divulga nenhuma informação neste sentido.

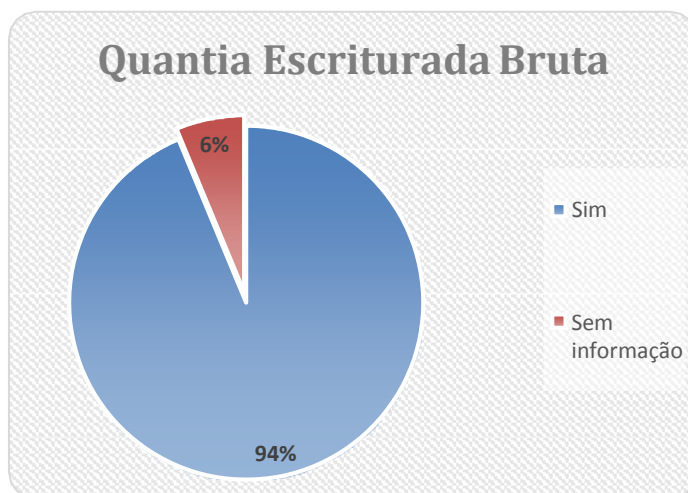
**Gráfico 14:** Vidas Úteis/ Taxas de Depreciação



Fonte: Elaboração Própria

No que concerne à evolução das propriedades de investimento (alínea c), onde se inclui o valor do início e do fim do período bem como o valor respeitante às depreciações, as informações retiradas da amostra em estudo encontram-se devidamente tratadas, com exceção de uma das entidades na qual não é referida qualquer informação no anexo à DF.

**Gráfico 15:** Quantia Escriturada Bruta – Início e fim do período



Fonte: Elaboração Própria



Sendo a base de mensuração mais utilizada nas Misericórdias, pretende-se igualmente perceber se a divulgação do anexo às DF foi efetuada de forma correta. Como tal, recorremos ao parágrafo 32 e 79 alínea e) da NCRF 11 onde é descrito que, quando utilizado o modelo do custo, deve ser divulgado o justo valor das propriedades de investimento no anexo às DF. Na amostra estudada, pode-se verificar que não existe qualquer relatório e contas dentro da amostra estudada que cumpra o exigido por este normativo, não indicando o justo valor destes ativos.<sup>13</sup>

**Tabela 6:** Divulgação do justo valor

Divulgação do justo valor	
Sim	0
Não	17

**Fonte:** Elaboração Própria

### **5.8.2 Divulgações relacionadas com as propriedades de investimento mensuradas ao justo valor**

Relativamente à forma de divulgação quando adotado o método do justo valor, recorreu-se aos parágrafos 77 e 78 da NCRF 11- Propriedades de Investimento, onde são descritos determinados procedimentos que deverão ser cumpridos no anexo às DF.

No parágrafo 77 são referidos os fatores de carácter geral, aplicado quando é utilizado qualquer dos métodos, seja ele custo ou justo valor. Quanto ao parágrafo 78, são apresentadas as diversas divulgações que são utilizadas apenas quando se opta pelo método do justo valor.

Na alínea d) do parágrafo 77 analisou-se a divulgação quanto aos métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do justo valor de propriedades de investimento, assim como uma declaração a afirmar se a determinação do justo valor foi ou não suportada por evidências do mercado ou ponderada por outros fatores.

---

<sup>13</sup> De todos os quarenta relatórios e contas verificados apurou-se apenas uma entidade que opta pelo modelo do custo e relata o justo valor das propriedades no seu anexo; já as restantes não cumprem com o disposto no normativo.

O critério aplicado às avaliações das propriedades de rendimento, para o caso da Misericórdia de Lisboa, é o método comparativo que permite definir os preços unitários de venda à data de avaliação (valor de mercado) para imóveis comparáveis a cada imóvel em estudo. Esses preços são utilizados nas avaliações através da aplicação dos métodos de rendimento e de custo consoante a situação específica dos imóveis. A Misericórdia de Condeixa, por seu lado, não respeita a alínea descrita em cima.

Quanto à alínea e) do parágrafo 77 teve-se em atenção se a extensão até à qual o justo valor da propriedade de investimento se baseia numa valorização de um avaliador independente que possua uma qualificação profissional reconhecida e relevante. No caso da Misericórdia de Condeixa, é referido no anexo que as suas propriedades estão mensuradas ao justo valor, sendo determinado o valor das mesmas através de avaliação efetuada por uma entidade especializada e independente, cumprindo com o disposto no artigo indicado no parágrafo 77 do normativo. Já a de Lisboa não divulga qualquer informação nesse sentido, acabando por não cumprir a norma.

Da mesma forma que foi analisado no método do custo, no justo valor também se confirmou se a alínea f) i) ii) iii) do parágrafo 77 estava a ser cumprida, onde são descritos os rendimentos de rendas e os gastos operacionais diretos com as propriedades de investimento. A de Lisboa, no seu relatório e contas, refere os encargos incorridos com conservação e manutenção de propriedades de rendimento para os exercícios de 2014 (1,4 milhões de euros) e 2015 (1,3 milhões de euros). A Misericórdia de Condeixa não divulga esta informação no seu anexo.

Relativamente aos rendimentos de rendas a Misericórdia de Lisboa contabiliza-os em 2014 (4 milhões de euros) e 2015 (5,5 milhões de euros). No caso da Misericórdia de Condeixa, apenas demonstra os rendimentos e ganhos em investimentos não financeiros mas não é detalhado o valor referente às propriedades de investimento.

Nas adições e ganhos/perdas provenientes do justo valor, ambas as entidades divulgam corretamente a informação nos seus relatórios e contas.

