

**Direito ao Arrendamento – Tratamento e Impactos nas  
Demonstrações Financeiras da transição POC/IAS, IFRS**

**Estudo de Caso**

Por

Agostinho Gomes da Silva

Tese de Mestrado em Contabilidade

Orientada por

Patrícia Teixeira Lopes

**Faculdade de Economia**

Universidade do Porto

2009

### **Nota Biográfica do autor**

Agostinho Gomes da Silva nasceu na freguesia de Cortegaça, concelho de Ovar, em 30 de Agosto de 1951. Tem vivido em Espinho. No ano de 1969 ingressou no curso de Licenciatura em Economia da Faculdade de Economia do Porto, o qual concluiu em Outubro de 1974 com média final de 13 valores.

Após a conclusão da licenciatura, foi professor efectivo do Sétimo Grupo (Economia), Ensino Secundário, em várias escolas do país, actividade que cessou em Novembro deste ano na Escola Dr. Manuel Gomes de Almeida em Espinho. Foi professor cooperante na República de Cabo Verde de 2003 até Setembro de 2006.

Trabalhou em várias empresas na área financeira, contabilidade, fiscalidade e auditoria, e continua a desenvolver esta actividade. A experiência adquirida em empresas de vários sectores contribuiu para a escolha deste trabalho.

No ano lectivo de 2006/2007, matriculou-se no curso de Mestrado em Contabilidade da Faculdade de Economia do Porto, cuja parte escolar terminou em 2008, com média de quinze valores.

### **Agradecimentos**

São várias as pessoas que apoiaram e colaboraram na realização desta dissertação, a quem quero expressar os meus sinceros agradecimentos.

Em primeiro lugar, expresso os meus agradecimentos ao meu orientador, Professora Doutora Patrícia Teixeira Lopes, pela disponibilidade que sempre mostrou e pelas valiosas críticas e sugestões.

Gostava de expressar igualmente o meu agradecimento aos professores e colegas de mestrado, pelos contributos no momento da definição do tema de investigação.

Finalmente, gostava de agradecer a todos os amigos, familiares e colegas de trabalho, pelo apoio e compreensão que sempre me transmitiram ao longo da realização deste trabalho.

A todos eles dedico este trabalho.

## Resumo

Na economia moderna os activos intangíveis têm um papel crescente e determinante para o desempenho das empresas. O Direito ao Arrendamento, activo intangível, determina de forma directa o sucesso de implantação de uma marca numa zona comercial, sendo deste modo fundamental para o sucesso de uma rede de lojas.

O objecto desta investigação é direccionado para um estudo sobre o tema “Tratamento contabilístico do direito ao arrendamento, activo intangível, na transição POC/IAS, e baseia-se num estudo de caso relativo a um Grupo proprietário de uma rede de cinquenta e seis lojas localizadas em cinco países.

Os objectivos desta dissertação são analisar se o direito ao arrendamento cumpre os requisitos da definição de activo intangível e satisfaz os critérios de reconhecimento de acordo com as IAS (*International Accounting Standard*), analisar as questões associadas à mensuração do direito ao arrendamento e aos testes de imparidade exigidos pelas IAS, e, finalmente, analisar as divulgações requeridas pelas IAS e verificar os efeitos da transição POC/IAS sobre as Demonstrações Financeiras.

Concluimos que o Direito ao Arrendamento é à luz das IAS um activo intangível de vida útil indefinida ou de vida útil limitada no conjunto dos países analisados, não sendo necessário desreconhecê-lo como activo nas contas do grupo. Realçamos, por sua vez, que o teste de imparidade do Direito ao Arrendamento, que teve como base uma avaliação externa, determinou perdas de imparidades significativas, confirmando igualmente a complexidade das questões de mensuração dos activos intangíveis à luz das IAS.

Concluimos, igualmente, que as notas a divulgar são importantes e têm um grau de pormenor maior do que o exigido pelo POC. E, finalmente, sublinhamos que o Activo Total do Grupo diminuiu, em consequência das imparidades, de uma forma materialmente relevante.

A título de considerandos finais, refira-se que as conclusões devem ser interpretadas à luz das limitações do presente trabalho, particularmente no tocante à indisponibilidade do valor de uso do direito ao arrendamento por parte do grupo, confidencialidade dos elementos analisados e escassez de literatura específica sobre o direito ao arrendamento.

