



Disparidades de Avaliação: Mercado Imobiliário versus Contabilidade na Mensuração de Ativos Patrimoniais

Área Temática: Contabilidade Financeira e Governança Corporativa

DOI: <https://doi.org/10.29327/1680956.11-31>

Amanda Josiane Leite Franco de Lima

Universidade Estadual da Paraíba – UEPB
amanda.franco@aluno.uepb.edu.br

Gilberto Franco de Lima Júnior

Universidade Estadual da Paraíba – UEPB
gilbertofranco@servidor.uepb.edu.br

Matheus Feitosa da Silva

Universidade Estadual da Paraíba – UEPB
matheus.feitosa.silva@aluno.uepb.edu.br

Sonielton Tomé Lima

Universidade Estadual da Paraíba – UEPB
t.sonielton@aluno.uepb.edu.br

Resumo

O presente artigo busca analisar as disparidades existentes entre os critérios de mensuração contábil e os métodos de avaliação utilizados no mercado imobiliário, com foco na mensuração de ativos patrimoniais, especialmente imóveis. Enquanto a contabilidade, com base nos pronunciamentos técnicos CPC 27, CPC 46 e CPC 01, tradicionalmente adota o custo histórico ou o valor justo baseado em evidências objetivas, o mercado imobiliário utiliza metodologias específicas como os métodos comparativo direto, da renda, do custo e o involutivo, conforme estabelece a norma ABNT NBR 14.653-2. Por meio de uma abordagem qualitativa e estudo de caso em Monteiro-PB, constatou-se significativa discrepância entre o valor contábil e o valor de mercado de um imóvel, evidenciando a defasagem que pode ocorrer nos registros patrimoniais. A pesquisa destaca que, embora exista convergência teórica no uso do valor justo, as finalidades distintas das duas áreas — contábil e avaliativa — geram diferentes interpretações do valor do bem. O estudo reforça a importância da integração entre os critérios técnicos da contabilidade e da engenharia de avaliações, visando melhorar a qualidade da informação financeira e promover maior transparência e utilidade nas demonstrações contábeis.

Palavras-chave: Mensuração Contábil. Disparidades Patrimoniais. Avaliação Imobiliária.

1 INTRODUÇÃO

A avaliação dos bens de uma empresa é uma das tarefas mais complexas e importantes na contabilidade atual, principalmente diante de mudanças rápidas na economia, mercados globais e normas contábeis internacionais. Essa ação, que define o valor dos elementos do



patrimônio da empresa, não só ajuda a preparar os demonstrativos financeiros, mas também afeta a qualidade da informação dada a quem trabalha na empresa e a quem está de fora, influenciando decisões da gerência, avaliações de desempenho e regras.

No passado, a contabilidade usava principalmente o custo histórico para avaliar, seguindo os princípios de cuidado e comprovação. No entanto, com o avanço das práticas contábeis em outros países, principalmente após a adoção das Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS), passou a ser possível usar o valor justo como alternativa. Essa ideia se fortaleceu no Brasil com a publicação dos Pronunciamentos Técnicos CPC 27, CPC 46 e CPC 01, que permitiram – e às vezes exigiram – que os bens fossem avaliados de acordo com sua situação econômica real, mesmo que isso exigisse estimativas e opiniões de profissionais.

Entretanto, quando se trata de bens como imóveis, usar o valor justo traz desafios específicos. Os imóveis, por natureza, têm características únicas que dificultam encontrar mercados ativos que sejam totalmente comparáveis. Além disso, fatores como localização, uso, conservação, estrutura urbana e tendências da região influenciam muito o valor de mercado, exigindo métodos específicos de avaliação para medi-lo corretamente. Esses métodos, muito usados por engenheiros e profissionais do mercado imobiliário, incluem a comparação direta com dados do mercado, o método do custo, o método da renda e o método involutivo, conforme a norma ABNT NBR 14.653-2.

Essa diferença entre os critérios contábeis e os de avaliação técnica do mercado imobiliário pode causar distorções no patrimônio. É comum que os bens sejam registrados na contabilidade com valores reduzidos ao longo dos anos, muito abaixo do valor de mercado atual, o que leva a avaliações menores que prejudicam a representação do patrimônio líquido e dos resultados mostrados. Por outro lado, usar o valor justo sem critérios técnicos rigorosos pode prejudicar a confiança na informação contábil, gerando instabilidade e opiniões pessoais nos demonstrativos financeiros.

É crucial, portanto, entender as diferenças que surgem ao medir valores na contabilidade e ao avaliar no mercado, principalmente no ramo imobiliário, onde as mudanças acompanham de perto a economia e o que as pessoas esperam. Juntar o que a contabilidade faz com o que a engenharia de avaliações faz não é só bom, mas essencial para mostrar de forma clara e fácil de entender os dados financeiros das empresas.

Segundo Lopes e Martins (2005), ainda é difícil equilibrar o que é importante com o que é confiável na hora de medir o valor dos bens de uma empresa, principalmente quando se usa o valor justo em situações onde os preços mudam muito e não há muitas negociações.