**Tabela 7:** Divulgação do justo valor

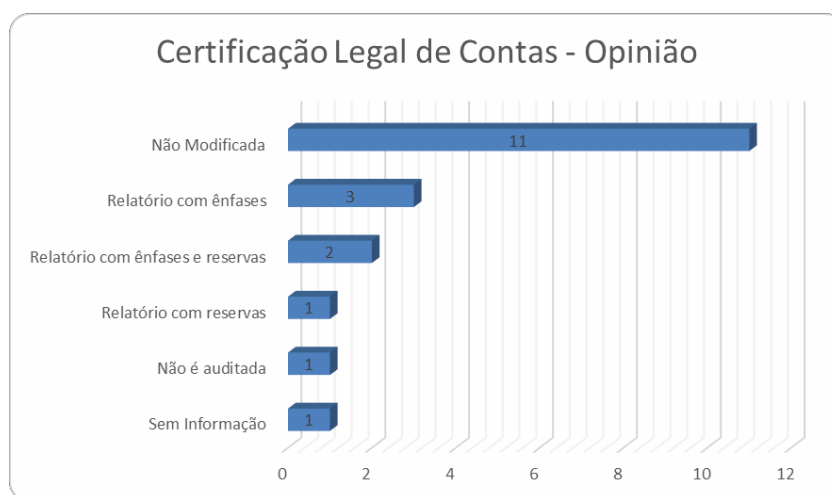
Santa Casa da Misericórdia	Métodos e Pressupostos Utilizados	Declaração suportada por evidências	Avaliador Independente e com experiência	Rendimentos de Rendas	Gastos operacionais (geraram rendimentos)	Gastos operacionais (não geraram rendimentos)	Adições	Ganhos/Perdas provenientes do JV
Condeixa	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
Lisboa	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM

Fonte: Elaboração Própria

## 5.9 Qualidade do relato financeiro no relatório de auditoria das Misericórdias

No âmbito da presente dissertação procurou-se ainda investigar as certificações legais de contas (CLC) faziam alguma menção às propriedades de investimento. Podemos observar através do gráfico infra que 11 das 19 instituições analisadas têm o seu relatório de auditoria com opinião não modificada.

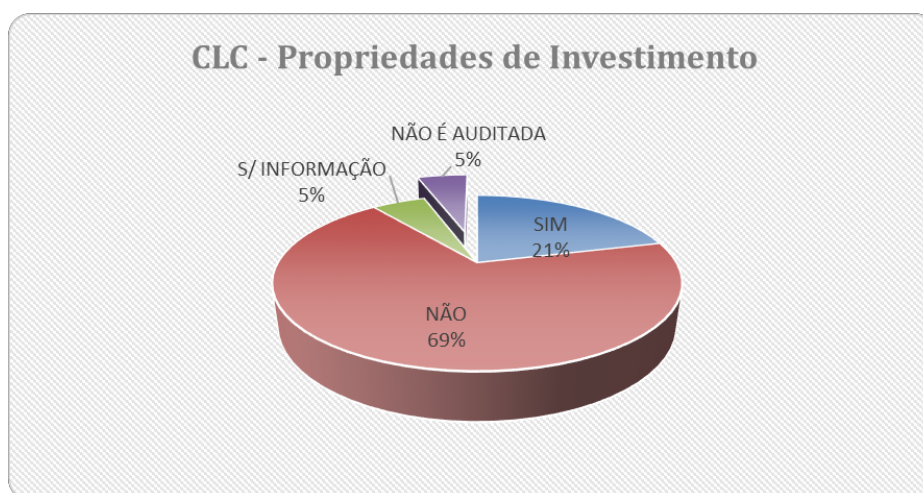
**Gráfico 16:** Opinião Emitida



**Fonte:** Elaboração Própria

Da população estudada, verificou-se que quatro dos relatórios e contas estão de alguma forma relacionados com as propriedades de investimento e de interesse para o presente estudo, sendo que uma das certificações apresentam duas reservas, totalizando 4 reservas e 1 ênfase associadas às propriedades de investimento.

**Gráfico 17:** Certificação Legal de Contas: Propriedades de Investimento



**Fonte:** Elaboração Própria

Através da ilustração supra, é possível verificar que em 58% da população (11 das 19 entidades), a CLC é emitida sem qualquer ênfase ou reserva. Apresentam-se de seguida as reservas e ênfases relacionadas com as propriedades de investimento:

- **Reserva:** É assumido o compromisso de concluir o levantamento físico de todos os bens do ativo, a sua etiquetagem e também a sua adequada avaliação e valorização. No mesmo sentido, é referido na CLC que se acredita estar registados todos os ativos de que a Misericórdia é titular e não existem acordos ou opções de recompra, ónus ou quaisquer outros encargos sobre os mesmos;
- **Reserva:** As DF não incluem o valor das obras de arte sacra que são propriedade da Santa Casa, não dispondo da informação acerca do custo de aquisição e na ausência de uma avaliação técnica independente das referidas obras;
- **Reserva:** Os ativos fixos tangíveis e propriedades de investimento incluem reavaliações livres de imóveis registadas nos exercícios de 1993 a 2005. Face à atual conjuntura de mercado imobiliário e dadas as avaliações de imóveis, não foram objeto de qualquer atualização desde 2005, desconhecendo-se assim, em que medida estes ativos se encontram ou não em imparidade e conseqüentemente qual o impacto nas DF em referência a 31 de Dezembro de 2014;
- **Reserva:** A reserva descreve que a inventariação e avaliação do património imobiliário não foi concluído durante o ano de 2014, sendo que o valor do balanço destes ativos incorpora o montante da avaliação realizada em 2002 e ascende a um valor de 8,6 milhões de euros. Não estando ainda disponíveis os dados resultantes da nova avaliação, não foi possível proceder ao apuramento dos respetivos valores atuais ou proceder igualmente às eventuais correções ao montante da reserva contabilizada.
- **Ênfase:** Na CLC de 2014 refere-se que estão por registar em nome da Misericórdia os imóveis na Rua Dr. António Cândido e o Colégio S. Francisco Xavier. Tendo-se verificado a CLC emitida para o ano de 2015, constatou-se que estas duas propriedades ainda se encontram por registar.

Depois de terem sido analisadas as reservas e ênfases relacionadas com as propriedades de investimento, torna-se premente analisar igualmente as reservas e ênfases que surgem nos relatórios de auditoria que respeitam a outras rubricas das DF, apresentadas em baixo:

- **Reserva:** Referente à rubrica de “outras contas a receber”, esta inclui um saldo referente ao fundo de investimento imobiliário fechado; este valor corresponde ao montante líquido a receber do contrato de compra e venda do prédio urbano denominado “Praça de Touros”. De acordo com o contrato e respetivos aditamentos, a cobrança deste montante está dependente da aprovação do Plano de Pormenor pela Câmara Municipal e respetivas entidades oficiais, bem como da aprovação do projeto de licenciamento;
- **Ênfase:** Refere-se à rubrica de “outras contas a receber” acerca âmbito da nova atividade do hospital, sendo que a Misericórdia ainda não procedeu à emissão das faturas dos serviços prestados, tendo recebido adiantamentos contratualizados e sendo esta a razão pela respetiva compensação de saldos apresentada no balanço;
- **Ênfase:** Devido a um fundo de maneiço negativo é posta em causa a continuidade das suas operações, dependendo da realização de futuras operações lucrativas e do continuado apoio das entidades oficiais.
- **Ênfase:** Aborda a rubrica de ativos fixos tangíveis, tendo sido concluída em 2014 a inventariação física do equipamento técnico e imobiliário iniciada em outubro de 2013, bem como a respetiva reconciliação entre os registos contabilísticos e o inventário dos ativos, não tendo sido possível concluir o registo contabilístico das regularizações necessárias. Foi divulgado no relatório de gestão que as regularizações contabilísticas deveriam efetuar-se em 2015, sendo que estas respeitam a ativos totalmente depreciados e por isso não são expectáveis ajustamentos com impacto significativo nas DF;
- **Ênfase:** Trata-se de uma provisão e à existência de uma dívida da Câmara Municipal, que apesar das diversas reuniões ocorridas não foi possível concluir sobre os montantes envolvidos. Neste sentido, procedeu-se à constituição de um ajustamento para dívidas de 50% do valor em causa, sendo que a mesa administrativa realizou diligências no sentido de reclamar a dívida pela via judicial;
- **Ênfase:** Aborda a comparabilidade da informação financeira, sendo referido na nota 2.1 (comparabilidade) do anexo às contas os valores das principais rubricas da demonstração dos resultados do exercício de 2014, incorporando os efeitos decorrentes

da situação contratualizada com a Segurança Social não refletem os valores devidamente comparáveis com os do ano de 2013.

Tendo acesso à CLC, fez-se ainda um estudo acerca das sociedades que auditam estas instituições. De acordo com os dados apresentados infra, pode-se verificar que existe uma grande variedade na escolha das sociedades que auditam as Santas Casas da Misericórdia, sendo que existem algumas que se acabam por destacar.

Da população em estudo na presente dissertação, pode-se destacar a BDO Portugal que audita 4 instituições e ainda a Sandra Simões & Sara Barros, SROC que é responsável por auditar 3 instituições. Podemos verificar ainda que as restantes auditoras têm a seu cargo uma Santa Casa da Misericórdia, destacando-se as multinacionais Delloite e Mazars que auditam as contas da Misericórdia do Porto e Almada, respetivamente.

**Gráfico 18:** Sociedades Revisoras Oficiais de Contas



**Fonte:** Elaboração Própria

## **5.10 Conclusões do estudo empírico**

A presente dissertação investigou o relato financeiro aplicado às propriedades de investimento que constam no balanço das Misericórdias, nomeadamente a mensuração e divulgação do anexo às DF, verificando se determinados requisitos são cumpridos. Avalia-se também se a informação é compreensível e cumpre com o disposto do normativo vigente.

Como tal, o relato financeiro tem como objetivo a produção e divulgação de informação verdadeira e completa, de forma a servir de base para tomada de decisões fundamentadas por parte dos utilizadores da informação financeira.

O estudo torna-se relevante porque quando é adotado o modelo do justo valor, as propriedades de investimento representam 38% do total do balanço das Misericórdias, constituindo a rubrica com maior representatividade. Por outro lado, quando é adotado o modelo de custo histórico, estas representam 29% do total do balanço (segunda rubrica mais representada).

Quanto ao contributo das propriedades de investimento para a formação do resultado, quando se opta pelo método do custo, conclui-se que 13 das 17 entidades têm um valor do contributo das propriedades de investimento superior ao resultado líquido do período. Quando se opta pelo método do justo valor, na amostra estudada só uma das entidades é que verifica que o valor do contributo das propriedades de investimento é superior ao resultado líquido do período (a de Lisboa).

Respeitante à mensuração dada às propriedades de mensuração pode-se relevar que 16 das instituições que compõem a amostra adotam o modelo do custo histórico, 2 o modelo de justo valor e 1 delas não dispunha desta informação no seu relatório e contas.

Assim, conclui que, embora o método do justo valor seja por alguns autores considerado como o método menos fiável mas mais transparente na forma como transmite as informações financeiras aos acionistas para obter um melhor conhecimento da empresa, é o método de custo que é preferido pela maioria das entidades em estudo. Nas entidades que vieram a adotar o método do justo valor, verificou-se (em Lisboa) um impacto considerável na demonstração de resultados.

O autor da presente dissertação considera que o facto de a maior parte destas entidades serem de pequena dimensão pode ajudar a justificar a escolha pelo método de custo histórico: o custo do perito avaliador é elevado e muitas destas instituições poderão não

ter condições para o suportar. Por outro lado, é preciso uma maior atenção por parte de quem lida com a informação financeira visto que o justo valor é um método mais complexo que a sua alternativa.

Conforme tem vindo a ser verificado ao longo deste estudo empírico, existem muitas lacunas a nível da divulgação da informação financeira. Confirmou-se, ao longo da investigação feita aos relatórios e contas das diversas Misericórdias, que muita informação não é divulgada de forma adequada nem segue as normas vigentes publicadas no sentido de regularizarem a divulgação deste tipo de dados.

A única exceção confirmada é a da Misericórdia do Porto que divulga toda a sua informação analisada conforme está estipulado nas normas vigentes.

Nesse sentido, não só se torna difícil fazer uma leitura crítica da informação que é prestada nestes relatórios e contas como a falta desta impossibilita uma leitura cuidada destes mesmos dados.



## 6. Conclusões e sugestões de investigações futuras

O justo valor como método de mensuração tem gerado muita polémica a nível internacional. São muitos os autores que discordam da utilização deste método e lhe apontam muitas desvantagens, nomeadamente, que é um método complexo, que é muito influenciado por correntes especulativas e que pode pressupor ganhos ou perdas que não são efetivamente realizados; por outro lado, no que concerne ao método do custo, os mesmos autores acabam por reiterar que este é o método mais adequado.

Também é possível encontrar muitos autores que defendem a utilização do método do justo valor. Os seus principais argumentos assentam na transparência do método para os investidores e acionistas que têm maior conhecimento do valor da empresa, na sua fiabilidade e na capacidade elevada que tem de representar as condições atuais, em dado momento, de qualquer mercado.

Ambos os métodos têm as suas vantagens e desvantagens. Se por um lado, o custo histórico constitui uma limitação, pois baseia-se no custo de aquisição e pode não refletir o preço de mercado atual, por outro, o justo valor é considerado uma alternativa muito subjetiva e que pode levar a encobrimentos de informação.

Na área de auditoria, o justo valor surge como problemática porque é um método que levanta várias questões relativamente à sua mensuração, apresentação e divulgação nas DF. Sabemos que o risco inerente das estimativas contabilísticas do justo valor na auditoria é muito elevado, pelo que se torna fundamental que a informação contabilística seja objetiva e fiável: dessa necessidade surgem os regulamentos e normas que tentam harmonizar a forma de divulgar os dados financeiros.