---

## Índice

1	Introdução	1
1.1	Enquadramento	1
1.2	Motivação e objectivos da investigação	4
1.3	Estrutura da Tese	7
2	Revisão da Literatura	9
2.1	Importância dos intangíveis	9
2.2	Definição e Classificação dos Intangíveis	11
2.3	A mensuração dos intangíveis	16
2.4	Relevância dos intangíveis para as decisões de investimento e financiamento	19
2.5	Conclusões	24
3	Enquadramento Normativo	27
3.1	IAS 38 Activos Intangíveis	27
3.2	IAS 36 Imparidade de Activos	32
3.3	IFRS 1 Aplicação pela primeira vez das IFRS	37
4	Estudo de caso – Direito ao Arrendamento	41
4.1	Apresentação e Metodologia	41
4.2	Direito ao Arrendamento em França	43
4.2.1	Enquadramento normativo actual	43
4.2.2	Tratamento do Direito ao Arrendamento com a Adopção das IAS	45
4.2.3	Imparidade do Direito ao Arrendamento	49
4.3	Direito ao Arrendamento em Portugal	57
4.3.1	Enquadramento normativo actual	57
4.3.2	Tratamento do Direito ao Arrendamento com a Adopção das IAS	58
4.3.3	Imparidade do Direito ao Arrendamento em Portugal	64
4.4	Direito ao Arrendamento em Espanha	69
4.4.1	Enquadramento normativo actual	69
4.4.2	Tratamento do Direito ao Arrendamento com a adopção das IAS	69
4.4.3	Imparidade do Direito ao Arrendamento	71
4.5	Direito ao Arrendamento na Bélgica e Holanda	73
4.5.1	Enquadramento normativo actual	73

4.5.2	Tratamento do Direito ao Arrendamento com a adoção das IAS	74
4.5.3	Imparidade do Direito ao Arrendamento	76
4.6	Conclusão e Síntese dos impactos nas Demonstrações Financeiras	79
5	Conclusões	84
6	Referências Bibliográficas e Legislação	93

## 1 Introdução

### 1.1 Enquadramento

Benau (1995) e Haller *et al.* (2002), referidos por Rodrigues *et al.* (2004), salientam que, particularmente no último quartel do século XX, se acentuou a globalização das economias de todos os países. De facto, a globalização da economia acaba por se traduzir no aumento das transacções internacionais, comerciais e financeiras, determinando uma crescente interdependência entre os países e os agentes económicos em geral, bem como o aumento acentuado de empresas multinacionais.

Por sua vez, Gadea (2001), Haller (2002) e Schweikart *et al.* (1996), referidos por Rodrigues *et al.* (2004), sublinham que a deslocalização das forças produtivas e o desenvolvimento das tecnologias de informação foram acompanhados pelo desenvolvimento dos mercados de capitais, que se globalizaram, determinando uma maior mobilidade de capitais e facilidade de acesso ao financiamento por parte das empresas e investidores.

Estas mudanças tornaram assim premente a necessidade de harmonização contabilística a nível internacional e exigiram, segundo Street (2002), referido por Rodrigues *et al.* (2004), um núcleo de normas contabilísticas comum, de elevada qualidade, que permita aos investidores e a outros utilizadores da informação financeira a comparação de oportunidades de investimento, e que permita às empresas nivelarem-se de forma transparente relativamente aos seus concorrentes. A este propósito é de referir a definição de harmonização contabilística de Nobes *et al.* (1998), como “um processo de aumento de comparabilidade das práticas contabilísticas, estabelecendo-se limites ao seu grau de variação”.

Entretanto, um determinado conjunto de factores acelerou a harmonização contabilística, destacando-se, entre outros: a inexistência de normalização contabilística internacional que diminui significativamente a utilidade das demonstrações financeiras para os utilizadores de outros países, que não seja dos países de origem das mesmas, conforme Scot, referido por Evans *et al.* (1982), por um lado; a motivação das empresas, por outro lado, segundo McKinnon *et al.* (1984), em procurar sistemas contabilísticos uniformes, facto que se tornou cada vez maior.

Finalmente, o aumento do valor global dos títulos transaccionados em bolsa, que passou, no início da década de noventa, de sete triliões de dólares americanos para trinta e seis triliões no seu final, conforme refere Harding (2000), assim como a necessidade de assegurar a fiabilidade da informação financeira, conforme Levitt (1998), Presidente da Securities and Exchange Commission (SEC), levaram os Reguladores dos mercados de capitais a reconhecer o papel da harmonização contabilística e da auditoria para garantir a qualidade da informação financeira.

De acordo com Rodrigues (2000), a qualidade da informação financeira deve ser assegurada por normas que se caracterizem por:

- Constituir um conjunto de procedimentos contabilísticos, baseados na Teoria da Contabilidade e na Estrutura Conceptual da Contabilidade Financeira, que proporcionem informação relevante e fiável;
- Promover a comparabilidade e a transparência da informação contabilística e proporcionar uma divulgação completa de todos os factos patrimoniais;
- Evitar ou reduzir os procedimentos contabilísticos alternativos;
- Clareza e fácil compreensão pelos contabilistas.

Devemos lembrar, ainda, o papel importante desempenhado pela *International Organization of Securities Commissions* (IOSCO) no processo de harmonização contabilística internacional. Rodrigues *et al.* (2004) referem que, em 2000, a IOSCO

recomendou aos seus membros a aceitação das demonstrações financeiras das suas empresas cotadas, elaboradas de acordo com trinta normas seleccionadas e emitidas pelo IASB (*International Accounting Standards Board*), na sequência da colaboração que tinha encetado com este organismo.