Pensando nisso, este estudo busca examinar, tanto na teoria quanto na prática, como o valor que aparece nos livros contábeis difere do valor que o mercado dá aos imóveis, analisando as regras, os métodos e as ações que causam essa diferença. Usando uma pesquisa qualitativa, com livros e documentos, e comparando dados de mercado de um imóvel em Monteiro-PB, queremos debater como essas diferenças afetam a precisão dos relatórios contábeis, ajudando a melhorar a forma como medimos e avaliamos os bens no Brasil.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

A mensuração e a representação dos ativos nas demonstrações contábeis é um tema que vem sendo debatido na literatura contábil principalmente perante os desafios impostos pela volatilidade do mercado e pelas transformações nos critérios de avaliação patrimonial. A confrontação entre o valor contábil, muitas vezes baseado no custo histórico, e o valor de

mercado, haverá discrepâncias que atingirão diretamente a fidedignidade da informação contábil.

2.1 Valor Histórico, Valor Justo e Avaliação de Imóveis

A mensuração de ativos é um dos pilares da contabilidade financeira, sendo fundamental para a fidedignidade das demonstrações contábeis. Tradicionalmente, predominou o método do custo histórico, que retrata o valor da compra do ativo na data da transação, ajustado pela depreciação ao longo do tempo (Iudícibus, 2009). Esse modelo tem a vantagem da operabilidade e verificabilidade, no entanto, apresenta entraves quanto à atualização dos valores em campos econômicos de grande volatilidade.

O desenvolvimento das normas internacionais de contabilidade, com a convergência aos padrões IFRS, trouxe a chance de fazer o uso do valor justo, como um caminho ao custo histórico. O CPC 46 determina uma hierarquia de inputs para mensuração do valor justo, com cerne em informações observáveis de mercado. Mesmo que o valor justo disponha de maior relevância e atualidade às informações, ele pode ser inquirido quanto à confiabilidade, principalmente quando não há mercado ativo.

Considerando isso há um impasse entre relevância e confiabilidade, que impacta de modo direto a forma como os ativos são apresentados (Lopes; Martins, 2005). Em setores como o imobiliário, onde os ativos dispõem de alta liquidez e os preços diversificam com regularidade, a adoção do valor justo pode ser mais circunjacente da realidade econômica. Todavia, sua adoção requer um maior julgamento profissional e nitidez na publicação, conforme reafirmam os estudos de evidência empírica no Brasil. (Silva; Costa; Moraes, 2020).

Já a avaliação de Imóveis no Mercado segue modelos distintos da contabilidade, que usa normas como o CPC 27 e o CPC 46. O mercado imobiliário usa metodologias fundamentadas em características físicas. O principal mecanismo utilizado é o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, que faz a estimativa do valor do imóvel a partir de transações semelhantes na mesma região, ajustando-se por condições como localização, metragem, condição de conservação e infraestrutura. (IBAPE, 2011).

De acordo com a ABNT NBR 14.653-2:2011, a avaliação de Imóveis urbanos deve analisar aspectos como zoneamento Urbano, infraestrutura da região, e finalidade do uso. Segundo Pereira e Souza (2022), a avaliação imobiliária tem como finalidade principal estimar o valor pelo qual um bem poderia ser vendido em condições normais de mercado, não encontrando obrigatoriamente vinculada ao valor contábil registrado nas demonstrações contábeis do proprietário.

Essa distinção é pertinente, pois, ativos imobilizados podem ser contabilizados pelo valor histórico que não retrata mais sua verídica capacidade de geração de benefícios econômicos. Essa diferenciação metodológica é capaz de gerar discrepâncias consideráveis entre o valor contábil e o valor de mercado de um bem do ativo. Como destaca Lima (2023), o mercado imobiliário é dinâmico e volátil, enquanto a contabilidade tende a ir para um caminho mais baseado na estabilidade e na prudência, essa dessemelhança pode gerar subavaliação ou superavaliação de um bem imobilizado.

2.2 Métodos Imobiliário

A determinação do valor justo de bens imobiliários depende crucialmente da avaliação imobiliária, ainda mais quando os registros financeiros nem sempre refletem a realidade do mercado. A literatura da área destaca quatro abordagens essenciais para essa tarefa: a Metodologia da Renda, a Metodologia do Custo, a Metodologia Involutiva e a Metodologia Comparativa Direta de Dados de Mercado. Cada uma dessas metodologias se baseia em teorias e possui usos específicos, oferecendo perspectivas diversas para estabelecer o valor preciso de um imóvel.

No Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, que é baseado no princípio econômico da substituição, que diz que o valor de um imóvel não deve ser maior do que o custo para adquirir um imóvel semelhante no mercado (Silva e Lima, 2016). Nesse método, são analisadas as vendas recentes de imóveis parecidos e ajustamos as diferenças em aspectos como localização, tamanho, padrão de construção e estado de conservação para chegar ao valor do imóvel avaliado.

De acordo com a USP (2018), a precisão desse método depende bastante da qualidade e da atualidade dos dados de mercado, além da habilidade do avaliador em fazer os ajustes corretos. A NBR 14653 (IBAPE, 2005) também traz orientações específicas para a aplicação desse método no Brasil, destacando a sua importância para que as avaliações refletem de forma mais fiel o comportamento real do mercado imobiliário.

Já no Método Involutivo é realizada uma abordagem menos convencional, que faz a avaliação de forma segmentada. Ou seja, estima separadamente o valor do terreno e o valor da construção, e depois soma esses valores, fazendo ajustes que levam em conta as condições específicas do mercado (Freitas e Lima, 2017). Segundo Ferreira e Souza (2019), esse método é especialmente útil para imóveis onde o valor do terreno é significativo por si só ou para construções com características únicas, que dificultam a aplicação dos métodos tradicionais.