Deparando-se com uma realidade onde não existe uma resposta certa ou errada e onde num mesmo mercado, as empresas podem escolher a sua maneira particular de mensurar as suas propriedades de investimento, torna-se importante perceber quais são as consequências práticas que a adoção de um destes métodos tem, não só na demonstração de resultados das empresas mas também na transmissão de informação financeira para os seus utilizadores.

Esta temática, assim, continua a ser de interesse académico desde que a discussão entre estes dois métodos de mensuração esteja aberta: a preocupação dos organismos

internacionais em que a informação financeira seja fiável e relevante assim o determina; é fulcral que qualquer informação que as empresas divulguem sobre o registo contabilístico do custo histórico ou do justo valor seja consistente e esteja de acordo com as exigências das entidades reguladoras. Só desta forma se poderá garantir a comparabilidade dos dados financeiros em qualquer momento no tempo.

De acordo com as normas aplicáveis em Portugal, a NCRF 11 prescreve o tratamento contabilístico das propriedades de investimento: o seu reconhecimento, a sua mensuração e divulgação desses mesmos ativos.

Foi dentro do contexto de um mercado específico e dentro do universo de entidades com legislação particular como o das entidades sem fins lucrativos, que são detentoras de propriedades de investimento, que surgiu a presente dissertação de mestrado. A motivação principal foi a de explorar qual o impacto real da escolha de qualquer um destes dois métodos de mensuração nos resultados das entidades de cariz social.

No sentido de investigar esta temática, optou-se por realizar uma abordagem teórica aos métodos de mensuração disponíveis e, conseqüentemente, uma análise empírica que permitisse obter um retrato fiel do comportamento das Santas Casas da Misericórdia no que respeita à possibilidade de escolha entre os dois métodos de mensuração das propriedades de investimento.

Conclui-se que, através da recolha e análise dos relatórios, o método de mensuração mais utilizado pelas entidades em estudo é o custo histórico e que o justo valor é apenas marginalmente utilizado. Assim, ainda que as desvantagens do custo histórico sejam ultrapassadas pela vantagem que o justo valor demonstra ao mensurar as propriedades de investimento de acordo com as condições atuais de mercado, não se denota nenhuma preferência destas entidades por este método.

Na opinião do autor da presente dissertação, a escolha por um dos dois métodos poderá ter que ser avaliada tendo em conta outros fatores, diferentes de instituição para instituição. Um desses fatores poderá ser a dimensão destas instituições, já que o método de justo valor não só é mais complexo como também obriga a encargos diferentes: a contratação de peritos avaliadores com competências adequadas poderá ser um entrave a esta escolha por parte das Misericórdias. De facto, quando analisamos os dados financeiros da Misericórdia de Lisboa percebemos que a entidade tem particular atenção

e cuidado na divulgação, apresentação e mensuração das suas propriedades de investimento.

No que toca à divulgação, conclui que na maior parte das entidades estudadas, esta não é feita de forma correta e não cumpre com todas as exigências. A única Misericórdia que cumpre com todas as divulgações que foram verificadas na parte empírica é a do Porto.

O facto de a amostra estudada, na sua grande maioria, não cumprir com os dispostos nas normas aplicáveis em Portugal revela-se uma limitação significativa para o estudo que foi feito no decurso desta dissertação. A falta de informação ou informação não divulgada de forma correta e apropriada implica que não se consegue obter um retrato completo e fiel da realidade financeira das entidades em estudo, o que impossibilita por sua vez, a leitura crítica de todos os relatórios e contas que foram analisados. Esta dissertação acaba por enfatizar a importância de uma correta divulgação de toda a informação financeira de uma empresa para todos os seus utilizadores.

A presente dissertação consistiu num estudo exploratório pelo que apresenta também algumas limitações no que concerne ao seu âmbito: o escopo desta dissertação foi limitado às entidades do setor não lucrativo, mais propriamente, às Santas Casas da Misericórdia.

Dada a pertinência da temática do justo valor e a sua continuada atualidade na discussão académica, seria de interesse alargar o estudo aqui feito com as Misericórdias a um espectro mais lato do setor de economia social com outras organizações. Torna-se assim estimulante investigar o impacto que este modelo de mensuração tem nas DF das diversas entidades: assim, as conclusões obtidas neste estudo poderiam ser ampliadas e sustentadas com um maior leque de organizações sem fins lucrativos.

Por outro lado, pode revelar-se interessante perceber o impacto que este tipo de mensuração tem em outros setores de mercado com um peso importante para a economia nacional.

## Referências Bibliográficas

- ALMEIDA, Bruno José Machado – *Manual de Auditoria Financeira*. Lisboa: Escolar Editora, 2014. ISBN 978-972-5924273.
- ALMEIDA, Rui M. P. [et al.] – *SNC Explicado*. Lisboa: ATF – Edições Técnicas, 2010. ISBN 9789899641235.
- AMORIM, José Campos (coord.) – *Sistema de Normalização Contabilística*. Porto: Vida Económica, 2010. ISBN 978-972-788-374-5.
- ANTÃO, Avelino Azevedo [et. al] – *Novo Regime de Normalização Contabilística para as Entidades do Setor Não Lucrativo*. Lisboa: Áreas Editora, 2012. ISBN 978-989-8058-73-7.
- ARENS, Alvin L.; ELDER, Randal J.; BEASLEY, Mark S. – *Auditing and Assurance Services: an Integrated Approach*. 11ªed. New Jersey: Pearson Prentice Hall, 2006. ISBN 0-13-187612-1.
- ARAÚJO, Duarte Nuno; CARDOSO, Patrícia; NOVAIS, José – *Manual de Prestação de Contas nas Entidades do Setor Não Lucrativo: O Processo do Relato Financeiro em SNC-ESNL*. Porto: Vida Económica, 2012. ISBN 978-972-788-503-9.
- AROURI, Mohamed [et. al] – Relevance of Fair Value Accounting for Financial Instruments: Some French Evidence. *International Journal of Business*. ISSN 1083-4346. 17:2 (2012).
- BARLEV, B. & HADDAD, J. – Fair Value Accounting and the Management of the Firm. *Critical Perspectives on Accounting*. 14:4 (2003) 383-415.
- BARTH, M. – Fair Value Accounting: Evidence from Investment Securities and the Market Valuation of Banks. *The Accounting Review*. 69:1 (1994) 1-25.
- BARTH, M.; LANDSMAN, W. – Fundamental issues related to using fair value accounting for financial reporting. *Accounting Horizons*. 9:4 (1995) 97-107.