No processo de harmonização contabilística, ao nível europeu, a União Europeia começou por emitir Directivas com a finalidade de harmonizar as leis nacionais relativas às normas contabilísticas. Dessas Directivas há a destacar:

- A Quarta Directiva (78/660/CEE), de 25 de Julho de 1978, que regula a apresentação das contas anuais individuais, com o objectivo de coordenar a estrutura e conteúdo das contas anuais e do relatório de gestão, os métodos de valorimetria e a divulgação dos documentos;
- A Sétima Directiva (83/349/CEE), de 13 de Junho de 1983, relativa às contas consolidadas, que pretende alcançar os mesmos objectivos que a Quarta Directiva, mas relativamente às contas de grupos de empresas, empresas associadas e multigrupo; e
- A Oitava Directiva (84/253/CEE), de 10 de Abril de 1984, relativa às habilitações das pessoas encarregadas da auditoria legal das contas anuais.

Embora representando um progresso significativo no sentido da harmonização, numa fase inicial os tratamentos contabilísticos, preconizados pelas Directivas, eram de uma grande opcionalidade e os seus efeitos sentiram-se mais ao nível da forma do que ao nível da substância, conforme Nobes, referido por Joos e Lang (1994).

Posteriormente, já em meados dos anos noventa, a União Europeia encetou um novo processo de harmonização contabilística e a Comissão Europeia emitiu a Comunicação (COM/95/508) “Harmonização Contabilística: Uma Nova Estratégia Relativamente à Harmonização Internacional” (CCE, 1995). Embora a Comunicação careça de carácter vinculante, serviu para a União Europeia tornar pública a sua opinião sobre a harmonização contabilística.

Em 2002, a União Europeia, através do Regulamento (CE) N° 1606/2002, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de Julho de 2002, impôs às sociedades, cujos valores mobiliários estivessem cotados num mercado regulamentado de qualquer estado membro, a obrigatoriedade de utilizarem as normas do IASB na elaboração das suas demonstrações financeiras consolidadas a partir de 1 de Janeiro de 2005.

Em Portugal, o Decreto-Lei 35/2005, de 17 de Fevereiro, reitera a obrigatoriedade de as empresas cotadas em bolsa adoptarem as IFRS (*International Financial Reporting Standards*) nas suas contas consolidadas, e vem facultar às empresas não cotadas em bolsa que produzem contas consolidadas a possibilidade de adoptarem as IFRS. Esta possibilidade é extensiva às contas individuais das empresas cotadas em bolsa e das não cotadas que adoptem as IAS nas suas contas consolidadas.

O Decreto-Lei n° 159/2009 aprovou o SNC, Sistema de Normalização Contabilística, que entra em vigor em 1 de Janeiro de 2010 e com uma filosofia e estrutura muito próximas das IFRS, conforme a CNC (*Comissão de Normalização Contabilística*).

É esta a realidade normativa, descrita de uma forma sumária, que enquadra o nosso tema de investigação - “Direito ao Arrendamento – Tratamento e Impactos nas Demonstrações Financeiras da transição POC/IAS, IFRS, Estudo de Caso”. Explicamos, no ponto seguinte, os motivos da nossa opção e os objectivos da investigação.

## **1.2 Motivação e objectivos da investigação**

Começamos por referir algumas notas sobre a importância económica dos activos intangíveis e sobre o seu tratamento de acordo com as IAS e o POC e seguidamente, apresentaremos a motivação e os objectivos da nossa investigação.

Jarboe *et al.* (2008, Athena Alliance) referem que vivemos numa era em que a Economia está a mudar rapidamente e passa a ter como base a informação. Consideram, com efeito, que os intangíveis têm um papel crescente e determinante nesta nova Economia, sendo essenciais o conhecimento, o Know How, as marcas, as patentes, copyrights e *direitos conferidos por contratos*, que dão vantagem competitiva e facultam a inovação.

Foi já objecto de análise e estudo a aplicação por parte das empresas europeias cotadas em bolsa das IFRS nas suas Demonstrações Financeiras a partir de 1 de Janeiro de 2005. Concretamente, a Comissão Europeia solicitou um trabalho ao “Institute of Chartered Accountants” de Inglaterra e País de Gales, tendo este organismo entregue, à Comissão Europeia, o Relatório “Implementação na U. E. das IFRS e a Directiva do Justo Valor”, em Outubro de 2007. Deste Relatório ressalta que a matéria dos activos intangíveis é uma das mais complexas, particularmente no que toca ao seu reconhecimento e mensuração.

O tratamento dado pelo POC aos activos intangíveis foi insuficiente, na medida em que estes englobavam, nomeadamente, direitos e despesas de constituição, arranque e expansão, faltando uma definição precisa e clara destes activos, conforme Morais *et al.* (2005). Com as IFRS há uma Estrutura Conceptual, que define os elementos das Demonstrações Financeiras e estabelece os objectivos e requisitos da informação financeira, segundo o IASB (2009).