Essa estratégia permite uma avaliação mais precisa, pois considera os aspectos econômicos e as condições de mercado que influenciam cada parte do imóvel de forma individualizada. Assim, é possível fazer ajustes que refletem a liquidez, a oferta e a demanda locais, trazendo maior realismo ao resultado final.

O Método da Renda parte do princípio de que o valor de um imóvel está diretamente ligado à sua capacidade de gerar fluxos de caixa no futuro. Esses fluxos são trazidos a valor presente usando uma taxa de capitalização ou desconto, que leva em conta o risco do investimento (Boma, 2013). Segundo Brown e Matysiak (2000), essa abordagem foca na rentabilidade econômica do imóvel, calculando seu valor com base nos rendimentos líquidos esperados, ajustados pelo risco envolvido. O Ipea (2016) ressalta que essa metodologia é especialmente útil para imóveis comerciais ou que geram renda, como prédios para locação, pois reflete de forma mais direta a expectativa de retorno do investidor.

A fórmula básica usada para calcular o valor pelo método da renda é a seguinte:

$$V = R / i$$

Nessa fórmula, V representa o valor do imóvel, R é a renda líquida anual esperada e i é a taxa de capitalização adequada ao risco do ativo.

E no Método do Custo é calculado o valor de um imóvel com base no quanto custaria para reproduzi-lo ou substituí-lo. Para isso, leva-se em conta o custo de construção, descontando a depreciação acumulada causada pelo uso, desgaste ou obsolescência (conforme o Appraisal Institute, 2013). Segundo Costa e Pinheiro (2018), esse método é especialmente útil para imóveis que são únicos ou de uso público, onde não há imóveis semelhantes no mercado ou contratos de aluguel que possam servir de referência. A norma contábil brasileira CPC 01 (2014) reforça que, ao usar esse método, é importante considerar a depreciação para refletir corretamente a perda de valor do ativo ao longo do tempo.

Apesar de oferecer uma avaliação mais objetiva, o Método do Custo tem suas limitações. Por exemplo, ele pode não captar totalmente o valor do terreno ou as mudanças rápidas no mercado imobiliário, podendo acabar resultando em valores que ficam abaixo ou acima do valor real de mercado do imóvel.

2.3 A Correlação entre os Métodos

A avaliação de bens do patrimônio, em especial imóveis, é crucial para a contabilidade e a engenharia de avaliações. Embora ambas visem o valor dos bens, os métodos contábeis e imobiliários divergem em propósitos, bases e critérios, gerando diferenças nos valores dos ativos. Entender a ligação entre elas é vital para melhorar a qualidade da informação contábil e alinhar o valor contábil ao valor justo.

Na contabilidade, os ativos são avaliados por regras técnicas, como o CPC 27 – Ativo Imobilizado, que permite usar o custo histórico ou o valor justo, se houver base confiável (CPC, 2014). O custo inclui o preço, os gastos diretos para usar o bem e reavaliações. Para o valor recuperável, usa-se o CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos, para verificar se o valor contábil é maior que o recuperável, sendo este o maior entre o valor em uso e o valor justo menos as despesas de venda.

Já os métodos imobiliários focam no valor de mercado, usando técnicas como o método da renda, do custo, involutivo e comparativo de dados do mercado (Appraisal Institute, 2013; Freitas & Lima, 2017). Esses métodos visam formar o valor sob a ótica de agentes, compradores, investidores e incorporadores, baseando-se em fatores externos à contabilidade, como liquidez, tendência, riscos locais e especulação.

A principal ligação entre os métodos é a avaliação pelo valor justo, presente na contabilidade e na avaliação imobiliária. Para Hendriksen e Van Breda (1999), o valor justo estima o valor econômico atual de um ativo, aproximando o método contábil do método comparativo de mercado usado em avaliações. Porém, na avaliação o valor justo é obtido por observação do mercado ou por estimativas, enquanto na contabilidade a mensuração precisa de evidência objetiva, o que limita seu uso (Sá, 2012).

Uma sobreposição notável reside na abordagem do custo, amplamente empregada tanto na área contábil quanto na avaliação técnica. A avaliação contábil utilizando o custo histórico se alinha, em certa medida, ao método do custo de reposição, deduzido da depreciação, bastante comum em avaliações de patrimônio, particularmente quando não existe um mercado ativo para o bem em questão (Costa & Pinheiro, 2018). Mesmo assim, a contabilidade tende a não considerar ganhos provenientes da valorização no mercado, enquanto a engenharia de avaliações frequentemente busca incorporar esse aumento de valor, principalmente em propriedades urbanas com terrenos valorizados.

Por outro lado, as metodologias baseadas em renda, típicas do setor imobiliário, possuem uma correspondência direta limitada na contabilidade tradicional, exceto em situações muito específicas, como na avaliação de investimentos imobiliários em empresas do setor ou em ativos avaliados pelo valor presente de fluxos de caixa futuros (Ipea, 2016; Brown & Matysiak, 2000). Essa divergência destaca a diferença de foco entre as abordagens: enquanto a avaliação imobiliária busca estimar o valor de troca ou o retorno econômico potencial do bem, a contabilidade prioriza a representação fiel e prudente dos ativos no contexto da entidade.

Ademais, existe uma ligação metodológica no emprego de técnicas de *impairment* contábil, especialmente na aplicação do CPC 01, que exige o cálculo do valor recuperável de ativos — o qual pode ser estimado por meio de métodos semelhantes ao da renda ou ao comparativo de mercado, aproximando os universos contábil e avaliativo (Martins, 2010). No entanto, o uso de premissas conservadoras na contabilidade frequentemente diminui a aderência ao valor de mercado estimado pelas avaliações técnicas, resultando em discrepâncias na divulgação patrimonial.