- BARTH, M.; BEAVER, W. H.; LANDSMAN, W. – The Relevance of Value Relevance Literature for Financial Accounting Standard Setting: Another View. *Journal of Accounting and Economics*. 31 (2001) 77-104.
- BELKAOUI, A.R. – *Accounting Theory*. 3.<sup>a</sup> ed. London: The Dreyden Press, 1992. ISBN 978-1844800292.
- BORGES, António; RODRIGUES, Azevedo; RODRIGUES, Rogério – *Elementos de Contabilidade Geral*. 25.<sup>a</sup> ed. Lisboa: Almedina Editora, 2010. ISBN 978-989-8058416 .
- BOUGEN, P. D.; YOUNG, J. J. – Fair Value Accounting: Simulacra and Simulation. *Critical Perspectives on Accounting*. 23 (2012) 390-402.
- BOYTON, William; KELL, Walter – *Modern Auditing*. 6.<sup>a</sup>ed. New Jersey: Wiley and Sons, 1996. ISBN 9780471596875.
- CAMPBELL, Ronald L.; OWENS-JACKSON, Lisa; ROBINSON, Diana – Fair Value Accounting from Theory to Practice: Implementation Tumultuous, Painful and Require Significant Adjustment for U.S. Accounting Professionals. *Strategic Finance*. 90 (2008) 31 -37.
- COSSERAT, Graham W. – *Modern Auditing*. 2.<sup>a</sup>ed. New Jersey: Wiley and Sons, 2006. ISBN 978-047083322-0.
- COSTA, Carlos Baptista da – *Auditoria Financeira: Teoria & Prática*. 9.<sup>a</sup> ed. Lisboa: Rei dos Livros, 2010. ISBN 978-989-8305-11-4.
- COTTER, J.; RICHARDSON, S. – Reliability of Asset Revaluations: The Impact of Appraiser Independence. *Review of Accounting Studies*. 7 (2002) 435-457.
- DECRETO-LEI nº 47/77. *Diário da República*. (1977-02-07).
- DECRETO-LEI nº 410/89. *Diário da República*. (1989-11-21).
- DECRETO-LEI nº 158/2009. *Diário da República*. (2009-0-13).
- DECRETO-LEI nº 36-A/2011. *Diário da República*. (2011-03-09).

- DELGADO, S.; PETRALANDA, I. – La auditoria del valor razonable (ISA 545): implicaciones, responsabilidades e riesgo del auditor. *Partida Doble* 169 (2008) 55-63.
- DEMARIA, S.; DUFOUR, D. D. – (2007). First time adoption of IFRS, Fair Value Option, Conservatism: Evidences from French listed companies. [Em linha] (2007). [consult. 10 Abr. 2016]. Disponível em: [http://hp.gredeg.cnrs.fr/Samira\\_Demaria/recherche/First%20adoption%20and%20fair%20value%20Demaria%20Dufour.pdf](http://hp.gredeg.cnrs.fr/Samira_Demaria/recherche/First%20adoption%20and%20fair%20value%20Demaria%20Dufour.pdf)
- DIRETIVA 2013/34/UE. *Jornal Oficial da União Europeia*. 182 (29-06-2013) 19-76.
- DIRETIVA 78/660/CCE. *Jornal Oficial da União Europeia*. [Em linha] (25-07-1978). [consult. em 16 Fev. 2016] Disponível em: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/ALL/?uri=CELEX%3A31978L0660>.
- DUQUE, J. – Em Defesa do Justo Valor. *Revista TOC* nº 105 de Dezembro de 2008, 34-35.
- ENRIA, Andrea [et al.] – Fair value Accounting and Financial Stability. *ECB Occasional Paper* 13 (2004).
- FERREIRA, Ricardo – *Auditoria*. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Editora Ferreira, 2002. 248 pp. ISBN 978-85-7842-289-9.
- FERREIRA, Rogério Fernandes. – Contabilidade – Critérios Valorimétricos. *Revista TOC* nº 110 de Maio de 2009, 45-51.
- FERREIRA, Rogério Fernandes. – *Fiscalidade e Contabilidade: Estudos Críticos, Diagnósticos, Tendências*. Lisboa: Editorial Notícias, 2003. ISBN: 978-972-4614168.
- FERREIRA, Rogério Fernandes – Será o Justo valor mais justo e mais próximo do certo? *Revista Eletrónica Infocontab* [Em linha]. 39 (2009) 546-A. [consult. 13 Jul 2016]. Disponível em: [http://www.infocontab.com.pt/download/revinfocontab/2009/39/Sera\\_justo\\_valor\\_mais\\_justo.pdf](http://www.infocontab.com.pt/download/revinfocontab/2009/39/Sera_justo_valor_mais_justo.pdf).
- FIECHTER, Peter. – The Effects of the Fair Value Option under IAS 39 on the Volatility of Bank Earnings. *Journal of International Accounting Research*. 10:1 (2011).

- GEBHARDT, Günther; REICHARDT, Rolf; WITTENBRINK, Carsten. – Accounting for Financial Instruments in the Banking Industry: Conclusions from a Simulation Model. *European Accounting Review*. [Em linha] 13:2 (2004) 341-371. [consult. 14 Abr 2016]. Disponível em: <http://ssrn.com/abstract=554506>.
- GKOUKOUSI, Xanthi; MERTENS, Gerard. – Impact of Mandatory IFRS Adoption on the Financial Sector. [Em linha] (2010). [consul. 20 Abr 2016]. Disponível em: <http://ssrn.com/abstract=1651088>.
- GOMES, João; PIRES, Jorge – *Normalização Contabilística para Entidades do Setor Não Lucrativo: Casos Práticos e Enquadramento Legal*. Porto: Vida Económica, 2014. ISBN 978-972-788-932-7.
- GONÇALVES, Cristina [et. al] – *Relato Financeiro: Interpretação e Análise*. Porto: Vida Económica, 2012. ISBN 978-972-788-446-9.
- GUIMARÃES, Joaquim Fernando da Cunha – A Crise Financeira e o “Justo Valor” na Contabilidade e na Auditoria. *Revista Eletrónica Infocontab* [Em linha]. 37 (2008). [Consult. 3 Jul. 2013]. Disponível em <http://www.infocontab.com.pt/download/revinfocontab/2008/37/CriseFinanceiraJvcontabilidadauditoria.pdf>
- GUIMARÃES, Joaquim Fernando da Cunha – O “justo valor” – Do POC/SNC à NIRF (IFRS) 13. *Revista Portuguesa de Contabilidade*. 2011.
- HAYES, Rick; WALLAGE, Phillip; GÖRTEMAKER, Hans – *Principles of Auditing: An Introduction to International Standards of Auditing*. 3ª ed. New York: Pearson, 2005. ISBN 978-0273768173.
- ISA 200. 2010, *Overall Objectives of the Independent Auditor and the Conduct of an Audit in Accordance with International Standards on Auditing*. IFAC.
- ISA 210. 2010, *Agreeing the Terms of Audit Engagements*. IFAC.
- ISA 220. 2010, *Quality Control for an Audit of Financial Statements*. IFAC.
- ISA 300. 2010, *Planning an Audit of Financial Statements*. IFAC.