O objectivo do nosso trabalho de investigação obedece, assim, ao estudo do tratamento contabilístico de um activo intangível, o direito ao arrendamento, na transição POC/IAS, tendo como base um estudo de caso relativo a uma entidade proprietária de uma rede de cinquenta e seis lojas.

A entidade, alvo do estudo de caso, é constituída por uma Sociedade Holding, residente em Portugal, que consolida as contas, de acordo com as regras do POC, da filial de França e das Sociedades que controla na Espanha, Bélgica e Holanda.

O factor determinante da nossa escolha de tema de investigação reporta-se, acima de tudo, à importância do “Direito ao Arrendamento” no negócio do comércio a retalho, como também esteve presente a importante relevância de analisar e compreender os efeitos nas contas da entidade da adopção das IAS, nomeadamente ao nível do tratamento do activo intangível direito ao arrendamento.

Numa rede de lojas (retalho) o local de implantação é um factor fundamental e determinante do sucesso do negócio, segundo Berman *et al.* (2006), para os quais a regra de implantação de um ponto de venda é conhecida: “Primeiro o local (emplacement), em seguida o local, e finalmente o local”. É o Direito ao Arrendamento que determina de forma directa o sucesso de implantação de uma marca numa zona comercial.

No caso concreto a desenvolver, o valor total do “Direito ao Arrendamento” é uma fracção importante do valor total dos activos da Sociedade, sendo o seu conhecimento e o seu tratamento contabilístico aspectos fundamentais para proporcionar uma imagem verdadeira e apropriada da situação económica e financeira da empresa.

Tem igualmente importância a mensuração deste Activo, dado que, na verdade, a nossa tradição contabilística, eivada dos princípios que caracterizam os países “Code Law”, onde os documentos financeiros correspondem a uma visão jurídica, fiscal e codificada da empresa – conforme Nobes (1992) e Mueller *et al.* (1994), referidos por Thibierge (2000) - privilegiou o custo histórico e o princípio da prudência. As IFRS, assim como o SNC, dão uma importância fundamental ao justo valor (primado da relevância sobre a fiabilidade) e ao reconhecimento de perdas de imparidade se o justo valor é inferior à

quantia escriturada do activo. Os activos tangíveis e intangíveis, particularmente estes, estão sujeitos a permanentes mudanças de valor, quer aquelas determinadas directamente pelo rendimento a que esses activos dão origem, quer aquelas determinadas pelo mercado.

Os objectivos específicos do presente trabalho são:

- 1 – Analisar à luz dos princípios das IAS se o Direito ao Arrendamento cumpre os requisitos da definição de activo intangível e satisfaz os critérios de reconhecimento;
- 2 - Analisar as questões associadas à mensuração do Direito ao Arrendamento e aos testes de imparidade exigidos pelas IAS;
- 3 - Analisar as divulgações requeridas pelas IAS;
- 4 - Verificar os efeitos da transição POC/IAS sobre as Demonstrações Financeiras;

Podemos concluir, genericamente, que pretendemos igualmente dar um contributo para a operacionalização dos conceitos desenvolvidos pelas IFRS.

### **1.3 Estrutura da Tese**

O presente trabalho contempla o capítulo 1, Introdução, que identifica a questão de investigação e os objectivos propostos.

No segundo capítulo apresenta-se a revisão da literatura sobre a temática em estudo.

No capítulo 3 faremos a análise do enquadramento normativo adequado ao caso, nomeadamente a IAS 38 Activos Intangíveis, a IAS 36 Imparidade de Activos e a IFRS 1 Aplicação pela primeira vez das IFRS. Esta análise terá como objecto principal os conceitos e os procedimentos necessários para o tratamento contabilístico do Direito ao Arrendamento com a adopção das IFRS.

No capítulo 4 apresentaremos o caso que estudámos nesta investigação. Neste capítulo assumirá especial relevância a questão da valorimetria e dos testes de imparidade relativamente ao Direito ao Arrendamento, a par dos critérios para satisfazer a noção de activo e dos critérios de reconhecimento.

No último capítulo, são apresentadas as principais conclusões do estudo, bem como as limitações e pistas para investigação futura.

## 2 Revisão da Literatura

A revisão da literatura tem por objectivo enquadrar o estudo de caso que serve de base à nossa questão de investigação: “Tratamento contabilístico de um activo intangível, o direito ao arrendamento, na transição POC/IAS”. É praticamente nula a literatura de investigação científica sobre o direito ao arrendamento, embora haja trabalhos de análise de empresas de auditoria internacionais. Como tal, e tendo em consideração este facto, de realçar a importância da revisão da literatura sobre os activos intangíveis, como também o facto de serem particularmente importantes as questões relacionadas com o reconhecimento e mensuração dos activos intangíveis, assim como a sua relevância para as decisões de financiamento e investimento.

### 2.1 Importância dos intangíveis

Constata-se, por princípio, considerar como objectivo das Demonstrações Financeiras proporcionar informação – posição financeira, desempenho e alterações da posição da empresa – útil para os utentes na tomada de decisões económicas, conforme Estrutura Conceptual do IASB, seguida pelo SNC. A utilidade desta informação traduz-se na possibilidade proporcionada aos investidores e credores para tomarem decisões racionais de investimento e financiamento.