Em resumo, embora existam pontos de convergência entre as metodologias contábeis e as imobiliárias — principalmente no uso do custo e do valor justo —, as finalidades distintas, os pressupostos teóricos e os critérios normativos de cada área causam divergências na avaliação dos ativos. Essa relação, quando bem compreendida, possibilita que o profissional contábil dialogue com os pareceres técnicos de engenharia de avaliações, promovendo maior qualidade e transparência nas demonstrações financeiras.

2.4 – Estudos Anteriores

Diversos estudos têm mostrado como as diferenças entre os critérios de avaliação contábil, especialmente entre o custo histórico e o valor justo, afetam a forma como os ativos imobilizados, como os imóveis, são considerados. Essas diferenças influenciam não só o valor do patrimônio das empresas, mas também a percepção dos investidores e a transparência das informações financeiras.

A seguir apresenta-se um levantamento de 10 (dez) estudos relevantes que abordam essas discrepâncias sob diferentes enfoques metodológicos e contextuais.

Quadro I – Estudos empíricos sobre mensuração contábil de ativos patrimoniais.

Autor e Ano	Título	Objetivo	Resultados Alcançados	Metodologia
Lopes e Martins (2005)	Teoria da Contabilidade: uma nova abordagem	Discutir os fundamentos e implicações do valor justo na contabilidade	Valor justo aumenta a relevância, mas pode comprometer a comparabilidade devido à subjetividade	Teórica e exploratória
Cardoso, Almeida e Lima (2020)	Análise da volatilidade patrimonial em	Avaliar os efeitos do valor justo nos indicadores financeiros	Empresas com valor justo mostraram maior volatilidade no PL e nos resultados	Estudo de caso – Setor de construção

Autor e Ano	Título	Objetivo	Resultados Alcançados	Metodologia
	empresas da construção civil			
Frezatti, Guerreiro e Gouvêa (2013)	Mensuração Contábil na era pós-IFRS	Analisar impactos da adoção das IFRS na mensuração de ativos	Adoção do valor justo exige rigor técnico; há risco de assimetria informacional	Análise documental e bibliográfica
Rodrigues e Cunha (2017)	Valor Contábil versus Valor de Mercado	Investigar discrepâncias em empresas de capital intensivo	Encontradas diferenças relevantes entre valor contábil e valor de mercado dos ativos	Quantitativa – análise de indicadores financeiros
Oliveira et al. (2021)	IFRS e valor justo: desafios para pequenas e médias empresas	Avaliar as dificuldades na aplicação do valor justo por empresas de menor porte	PMEs relatam dificuldades com custo e falta de dados confiáveis	Entrevistas e análise qualitativa
Santos e Pereira (2019)	O impacto do valor justo na tomada de decisão dos investidores	Verificar a influência da mensuração pelo valor justo nas decisões de investidores	Valor justo aumenta a transparência, mas gera dúvidas quanto à estabilidade da empresa	Pesquisa de campo com investidores
Souza e Machado (2022)	Valor justo na mensuração de ativos imobiliários: estudo com REITs brasileiros	Avaliar como REITs brasileiros aplicam o valor justo em imóveis	Aplicação é parcial e depende de laudos técnicos externos; impacto nos lucros é significativo	Estudo quantitativo com base em demonstrações
Carvalho e Menezes (2023)	Avaliação de ativos fixos em empresas listadas na B3	Comparar critérios contábeis utilizados para ativos imobilizados	Empresas que usam valor justo apresentaram variações expressivas nos relatórios anuais	Análise documental de DFPs
Costa e Farias (2020)	Adoção do CPC 27 e a prática de reavaliação de ativos	Investigar a adesão à norma e seus impactos	Reavaliação pouco adotada; custo histórico ainda predomina mesmo com a permissão do valor justo	Survey com contadores
Barbosa e Silva (2024)	Convergência contábil e a mensuração patrimonial no setor imobiliário	Analisar o alinhamento das empresas brasileiras com práticas internacionais	Apesar da convergência, há resistência cultural e técnica ao valor justo em ativos de difícil mensuração	Estudo de caso comparativo (Brasil vs. Europa)

Fonte: Dados da pesquisa (2025)

Por isso, a literatura prática reforça que a escolha do critério de mensuração contábil afeta diretamente a qualidade das informações financeiras. É importante encontrar um equilíbrio entre relevância, confiabilidade e facilidade de compreensão, conforme orienta o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC 00 R2, 2019).

3 METODOLOGIA

O presente estudo se caracteriza como uma pesquisa de natureza qualitativa, tendo como foco descritivo e exploratório. Foi realizada uma análise documental e também pesquisas bibliográficas. O principal objetivo é compreender melhor as várias formas de mensurar os ativos patrimoniais na contabilidade, fazendo uma comparação entre o custo histórico e o valor justo, com destaque em relação à avaliação de imóveis.

De acordo com Gil (2008), a pesquisa descritiva tem como objetivo observar, registrar, analisar e fazer correlação dos fatos ou fenômenos sem manipulação dos mesmos. Por outro lado, a pesquisa exploratória visa auxiliar na compreensão do problema, deixando-o mais claro. Com isso, este estudo buscou se aprofundar no entendimento sobre os critérios de mensuração contábil e como eles afetam a confiabilidade das demonstrações financeiras.