ISA 315. 2010, *Identifying and Assessing the Risks of Material Misstatement through Understanding the Entity and its Environment*. IFAC.

ISA 320. 2010, *Materiality in Planning and Performing an Audit*. IFAC.

ISA 400. 2010, *Risk Assessments and Risk Control*. IFAC.

ISA 500. 2010, *Audit Evidence*. IFAC.

ISA 520. 2010, *Analytical Procedures*. IFAC.

ISA 540. 2010, *Auditing Accounting Estimates, Including Fair Value Accounting Estimates, and Related Disclosures*. IFAC.

ISA 600. 2010, *Using the Work of Another Auditor*. IFAC.

LAUX, Christian; LEUZ, Christian – Did Fair Value Accounting Contribute to the Financial Crisis. *Journal of Economic Perspectives* [Em linha] (2009). [consult. 15 Mar 2016]. Disponível em: [http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1487905](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1487905).

LISSE, Jamie. What Does the Process of Performing an External Audit Include?. [Em linha] (n.d.). [consult. 15 Jul 2016]. Disponível em: <http://smallbusiness.chron.com/process-performing-external-audit-include-23288.html>.

LOPES DE SÁ, A. – Curso de Auditoria. 10ª ed. São Paulo: Atlas, 2002. ISBN 9788522431465.

MACEDO, António – Em Torno do Justo Valor. *Jornal de Contabilidade* 376 (2008).

MACKENZIE, Bruce [et al.] – *2013 Interpretation and Application of International Financial Reporting Standards*. New Jersey: Wiley, 2013. ISBN 978-1-118-27727-0.

MAGALHÃES, Sofia Alexandra – Aspetos Particulares do Setor Não Lucrativo: Aspetos Particulares do SNC – ESNL e a Referência ao Trabalho de Auditoria numa ESNL. *Revista OROC* [Em linha]. 59 (2012), 16-35. [consult. 16 Jul 2016]. Disponível em: <http://www.oroc.pt/fotos/editor2/Revista/59/Auditoria.pdf>.



- MARQUES, Mário – O Justo Valor e a sua Auditoria. *Revista OROC* [Em linha]. (2007), 20-32. [consult. 19 Jul 2016]. Disponível em: <http://www.oroc.pt/fotos/editor2/Revista/AbrJun2007/Auditoria.pdf>.
- MARTINS, António Miguel Valente – O Justo Valor dos Imóveis. *Revista OROC* [Em linha]. 68 (2015), 28-45. [consult. 19 Jul 2016]. Disponível em: <http://www.oroc.pt/fotos/editor2/Revista/68/Contabilidade.pdf>.
- NOBES, Christopher; PARKER, Robert. – *Comparative International Accounting*. 5ª ed. New Jersey: Prentice Hall, 2004. ISBN 978-0273763796.
- PEREIRA, Renato; ESTEVAM, Mariana; ALMEIDA, Rui. – *Harmonização Contabilística Internacional – Análise das suas Implicações em Portugal*. 1ª ed. Lisboa: Bnomics, 2009. ISBN 9789898184184.
- PIRES, Amélia M. M.; RODRIGUES, Fernando J. P. A. – Os investimentos em imóveis: do POC ao SNC. Comunicação apresentada ao XII Congresso de Contabilidade e Auditoria em Aveiro. [Em linha] (2008). [consult. 20 Mar. 2016]. Disponível em: <https://bibliotecadigital.ipb.pt/handle/10198/1454>.
- PRICEWATERHOUSECOOPERS – Understanding a Financial Statement Audit. [Em linha]. (2013). [consult. 15 Jul 2016]. Disponível em: <http://download.pwc.com/ie/pubs/2014-pwc-ireland-understanding-financial-statement-audit.pdf>.
- PRICEWATERHOUSECOOPERS – Fair Value Accounting: Is it an appropriate measure of value for today's financial instruments?. [Em linha]. (2008). [consult. 20 Fev 2016]. Disponível em: [https://www.pwc.com/us/en/point-of-view/assets/pwc\\_pointofview\\_fairvalue.pdf](https://www.pwc.com/us/en/point-of-view/assets/pwc_pointofview_fairvalue.pdf).
- REGULAMENTO (CE) N.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho de 19 de Julho de 2002 – Jornal Oficial da União Europeia [Em linha]. (Abr. 2008). [consult. 25 Jan. 2016]. Disponível em <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1469207540041&uri=CELEX:32002R1606>.
- RODRIGUES, Ana Maria Gomes – Revisitando algumas das atuais perplexidades do conceito normativo de propriedades de investimento – o caso português. *Revista de*

*Contabilidade do Mestrado em Ciências Contábeis da UERJ*. ISSN 1984-3291. 18:1 (2013).

RODRIGUES, João – *Sistema de Normalização Contabilística Explicado*. Porto: Porto Editora, 2009. ISBN 978-972-0-32643-0.

RUA, Susana – *A Valorização dos Activos ao Custo Histórico e ao Justo Valor e o seu enquadramento nos normativos internacionais*. ISSN 1645-2534. Gestin: Instituto Politécnico do Cávado e do Ave (2008).

SANDU, Tatiana – *A Problemática das Diferentes Bases de Mensuração no Contexto dos Grupos Económicos – O caso Particular da Sonae Sierra*. Lisboa: Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Lisboa, 2013. Tese de Mestrado.

SANTOS, José Gomes; RAIMUNDO, José Neves; LIMA, Rui – *Entidades do Setor Não Lucrativo (NCRF-ESNL e Fiscalidade)*. *OTOC*. [Em linha]. (2012), 1-157. [consult. 16 Jul 2016]. Disponível em: [http://conteudos.otoc.pt/2012/DIS3412/Sebenta\\_DIS3412.pdf](http://conteudos.otoc.pt/2012/DIS3412/Sebenta_DIS3412.pdf).