Atendendo ao objectivo das Demonstrações Financeiras, para Cañibano *et al.* (2000) qualquer acontecimento susceptível de afectar a posição financeira corrente, ou o desempenho futuro de uma empresa, deve ser relatado nas suas contas anuais.

Segundo Cañibano *et al.* (2000), a economia actual baseia-se no conhecimento, muda rapidamente e caracteriza-se como tecnologia intensiva. Na verdade, o investimento em recursos humanos, tecnologias de informação, investigação e desenvolvimento e

promoção tornaram-se essenciais, como meios para garantir a capacidade competitiva das empresas e assegurar a sua futura viabilidade. No entanto, em muitos casos estes investimentos não estão reflectidos no Balanço devido ao facto de os critérios contabilísticos, para reconhecer e valorizar os activos intangíveis, serem muito restritivos.

Lev (2005) refere que, em 2003, a capitalização bolsista das empresas americanas cotadas em bolsa era cinco vezes superior ao seu valor contabilístico, atribuindo este facto à ausência dos activos intangíveis dos Balanços devido ao seu tratamento contabilístico como gastos afirmando, mesmo, haver alguma expectativa de o FASB (*Financial Accounting Standards Board*) considerar algumas formas de comunicação sobre os intangíveis ao mercado de capitais.

Schumpeter afirmou (já em 1942) que a inovação é a fonte fundamental da riqueza e, neste espírito, entender-se-á Cañibano *et al.* (2000) quando realçam que, particularmente para as empresas jovens e inovadoras em ambientes altamente competitivos (farmacêutica, comunicação sem fios, serviços de internet, etc.), os activos mais importantes de longo prazo são intangíveis tais como os conhecimentos dos seus empregados, tecnologia em desenvolvimento, sistemas de marketing e distribuição, elementos quase todos ausentes das suas Demonstrações Financeiras. Para Mortensen *et al.* (1997), referido por Cañibano *et al.* (2000), na realidade a maior parte dos intangíveis é somente revelada dum modo indirecto, pelo desempenho económico incremental obtido e que não pode ser atribuído ao investimento em activos corpóreos.

Os investimentos em intangíveis, conforme Cañibano *et al.* (2000), têm como objectivo poder obter no futuro réditos e, como tal, deviam ser considerados como activos susceptíveis de reconhecimento e divulgação nas Demonstrações Financeiras. Deste ponto de vista económico, capacidade para gerar réditos futuros, não haveria distinção entre activos intangíveis e activos tangíveis, ambos representam benefícios económicos

futuros para a empresa e resultam de transacções ou eventos passados. Contudo, de acordo com as normas emitidas pelo FASB e IASB, a maior parte dos investimentos em intangíveis, ainda que contribuam para gerar rendimentos futuros, não estão reflectidos no Balanço e são imediatamente tratados como gastos na Demonstração de Resultados.

Em síntese, segundo os autores citados, os factores intangíveis de determinação do valor das empresas não estão relatados nas suas demonstrações financeiras, principalmente devido à incapacidade das normas contabilísticas emitidas até à data para prescrever como adequadamente o fazer.

## **2.2 Definição e Classificação dos Intangíveis**

Começamos por referir a definição de activo intangível de acordo com a IAS 38, versão que inclui revisões até 31/12/2008, enquanto activo não monetário, identificável, sem substância física. O activo satisfaz o critério da identificabilidade quando é separável, isto é:

- For capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, quer individualmente ou em conjunto com um contrato, activo ou passivo relacionados.

Ou

- Resulta de direitos contratuais ou legais, independentemente de esses direitos serem transferíveis ou separáveis da entidade ou de outros direitos ou obrigações.

Esta é a noção de identificabilidade, expressa no parágrafo 12, da norma 38, emitida pelo IASB. Para satisfazer a noção de activo intangível, segundo esta norma, a entidade tem que ter controlo sobre o recurso e este proporcionar benefícios económicos futuros. Posteriormente, desenvolveremos estes conceitos.

Se o item não for separável da entidade e esta não tiver controlo sobre ele, ou o item não gerar benefícios económicos futuros (parágrafo 10 da norma), o gasto para o adquirir é reconhecido tão só na Demonstração de Resultados.

É ainda necessário que o item satisfaça os dois seguintes critérios para ser reconhecido como activo:

- É provável que os benefícios económicos esperados atribuíveis ao activo fluam para a entidade;

E

- O custo do activo possa ser com fiabilidade mensurado.

Segundo Belkaoui (1992), referido por Cañibano *et al.* (2000), há activos intangíveis não identificáveis, que estão incluídos no goodwill, e há activos intangíveis identificáveis como, por exemplo, patentes ou direitos ao arrendamento.