Para alcançar os objetivos desta pesquisa, utilizou-se como principal abordagem o método comparativo direto de dados de mercado, conforme regulamenta a Norma Brasileira de Avaliação de Bens – ABNT NBR 14.653-2, que trata especificamente da avaliação de imóveis urbanos. Essa metodologia fundamenta-se na coleta de dados reais de mercado, considerando negociações recentes de imóveis com características semelhantes ao objeto avaliado. Assim, foi possível estabelecer parâmetros de comparação que asseguram maior precisão e coerência na estimativa do valor de mercado.

A coleta dos dados ocorreu por meio de consulta a imobiliárias, corretores autônomos e fontes de referência localizadas em Monteiro-PB. O Quadro II ilustra os dados levantados junto a fontes como Casa Nova Imobiliária, Corretora Amanda Almeida e Corretor Bruno Almeida, totalizando seis amostras, cujas áreas variaram entre 82 m² e 102 m², com valores por metro quadrado situados entre R\$ 1.650,00 e R\$ 1.720,00. Esses dados foram organizados, tabulados e analisados, permitindo calcular a média aritmética do valor do metro quadrado da região.

Posteriormente, com base no valor médio encontrado de R\$ 1.675,83 por metro quadrado, aplicou-se o cálculo sobre a área construída do imóvel avaliado, que é de 108,65 m². Assim, chegou-se ao valor de mercado estimado em R\$ 182.078,93, considerando ainda uma faixa de variação de 5% para definir os limites inferior (R\$ 172.974,98) e superior (R\$ 191.182,87). Todo o processo foi conduzido em consonância com os dispositivos da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, e a Resolução COFECI 1.066/2007, que estabelece diretrizes para pareceres técnicos de avaliação mercadológica.

Por fim, a metodologia adotada foi complementada com revisão bibliográfica sobre os aspectos contábeis da mensuração de ativos patrimoniais, considerando os pronunciamentos Técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC 27, CPC 46 e CPC 01). Essa abordagem comparativa possibilitou uma análise integrada entre os valores de mercado identificados pelo método avaliativo e os procedimentos contábeis de reconhecimento, mensuração e reavaliação de ativos, contribuindo para evidenciar as disparidades que podem ocorrer entre o valor justo de mercado e o valor contábil registrado.

A análise do seguinte estudo tem como foco a mensuração dos ativos imobilizados cujo tipo foi no setor imobiliário que tem muita relevante importância na formação do patrimônio das entidades e ao enorme potencial de disparidade entre o valor contábil e o valor de mercado.

Considerando os aspectos normativos (CPC 27, CPC 46, CPC 01), os métodos de avaliação imobiliária (comparativo, involutivo, custo e renda) e as discussões teóricas sobre a equivalência da contabilidade e a engenharia de avaliações.

Apesar do rigor metodológico empregado, esta pesquisa apresenta limitações que devem ser consideradas na interpretação dos resultados. A primeira limitação refere-se à quantidade de amostras disponíveis para o cálculo do valor de mercado. Embora o método comparativo direto de dados de mercado seja reconhecido como eficaz, a amostra foi composta por seis imóveis localizados no bairro Boa Vista, em Monteiro-PB, o que pode não representar integralmente a totalidade das transações imobiliárias da região em períodos mais longos.

Por outro lado, destaca-se como ponto positivo que os dados coletados se referem a imóveis efetivamente vendidos, com registro oficial junto às imobiliárias e corretores da região, garantindo maior confiabilidade e validade à pesquisa. Essa segurança na procedência das informações confere legitimidade à análise, pois elimina o risco de distorções que poderiam ocorrer caso fossem consideradas apenas ofertas ou estimativas não concretizadas em transações reais.

Ainda assim, algumas limitações persistem. Existe uma dependência de informações fornecidas por terceiros, como imobiliárias e corretores autônomos, o que implica confiar na veracidade dos registros apresentados. Além disso, fatores externos como sazonalidade, infraestrutura local e políticas públicas não foram amplamente controlados neste estudo, podendo afetar a dinâmica de valorização dos imóveis analisados em momentos futuros.

No âmbito contábil, a pesquisa restringiu-se a analisar os principais pronunciamentos técnicos relacionados à mensuração de ativos patrimoniais (CPC 27, CPC 46 e CPC 01) sem realizar uma aplicação prática em balanços reais de empresas do setor. Por fim, os resultados obtidos são específicos para a localidade investigada e o tipo de imóvel urbano avaliado, o que limita a generalização para outros contextos. Recomenda-se, portanto, que estudos futuros ampliem a base de dados, considerem diferentes metodologias de avaliação e aprofundem a integração entre a mensuração contábil e o valor de mercado, a fim de fortalecer a consistência das análises no setor imobiliário.

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DE DADOS

A avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado exige conhecimento profundo da região, experiência no mercado e a coleta de informações confiáveis sobre os imóveis comparáveis e métodos disponíveis:

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (mais comum na corretagem)
2. Método Involutivo (ou Residual)
3. Método da Renda (ou da Capitalização da Renda)
4. Método do Custo (ou Evolutivo)

A metodologia avaliatória utilizada é o Método Comparativo de Dados e Mercado da Norma Avaliatória da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653-2 – avaliação de Bens – Parte-2 - Imóveis Urbanos. Determina-se o valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares ao imóvel avaliado que foram vendidos ou ofertados recentemente, ajustando diferenças de localização, metragem, padrão construtivo e estado de

conservação. O imóvel objeto deste estudo foi adquirido em 2020 por R\$175.000,00, hoje encontra-se à venda, ele fica localizado no bairro Boa Vista em Monteiro-PB, a medida do terreno é 7 x 20 com área construída é de 108,65(m²). Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis e a resolução 1.066/2007 do COFECI (CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS).