SILVA, Marta Marques – *Existe uma desvalorização forçada do preço dos imóveis*. *Diário de Notícias*. [em linha]. (2012). [consult. 15 Abr 2016]. Disponível em: [http://economico.sapo.pt/noticias/existe-uma-desvalorizacao-forcada-do-preco-dos-imoveis\\_135580.html](http://economico.sapo.pt/noticias/existe-uma-desvalorizacao-forcada-do-preco-dos-imoveis_135580.html).

SMITH-LACROIX, J.; DUROCHER, S.; GENDRON, Y. – *The Erosion of Jurisdiction: Auditing in a Market Value Accounting Regime*. *Critical Perspectives on Accounting*. 23 (2012) 36- 53.

SONG, C. J.; THOMAS, W. B.; YI, H. – *Value Relevance of FAS 157 Fair Value Hierarchy Information and the Impact of Corporate Governance Mechanisms*. *Accounting Review*. [Em linha] 85:4 (2010). [consult. 05 Fev 2016]. Disponível em <http://ssrn.com/abstract=1198142>.

SYLPH, Jim; KERRIGAN, Kathleen – *Challenges in Auditing Fair Value Accounting Estimates in the Current Market Environment*. [Em linha]. (2008). [consult. 05 Abr 2016]. Disponível em: [http://www.ifac.org/system/files/downloads/Staff\\_Audit\\_Practice\\_Alert.pdf](http://www.ifac.org/system/files/downloads/Staff_Audit_Practice_Alert.pdf).

UNIÃO DAS MISERICÓRDIAS PORTUGUESAS – A União. [em linha]. [consult. 23 Abr 2016]. Disponível em: <http://www.ump.pt/a-uniao>.

WHITTINGTON, O.; PANY, K. – *Principles of Auditing and Other Assurance Services*. 19ªed. New York: MacGraw-Hill/Irwin, 2013. ISBN 978-0077804770.

WHITTINGTON, Geoffrey – Fair Value and the IASB/FASB Conceptual Framework Project: An Alternative View. *ABACUS*. ISSN 0001-3072. 44:2 (2008) 139-168.

## Anexos

**Quadro 1- Trabalhos Pioneiros sobre a Medida da Harmonização (1981-1991)**

	Nair e Frank (1981)	Evans e Taylor (1982)	McKinnon e Janell (1984)	Douplik e Taylor (1985)	Nobes (1987 a)	FEE (1989,1991)
<b>Objectivos</b>	Analisar o impacto da harmonização do IASB, nas normas dos países estudados.	Determinar o impacto das normas do IASB sobre a informação financeira.	Analisar a influência directa e indirecta do IASB sobre as normas de contabilidade.	Avaliar a adequação dos países da Europa Ocidental a um "núcleo básico de prática contabilística". Analisar as alterações ao longo do tempo.	Comprovar a hipótese de que as empresas inglesas e americanas não cumprem as normas do IASB.	Verificar o impacto da IV Directiva em alguns dos Estados Membros (FEE, 1989). Extensão do estudo de 1989 (FEE, 1991).
<b>Metodologia</b>	Verificar as alterações nas distribuições dos países, estudados através do teste de Friedman (ANOVA).	Estudo das DF's para verificar a conformidade (expressa em taxas por país e por ano) com as normas do IASB.	Estudo descritivo da regulamentação contabilística dos membros do IASB. Análise da influência do IASB sobre o ASC e FASB em relação à conversão monetária.	Respostas Ponteadas. Cálculo de médias por grupos e regiões. Utilização de testes não paramétricos para diferenciar regiões e grupos.	Análise das diferenças entre as normas nacionais e as do IASB.	Análise de um questionário e das DF's de empresas europeias.
<b>Dados utilizados</b>	Estudo da Price Waterhouse de 19373,1975 e 1979.	Estudo de 9-10 DF's de cada país, para o período 1975-1988.	Estudo da PW de 1979.	Estudo da PW de 1979.	Amostra aleatória de empresas cotadas em 1985.	DF's de 191 e 441 empresas para 1989 e 1991, respectivamente.
<b>Países Estudados</b>	37 países.	França, Japão, R. Unido, EUA e Alemanha.	64 países.	16 países da Europa Ocidental.	R. Unido e EUA.	9 países da EU (1989). 15 países europeus (1991).
<b>Áreas de Análise</b>	NIC's 1 a 10.	NIC's 2,3,4,6, 7.	NIC 3 e 4 e ED 11 (IAS 21).	NIC's 1 a 8.	NIC's 3, 4 e 22 nos EUA e NIC's 9, 4,19 no R. Unido.	IV Directiva Comunitária.
<b>Conclusões</b>	Verifica-se, desde a existência do IASB, um incremento na harmonização das normas contabilísticas nos países analisados.	Impacto reduzido do IASB nas práticas contabilísticas dos países estudados.	O IASB não teve êxito para alterar as normas existentes ou estabelecer umas novas.	Embora se tenha conseguido um certo acordo com as normas do IASB, existe muita diversidade entre os países analisados.	A aceitação das normas do IASB é insignificante.	O impacto harmonizador da IV Directiva não foi o esperado, ficando aquém das expectativas.

Fonte: Adaptado de Pereira, Estevam e Almeida (2009)