Para Napier *et al.* (1992), os activos podem ser identificados quer quando adquiridos no exterior pela empresa, quer quando produzidos internamente. Todavia, os custos de aquisição ou produção devem ser mensuráveis com precisão e estar associados ao activo adquirido ou produzido internamente.

Para Cañibano *et al.* (2000), na norma 38 do IASB, assim como na SFAS 142 (*Statement of Financial Accounting Standards* N° 142), os critérios para reconhecer um activo produzido internamente são muito restritos. Ao mesmo tempo entende-se que os gastos para desenvolver internamente um activo intangível não se diferenciam frequentemente dos gastos para desenvolver a empresa como um todo, não sendo possível demonstrar uma relação directa entre esses gastos e futuros rendimentos específicos.

Segundo Lev (2005), os problemas de identificabilidade e controlo dos activos intangíveis levam a contabilidade a não os reconhecer como activos.

O mesmo autor, ao nível do controlo, dá como exemplo os gastos para melhorar as competências dos recursos humanos. Embora possam, com grande probabilidade, vir a traduzir-se em benefícios futuros para a empresa, o controlo que a empresa tem sobre este recurso (capacidade para impedir que outros beneficiem do mesmo) é reduzido e não satisfaz os critérios de reconhecimento de um activo intangível segundo as normas contabilísticas internacionais.

Como refere Cañibano *et al.* (2000), apesar de desempenharem um papel fundamental na maior parte das indústrias, as despesas de investigação nunca são capitalizáveis. De acordo com a norma FASB, só os custos de desenvolvimento de software são capitalizáveis. Segundo a IAS 38 (IASB), as despesas de desenvolvimento são susceptíveis de gerar um activo intangível, quando cumprem um determinado conjunto de requisitos (incluindo demonstrável capacidade técnica e comercial para concluir o projecto de desenvolvimento).

Cañibano *et al.* (2000) apresentam uma definição usual de activo intangível como uma fonte não monetária e identificável (separável) de prováveis benefícios económicos futuros para uma empresa, sem substância física, que foi adquirida ou desenvolvida internamente a partir de custos identificáveis, com uma vida finita ou indefinida, com um valor de mercado distinto da empresa e que pertence ou é controlada pela empresa como resultado de transacções ou eventos passados.

Segundo os autores mencionados, anteriormente, há contudo uma série de elementos que são encarados correntemente como factores intangíveis de criação de valor das empresas, mas ou não se ajustam à definição, ou não satisfazem os critérios de reconhecimento. E, sendo fonte de benefícios económicos futuros, questionam por que

motivo não são relatados por todas as empresas e só surgem em determinadas aquisições, apontando a eventual incapacidade do normativo institucional.

Se não há consenso na definição dum elemento intangível, segundo Cañibano *et al.* (2000), o mesmo se passa quanto à sua classificação. A tabela seguinte resume classificações propostas:

**Tabela 1**

<b>Estudos sobre classificação de intangíveis</b>	
<b>Autor</b>	<b>Categorias</b>
FASB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relacionada com o mercado (marketing-related)</li> <li>- Relacionada com o cliente (customer-related)</li> <li>- Relacionada com a arte (artistic-related)</li> <li>- Baseada em contratos (contract-based)</li> <li>- Baseada na tecnologia (technology-based)</li> </ul>
AICPA	Engloba noventa intangíveis, desde fórmulas químicas a espaços em prateleiras no comércio de retalho.
IASB	Exemplos: software, patentes, copyrights, lista de clientes, licença de pesca, quotas de importação, etc.
Guilding <i>et al.</i> (1990)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Criadores de valor (promoção, desenvolvimento do produto);</li> <li>- Relacionados com o mercado (marcas, sistemas de informação);</li> <li>- Sinalizadores de valor (imagem, reputação);</li> <li>- Síntese dos activos de marketing: vantagem competitiva.</li> </ul>
Mortesen <i>et al.</i> (1997)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Capital de inovação (Investigação e Desenvolvimento);</li> <li>- Capital estrutural (Capital intelectual e conhecimento, Coerência e flexibilidade organizacionais, competências e lealdade dos trabalhadores);</li> <li>- Contratos executórios (Licenças para operar, licenças de rádio, quotas de produção, etc.);</li> <li>- “Market” Capital (Marcas e títulos);</li> <li>- Goodwill</li> </ul>
Jarboe (2008)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cash-Flows previsíveis (licenças que geram royalties por exemplo);</li> <li>- Valor de mercado comparável;</li> <li>- Específicos da empresa.</li> </ul>

Segundo Cañibano *et al.* (2000), esta diversidade de classificações confirma a dificuldade para obter um consenso relativamente à noção de activo intangível, enquanto outros estudos confirmam as limitações do reconhecimento de activos intangíveis quando se utilizam as normas contabilísticas internacionais.

Deng *et al.* (2006) analisaram se a Investigação e Desenvolvimento Em Curso é um activo que deve ser capitalizado ou tratado como gasto e se o seu tratamento eventual como activo é fiável.