Quadro II - Pesquisa de Mercado

Nº	Fonte	Área (m ²)	Valor (m ²)	Total
01	Casa Nova Imobiliária	100	R\$ 1.700,00	R\$ 170.000,00
02	Corretora Amanda Almeida	82	R\$ 1.655,00	R\$ 135.710,00
03	Casa Nova Imobiliária	90	R\$ 1.650,00	R\$ 148.500,00
04	Corretor Bruno Almeida	85	R\$ 1.720,00	R\$ 146.200,00
05	Corretora Amanda Almeida	102	R\$ 1.660,00	R\$ 169.320,00
06	Casa Nova Imobiliária	95	R\$ 1.670,00	R\$ 158.650,00

Fonte: Dados da pesquisa (2025)

Para a realização da determinação do valor do (m²), devemos observar os seguintes procedimentos:

- Cálculo de Média Aritmética do Valor do m²
- MA = Total do R\$/m² das (06) amostras, dividindo por (06)
- MA = R\$ $\frac{10.055,00}{6}$
- MA = R\$ 1.675,83
- Valor do lote = Área do lote/m² x Média Final
- VL = 108,65m² x R\$ 1.675,83
- VL = R\$ 182.078,93

A conclusão e o entender dos peritos avaliadores é que os valores de mercado para imóvel avaliado têm como valor médio estimado do imóvel R\$ 182.078,93, LIMITE INFERIOR: 5% R\$ 172.974,98, LIMITE SUPERIOR: 5% R\$ 191.182,87.

Na contabilidade, a mensuração pelo valor justo permite que os ativos reflitam melhor as condições atuais de mercado, proporcionando informações mais relevantes para usuários internos e externos. Contudo, essa prática também traz desafios, como a subjetividade na escolha dos critérios de avaliação, especialmente, quando não há um mercado ativo para determinados tipos de imóveis

Diante da análise realizada, constata-se que as metodologias aplicadas na avaliação imobiliária e na mensuração contábil possuem pontos de convergência, especialmente quando se trata da busca pelo valor justo. Contudo, verifica-se também disparidades relevantes: enquanto no mercado imobiliário prevalece a percepção de oferta e demanda, ajustada pela experiência dos agentes, na contabilidade, o reconhecimento de ativos exige rigor normativo, validação documental e aderência aos princípios contábeis, como os definidos no CPC 27 e CPC 46. Assim, compreender essas diferenças é essencial tanto para profissionais do mercado quanto para contadores que lidam com ativos patrimoniais.

Na contabilidade, os métodos são utilizados como apoio à mensuração de ativos, mas devem ter respaldo técnico. Os mais utilizados:

Quadro III - Métodos mais utilizados

Método	Descrição	Aplicação Contábil
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Baseia-se na comparação com imóveis semelhantes, ajustando características como localização, metragem e padrão construtivo.	Mais utilizado no mercado imobiliário e também para mensuração contábil pelo valor justo.
Involutivo (ou Residual)	Calcula o valor do terreno a partir do valor potencial do empreendimento reduzindo custos.	Usado em terrenos com potencial construtivo.
Renda (ou Capitalização)	Baseado na expectativa de geração de renda.	Imóveis de renda, como locação, galpões e centros comerciais.
Custo (ou Evolutivo)	Determina o valor do imóvel com base no custo de reprodução ou substituição, depreciado.	Aplicado na contabilidade patrimonial e na avaliação de ativos.

Fonte: Dados da pesquisa (2025)

No contexto da mensuração de ativos patrimoniais, observa-se uma evidente disparidade entre os critérios adotados pelo mercado imobiliário e aqueles prescritos pela contabilidade. A avaliação mercadológica, regulamentada pela ABNT NBR 14.653, fundamenta-se no método comparativo direto de dados de mercado, cuja aplicação envolve etapas como a coleta de valores de imóveis similares, cálculo da média de valores por metro quadrado e aplicação sobre a área do imóvel, objeto da avaliação. No exemplo analisado do Quadro II, a média encontrada foi de R\$1.675,83 (m²), servindo como parâmetro para a determinação do valor de mercado do bem.

Por outro lado, a contabilidade patrimonial segue os princípios estabelecidos pelos Pronunciamentos Técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), notadamente o CPC 27 – Ativo Imobilizado e o CPC 46 – Mensuração pelo Valor Justo. A mensuração contábil pode adotar o modelo do custo, considerando depreciações, amortizações e exaustões, ou, alternativamente, o modelo de reavaliação, desde que haja base confiável para estimativa do valor justo. Ademais, situações que indiquem perda no valor recuperável do ativo exigem a aplicação do teste de *impairment*, conforme preceitua o CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável.

No entanto, quando olhamos para a mensuração de ativos na contabilidade, a abordagem difere substancialmente. De acordo com o CPC 27 — Ativo Imobilizado, os bens imobiliários são registrados contabilmente pelo custo histórico, acrescido dos custos necessários para colocar o ativo em condições de uso, e, posteriormente, são depreciados ao longo do tempo.