**Quadro 2 - Principais Estudos sobre a Harmonização Material (1988-2000)**

	Van der Tas (1988)	Tay e Parker (1990)	Van der Tas (1992)	Emenyonu e Gray (1992)	Archer et al. (1995)	Herman e Thomas (1995)
<b>Objectivos e áreas de análise</b>	Proposta de uma metodologia para medir a harmonização. Exemplos de harmonização nacional e internacional. Impostos Diferidos. "Investment Tax Credit". Valorimétricos de terrenos.	Analisar os problemas subjacentes à medida dos conceitos de harmonização e normalização. Proposta de uma abordagem alternativa para medir a harmonização.	Quantificar a harmonização nos países europeus. Impostos diferidos.	Medir a harmonia em 3 países europeus. Existências, Depreciação, Goodwill, I & D, Activos Fixos e Itens extraordinários.	Proposta de uma medida da harmonização entre e dentro de um conjunto de países europeus. Impostos Diferidos. Goodwill.	Determinar o nível de harmonia numa UE. Activos Fixos. Depreciação, Goodwill, I & D, Existência e Moeda Estrangeira.
<b>Dados</b>	DF's do R.U. (1968 - 1981), Holanda (1978 - 1984) e EUA (1965 - 1984)	Não efectuam qualquer estudo empírico, mas a proposta apresentada refere que deverão ser utilizadas as DF's apresentadas pelas empresas e não estudos de organismos ou profissionais.	DF's (1978 - 1988) para 154 empresas: Bélgica, Alemanha, Dinamarca, França, Grécia, Holanda, Irlanda, Luxemburgo e R.U.	DF's (1978 - 1988) de 78 empresas: Alemanha, França e R.U.	DF's (1978 - 1988) para 89 empresas: Alemanha, Bélgica, Dinamarca, França, Holanda, Irlanda, Reino Unido, Suécia e Suíça.	DF's (1978 - 1993) para 217 empresas: Alemanha, Bélgica, Dinamarca, França, Holanda, Irlanda, Portugal e Reino Unido.
<b>Metodologia</b>	Índice H. Índice C. Índice I.	Comparação de distribuição observada de empresas, com uma distribuição aleatória. Utilização de uma medida de concentração e teste do X <sup>2</sup> .	Índice C. Análise regressão.	Índice I. Teste do X <sup>2</sup> .	Índice C desagregado de forma a permitir calcular a harmonização intranacional e internacional.	Índice I. Índice I ajustado. Teste do X <sup>2</sup> .
<b>Conclusões</b>	O índice C é uma boa medida do grau de harmonização.	Não existem, pelas próprias características do trabalho.	O grau de harmonia quando consideramos o efeito do "multiple reporting" tanto nas contas individuais como nas consolidadas. Impacto positivo da IV Directiva nas contas individuais. Impacto pouco significativo da IV Directiva nas contas consolidadas.	Existem diferenças significativas entre as práticas analisadas. Falta de harmonia.	O índice é uma medida perfeita. Baixo grau de harmonização alcançado nas áreas analisadas, que se deve essencialmente à reduzida e até negativa comparabilidade intranacional.	O impacto harmonizador da IV Directiva não foi o esperado, ficando aquém das expectativas.

Fonte: Adaptado de Pereira, Estevam e Almeida (2009)

**Quadro 2 – (Continuação) - Principais Estudos sobre a Harmonização Material (1988-2000)**

	Garcia Benoul (1995)	Archer et al. (1996)	Krisement (1997)	Mcleay et al. (1999)	Cañibano e Mora (2000)	Pierce e Weetman (2000)
<b>Objectivos e áreas de análise</b>	Oferecer uma medida de grau de harmonia. Moeda Estrangeira, I&D, Leasing e Goodwill.	Observar a harmonização contabilística para um conjunto de empresas de países europeus. Impostos Diferidos. Goodwill.	Proposta metodológica para medir a comparabilidade da informação financeira. Moeda Estrangeira.	Desenvolvimento de um modelo estatístico para medir a harmonização.	medir a harmonização espontânea de um conjunto de "global players" europeias. Impostos Diferidos, Goodwill, Leasing e Moeda Estrangeira.	Avaliar o impacto do "non-disclosure". Impostos Diferidos.
<b>Dados</b>	Estudo da FEE para 1989: Bélgica, Alemanha, Dinamarca, França, Grécia, Holanda, Irlanda, Luxemburgo e R.U.	DFs (1986 -87 e 1990-91) para 89 empresas : Alemanha, Bélgica, Dinamarca, França, Holanda, Irlanda, Reino Unido, Suécia e Suíça.	Estudo da FEE para 1989: Bélgica, Alemanha, Dinamarca, França, Grécia, Holanda, Irlanda, Luxemburgo e R.U.	DFs (1987 - 1993) para 286 empresas: Alemanha, Austria, Bélgica, Dinamarca, Espanha, Finlândia, França, Holanda, Irlanda, Luxemburgo, Reino Unido, Suécia e Suíça.	DFs (1991/92 e 1998/7) para 85 empresas: Alemanha, Bélgica, Dinamarca, Espanha, França, Holanda, Irlanda, Itália, Luxemburgo, Noruega, Reino Unido, Suécia e Suíça.	DFs das empresas da Irlanda e Dinamarca cotadas nos anos 1988 e 1993.
<b>Metodologia</b>	Índice de concentração. Índice I. Teste do X <sup>2</sup> .	Hierarquia de modelos estatísticos aninhados, baseados na regressão de Poisson.	Índice de Entropia.	Hierarquia de modelos estatísticos aninhados. Teste de F.	Índice C. Teste "bootstrapping".	Desenvolvimento de índices ajustados, que reflectem o efeito da "não divulgação".
<b>Conclusões</b>	"Existe uma base comparável para a informação financeira dos países comunitários, mas a diversidade contabilística é real e ainda bastante significativa."	Baixo grau de harmonização para o período em análise, motivado pela reduzida e negativa comparabilidade "within country".	Salienta que a entropia ajuda a medir a harmonia, apesar de importantes limitações.	Existência de diversidade contabilística, mas que não é sinónimo de desarmonia.	Os resultados revelam um aumento de conformidade nas práticas das empresas que actuam num cenário internacional, o que sustenta a hipótese da harmonização espontânea.	A não consideração do efeito da "não divulgação" poderá conduzir a conclusões erradas acerca do nível de harmonização.

Fonte: Adaptado de Pereira, Estevam e Almeida (2009)

**Quadro 3 – Resumo de Vantagens e Obstáculos da Harmonização Contabilística Internacional - Pereira, Estevam, Almeida (2009)**

Vantagens de Harmonização	Obstáculos da Harmonização
Maior facilidade das transacções internacionais e diminuição do custo de capital;	O impacte económico das práticas contabilísticas, na medida em que a harmonização contabilística tende a diminuir a importância dos interesses de grupos específicos dos países;
Maior familiaridade com as práticas contabilísticas dos outros países e educação de leque de alternativas entre os países;	A resistência dos países em abdicar do seu normativo nacional a faor de uma regulamentação internacional definida exteriormente;
Melhor comunicação empresarial e diminuição da ambiguidade na interpretação da informação financeira;	A ausência de organismos profissionais fortes em diversos países, que influenciam o processo de desenvolvimento da contabilidade internacional.
Maior facilidade na consolidação de contas das empresas multinacionais;	
Maior comparabilidade das demonstrações financeiras de empresas de diferentes países para análises de investimento ou de crédito	
Maior mobilidade dos recursos	
Redução de custos administrativos e de sistemas;	
Poupança substancial dos custos dos organismos emissores de normas, pois consegue-se eviar a duplicação de custos e os esforços que existe quando diversos organismos estão a investigar e a tratar os mesmos assuntos.	

**Fonte:** Adaptado de Pereira, Estevam e Almeida (2009)