Nos anos noventa, nos E.U.A., um número substancial de empresas líderes, particularmente em tecnologias de ponta e em sectores baseados na ciência, adquiriu sociedades nas quais projectos de Investigação e Desenvolvimento em curso constituíam o maior activo. A tendência observada foi aquela segundo a qual as sociedades adquirentes sobrevalorizaram esses projectos em curso e trataram-nos como gastos, de acordo com a norma do FASB. Este movimento foi refreado pela SEC (*Securities and Exchange Commission*), forçando as empresas adquirentes a baixar o valor que tomaram para a Investigação e Desenvolvimento em Curso, de tal forma que o peso da Investigação e Desenvolvimento em Curso, relativamente ao preço de aquisição, baixou em média de 72% para 45% nas fusões que tiveram lugar após a intervenção da SEC, segundo Deng *et al.* (1999).

Posteriormente, o FASB propôs a capitalização das despesas de Investigação e Desenvolvimento em Curso na Concentração de Negócios Empresariais, eliminando o requisito da Interpretação nº 4 (do FASB) de tratar como gastos certos activos de Investigação e Desenvolvimento em Curso na Concentração de Negócios Empresariais e alterando a “Statement” 142, de forma a tratá-los como activos de vida indefinida até à conclusão do projecto, embora sujeitos a testes de imparidade.

Segundo Deng *et al.* (2006), seria necessário provar que o activo Despesas e Investigação em Curso gera económicos futuros para ser possível o seu tratamento como activo intangível. Tomando uma amostra de 522 empresas, para o intervalo 1986-2000, concluíram que a Investigação e Desenvolvimento em Curso está, em média, significativamente associada com os futuros fluxos de caixa de pelo menos três anos. Esta evidência empírica apoia a decisão de capitalizar estas despesas e sugere um período de amortização de pelo menos três anos.

Para estes autores pode haver casos em que as despesas de investigação e desenvolvimento não produzem benefícios, mas o que interessa é o caso médio.

Finalmente, não devemos deixar de referir a observação feita pelos autores sobre o tratamento da Investigação e Desenvolvimento em Curso como gastos: diminui o Activo da sociedade adquirente e traduz-se no empolamento posterior da taxa de retorno do investimento.

### **2.3 A mensuração dos intangíveis**

A norma 38 do IASB exige que o custo de um item seja determinado com fiabilidade, para o item ser reconhecido como activo.

Lev (2005) considera que o risco elevado e o grande grau de incerteza, associados aos activos intangíveis, tornam a sua mensuração uma tarefa gigantesca, tendo apresentado o exemplo de uma patente recentemente registada, cujo valor (valor de uso segundo o conceito da norma 38) depende dos fluxos de caixa futuros que poderá gerar. Dada a generalizada e elevada incerteza tecnológica que prevalece na maior parte das indústrias (os concorrentes desenvolvem produtos semelhantes), os fluxos de caixa das patentes são difíceis de prever e por conseguinte, a determinação do valor das patentes é frequentemente de fiabilidade questionável. Outro exemplo dado pelo autor: como pode

o valor de uma marca ser calculado quando é constantemente ameaçada pelos produtos dos concorrentes? A ausência de mercados transparentes para os intangíveis, nos quais transações e preços semelhantes possam ser observados, impede os gestores e investidores de terem medidas do valor dos intangíveis.

Segundo Lev (2005), os desafios de mensuração que os intangíveis levantam são do maior interesse para os executivos das empresas, investidores nos mercados de capitais e responsáveis por políticas públicas. A decisão fundamental dos executivos diz respeito a como aplicar recursos da forma mais vantajosa: quanto deve ser investido em novas fábricas, aquisição de tecnologia, investigação e desenvolvimento e desenvolvimento da força de trabalho? Estas decisões de afectação de recursos são, geralmente, baseadas na comparação de custos de investimento com benefícios previstos, isto é, cálculo do retorno do investimento. Mas os benefícios dos intangíveis (p.e. os fluxos de caixa de um medicamento em desenvolvimento) são difíceis de avaliar, complicando a decisão de quanto investir em intangíveis. Os investidores têm, também, sérios problemas de mensuração quando estimam o valor de empresas que recorrem intensivamente aos intangíveis. Qual será, por exemplo, o valor de uma empresa biotecnológica, com um grande investimento de vanguarda em investigação e desenvolvimento, que tem perspectivas incertas de verificação e controlo? Parece, pois, que os investidores subavaliem, sistematicamente, as acções das empresas com recurso intensivo à investigação e desenvolvimento.

Como analisaremos, posteriormente, estas dificuldades na mensuração dos activos intangíveis referidos colocam-se igualmente na valorização do direito ao arrendamento, embora num grau diferente.

Lev (2005) é de opinião ser conveniente começar por distinguir, na mensuração dos intangíveis, entre custos (inputs) e benefícios (outputs). Não há problemas especiais relacionados com a medida dos custos da maior parte dos investimentos intangíveis. Os

investimentos em investigação e desenvolvimento de programas de software são facilmente medidos pelas empresas, o mesmo se passando com os gastos de manutenção da marca (promoção do produto) e novos processos de negócio. Já não será fácil medir os custos de treino e formação do pessoal, por exemplo. Os valores destes investimentos, disponíveis para os gestores, não são geralmente divulgados ao exterior, investidores e responsáveis por políticas públicas, nos relatórios financeiros das empresas.