Assim, o valor contábil do imóvel não necessariamente reflete seu valor de mercado, criando uma disparidade relevante entre a realidade econômica e os registros patrimoniais.

Essa diferença é ainda mais evidente em cenários de valorização imobiliária, onde o preço de mercado dos imóveis sobe significativamente, mas os registros contábeis permanecem defasados, refletindo apenas o custo menos a depreciação acumulada. Isso pode gerar interpretações equivocadas sobre o real valor patrimonial das empresas ou das pessoas físicas que exploram atividades econômicas com imóveis.

No mercado imobiliário, as variações de preço são influenciadas por uma série de fatores externos, como oferta e demanda, infraestrutura local, políticas públicas, expansão urbana, entre outros. Por outro lado, a contabilidade prioriza a prudência, mantendo os ativos registrados em valores que refletem mais segurança do que necessariamente a realidade de mercado. Somente em situações específicas, como reavaliações permitidas ou testes de *impairment* (CPC 01), é possível ajustar os valores contábeis à realidade.

Portanto, compreender essas disparidades é essencial tanto para investidores quanto para profissionais da área contábil e imobiliária. Uma avaliação contábil correta dos ativos patrimoniais impacta diretamente na análise da saúde financeira, na tomada de decisão empresarial e no valor econômico percebido por terceiros, como investidores, instituições financeiras e órgãos reguladores. Já no âmbito imobiliário, o valor de mercado é o elemento-chave para negociações, financiamentos e garantias.

Dessa forma, constata-se que enquanto a avaliação imobiliária busca refletir o valor de mercado atual, a mensuração contábil prioriza o registro do ativo de acordo com sua capacidade de geração de benefícios econômicos futuros, seja pelo custo histórico ajustado ou pelo valor justo. Tais diferenças metodológicas podem gerar distorções patrimoniais significativas, especialmente quando os ativos estão registrados contabilmente por valores muito inferiores ou superiores aos seus valores de mercado.

Esse cenário evidencia a necessidade de constantes análises comparativas entre os critérios contábeis e os parâmetros mercadológicos, sobretudo para subsidiar tomadas de decisão, avaliações patrimoniais, garantias e demonstrações financeiras fidedignas (CPC, 2009a; CPC, 2009b; ABNT, 2011).

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo evidenciou que a mensuração de ativos patrimoniais, em especial de imóveis, é um campo que exige não apenas conhecimento técnico contábil, mas também, uma compreensão profunda dos métodos e práticas do mercado imobiliário. A análise realizada demonstrou que há uma clara disparidade entre os valores atribuídos aos bens pela contabilidade, geralmente, baseados no custo histórico ajustado pela depreciação, e os valores praticados no mercado, definidos por critérios como oferta, demanda, localização e características físicas do imóvel.

Essa divergência se torna mais evidente quando o valor justo é utilizado na contabilidade como alternativa ao custo histórico, sobretudo em ativos que não possuem mercado ativo constante ou transparente. Embora o valor justo traga maior relevância às informações contábeis, seu uso sem critérios objetivos pode comprometer a confiabilidade das demonstrações financeiras. Por outro lado, o mercado imobiliário ao empregar métodos como o comparativo direto de dados, a renda, o custo e o involutivo, fornece estimativas mais

alinhadas à realidade econômica, mas que muitas vezes não são integradas de forma plena às práticas contábeis.

A análise empírica com base em dados reais do município de Monteiro-PB mostrou que o valor de mercado de um imóvel pode ser significativamente superior ao valor contábil registrado, caso não seja feita uma reavaliação ou aplicação adequada do teste de recuperabilidade (*impairment*). Essa situação pode gerar distorções na análise patrimonial, na tomada de decisão gerencial e na percepção externa sobre a saúde financeira da entidade.

Contudo, a pesquisa apresentou limitações que merecem destaque. A amostra utilizada para a análise do valor de mercado baseou-se em apenas seis imóveis localizados em um único bairro da cidade de Monteiro-PB, o que restringe a abrangência e a generalização dos resultados.

Além disso, a dependência de dados fornecidos por terceiros, como corretores e imobiliárias, pode ter influenciado na precisão das informações coletadas. No âmbito contábil, a análise foi teórica e documental, sem a aplicação direta dos métodos em demonstrações financeiras reais de empresas, o que representa uma oportunidade para aprofundamentos em pesquisas futuras com dados contábeis auditados.

Dessa forma, conclui-se que é imprescindível o diálogo entre a contabilidade e a engenharia de avaliações para garantir que os ativos patrimoniais sejam mensurados de forma mais próxima à sua realidade econômica. A integração de normas contábeis (como CPC 27, CPC 46 e CPC 01) com os métodos técnicos normatizados pela ABNT pode contribuir para maior qualidade da informação, transparência nos demonstrativos financeiros e fortalecimento da confiança dos usuários da informação contábil.

Por fim, recomenda-se que os profissionais da contabilidade ampliem sua capacitação técnica na área de avaliações e que haja incentivos para a adoção de práticas mais atualizadas e aderentes ao contexto econômico, especialmente em setores com grande volatilidade de ativos, como o imobiliário. Também se sugere a ampliação de estudos empíricos em outras regiões e com diferentes tipos de imóveis, a fim de generalizar os achados e fortalecer a base científica sobre o tema.

6. REFERÊNCIAS

([S.d.]). Gov.br. Recuperado 13 de junho de 2025, de https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao_1066_07_ato_normativo.pdf

Disponível em:

https://conteudo.cvm.gov.br/export/sites/cvm/menu/regulados/normascontabeis/cpc/CPC_27_rev_12.pdf . Acesso em: 13 jun. 2025b.

Disponível em:

https://conteudo.cvm.gov.br/export/sites/cvm/menu/regulados/normascontabeis/cpc/CPC_46_rev_12.pdf . Acesso em: 20 jun. 2025c.

Disponível em:

https://conteudo.cvm.gov.br/export/sites/cvm/menu/regulados/normascontabeis/cpc/CPC_01_R1_rev_12.pdf . Acesso em: 20 jun. 2025d.



Disponível em: <https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/avaliacao-de-imoveis-da-uniao/manual-de-avaliacao-de-imoveis-2024-r3-final.pdf> . Acesso em: 20 jun. 2025e.

ALMEIDA, A.; CARDOSO, M.; LIMA, J. Análise da volatilidade patrimonial em empresas da construção civil. 2020.

APPRAISAL INSTITUTE. *The Appraisal of Real Estate*. 14. ed. Chicago: Appraisal Institute, 2013.

BARBOSA, F.; SILVA, J. Convergência contábil e a mensuração patrimonial no setor imobiliário. 2024.

BOMA – Building Owners and Managers Association. *Income/Expense Analysis: Office Buildings*. Washington: BOMA, 2013.

BROWN, G.; MATYSIAK, G. *Real Estate Investment: A Capital Market Approach*. London: Financial Times/Prentice Hall, 2000.

CARDOSO, M.; ALMEIDA, A.; LIMA, J. Análise da volatilidade patrimonial em empresas da construção civil. 2020.

CARVALHO, R.; MENEZES, P. Avaliação de ativos fixos em empresas listadas na B3. 2023.

COSTA, E.; PINHEIRO, L. Avaliação de imóveis públicos com base no método do custo. 2018.

COSTA, M.; FARIAS, J. Adoção do CPC 27 e a prática de reavaliação de ativos. 2020.

CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis. *CPC 27: Ativo Imobilizado*. São Paulo, 2014.

CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis. *Estrutura Conceitual – CPC 00 R2*. São Paulo, 2019.

CPC, P. T. COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. Disponível em: https://conteudo.cvm.gov.br/export/sites/cvm/menu/regulados/normascontabeis/cpc/CPC_27_rev_14.pdf . Acesso em: 13 jun. 2025.

CUNHA, T.; RODRIGUES, R. Valor contábil versus valor de mercado. 2017.

FERREIRA, L.; SOUZA, D. Avaliação imobiliária pelo método involutivo. 2019.

FREITAS, A.; LIMA, C. Avaliação de terrenos urbanos: aplicação do método involutivo. 2017.



FREZATTI, F.; GUERREIRO, R.; GOUVÊA, M. Mensuração contábil na era pós-IFRS. 2013.

GARCEZ, F. Norma ABNT para avaliação de imóveis: entenda a NBR 14653. Disponível em: <https://cvcrm.com.br/blog/norma-abnt-para-avaliacao-de-imoveis/> . Acesso em: 20 jun. 2025.

HENDRIKSEN, E. A. VAN BREDA, M. F. *Teoria da Contabilidade*. São Paulo: Atlas, 1999.

IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. *NBR 14.653-2: Avaliação de imóveis urbanos*. São Paulo: IBAPE, 2011.

IBAPE. *Normas de Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos (NBR 14653-2)*. São Paulo, 2005.

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. *Mercado Imobiliário e Política Urbana*. Brasília: Ipea, 2016.

IUDÍCIBUS, S. de. *Teoria da Contabilidade*. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

LIMA, J. Valor de mercado versus valor contábil: uma análise do setor imobiliário. 2023.

LOPES, A. B.; MARTINS, E. *Teoria da Contabilidade: uma nova abordagem*. São Paulo: Atlas, 2005.

MARTINS, E. Redução ao valor recuperável de ativos: análise do CPC 01. 2010.

NBR 14653-2: Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos. Em: Referência: Associação Brasileira de Normas Técnicas. [s.l: s.n.].

NETO, J.; DA ROCHA LIMA; COUTO, P. *Manual de Avaliação Imobiliária*. 2. ed. São Paulo: Pini. [s.l: s.n.].

OLIVEIRA, M. et al. IFRS e valor justo: desafios para pequenas e médias empresas. 2021.

PEREIRA, F.; SOUZA, L. *Avaliação imobiliária e contabilidade: aspectos comparativos*. 2022.

Pronunciamento. Disponível em: <https://www.cpc.org.br/CPC/Documentos-Emitidos/Pronunciamentos/Pronunciamento?Id=58> . Acesso em: 20 jun. 2025.

SÁ, A. L. *Contabilidade Avançada*. São Paulo: Atlas, 2012.

SANTOS, T.; PEREIRA, A. O impacto do valor justo na tomada de decisão dos investidores. 2019.



SILVA, R.; COSTA, T.; MORAES, V. Mensuração de ativos: evidências do setor imobiliário. 2020.

SILVA, J.; LIMA, R. Aplicação do método comparativo direto na avaliação de imóveis. 2016.

SOUZA, L.; MACHADO, R. Valor justo na mensuração de ativos imobiliários: estudo com REITs brasileiros. 2022.

USP – Universidade de São Paulo. *Manual de Avaliação Imobiliária*. São Paulo: USP, 2018.