Para o mesmo autor, a mensuração dos benefícios dos intangíveis é um desafio mais complexo. Tomando como exemplo a mensuração da marca Microsoft, argumenta que os lucros elevados, assim como a grande quota de mercado da Microsoft, são conjuntamente determinados pela tecnologia superior (investigação e desenvolvimento), empregados com um nível de formação muito elevado e um esforço eficaz de promoção e vendas. Questiona, a seguir, como afectar o output total (rendimentos) aos activos intangíveis (investigação e desenvolvimento, recursos humanos e marcas) responsáveis pela sua obtenção, para determinar, por exemplo, o valor da marca e decidir investir, mais ou menos, no seu desenvolvimento. A natureza conjunta da maior parte dos intangíveis na produção de benefícios é o maior desafio para a valorização dos activos intangíveis individuais. Na realidade, a maior parte dos intangíveis não são activos individuais, produtores de uma corrente única de benefícios e independente doutros activos, como é o caso dum imóvel arrendado para fins comerciais e que gera uma renda. Geram benefícios, em conjunto com outros activos. Assim sendo, a afectação dos benefícios, gerados por um conjunto de activos intangíveis, a cada um dos activos contribuintes, passo necessário para valorizar cada um deles, é uma tarefa delicada. No seu trabalho, o autor apresenta métodos para a mensuração de intangíveis:

- Afectação dos benefícios a cada um dos activos;
- Mensuração individual;
- Mensuração global dos intangíveis da empresa.

No primeiro método, a opinião dos especialistas deve ser tida em conta para repartir os benefícios gerados por um conjunto de activos intangíveis por cada um dos activos de forma a calcular-se o valor presente dos fluxos de caixa gerados por cada um deles e estimar o valor do activo. Veremos o conceito de “unidade geradora de caixa” quando tratarmos a norma IAS 36 e analisarmos o valor do “Direito ao Arrendamento” (testes de imparidade).

O segundo método é aplicável aos activos intangíveis que geram uma corrente de rendimento relacionada com o seu uso e independente de outros activos. É o caso de uma marca licenciada, que dá lugar ao pagamento de royalties ao seu proprietário.

O terceiro método, mais complexo, estima o valor do conjunto dos intangíveis de uma empresa. Começa por afectar uma parte dos benefícios normais aos activos corpóreos, a seguir aos activos financeiros e, por subtracção, é obtido o valor imputável ao conjunto dos activos incorpóreos, que serve de base ao cálculo do valor presente dos fluxos de caixa futuros para determinar o valor destes activos.

Em suma, a acrescer aos requisitos de reconhecimento do activo surgem, ainda, as dificuldades da mensuração dos activos incorpóreos, nomeadamente devido à inexistência de mercados activos e à dificuldade de afectação individual dos benefícios gerados por um conjunto de activos incorpóreos, conforme evidencia o trabalho de Lev (2005).

#### **2.4 Relevância dos intangíveis para as decisões de investimento e financiamento**

Nos pontos anteriores algumas notas foram referidas a propósito da relevância dos intangíveis para a decisão de investimento.

Lev (2005) concluiu, nomeadamente, que sem uma valorização adequada e precisa dos benefícios gerados por um activo intangível, não é possível calcular o retorno do investimento desse activo, o que tornaria menos provável o próprio investimento.

Mas, pode haver outros problemas. Segundo Cañibano *et al.* (2000), se as Demonstrações Financeiras facultarem aos investidores estimativas conservadoras do valor contabilístico de uma empresa, por não reconhecerem os activos intangíveis, estão a ocultar a sua capacidade para criar riqueza, e então este facto pode levar a uma afectação de recursos ineficiente no mercado de capitais – investimento em empresas que nada investem em intangíveis, com resultados muito satisfatórios no curto prazo, em vez de investimento em empresas com um investimento elevado em intangíveis que podem assegurar um retorno elevado no médio e no longo prazo.

A análise de muitos casos realizada por investigadores, referidos por Cañibano *et al.* (2000), evidencia uma correlação positiva entre o investimento em intangíveis e os resultados futuros das empresas.

Dentro desta linha vamos referir o estudo empírico de Matolcsy *et al.* (2006), para uma amostra que compreende empresas australianas cotadas em bolsa, seguidas regularmente por analistas financeiros, e com previsões de resultados disponíveis entre 1990 e 1997. As observações, por período dentro dos oito anos objecto de estudo (1990 – 1997), variaram entre 27 e 79 empresas.

Examinaram se as empresas que capitalizam uma maior proporção dos seus activos intangíveis subjacentes são mais seguidas pelos analistas financeiros, se a dispersão de previsões de resultados por esses analistas é menor e se as previsões de resultados são mais precisas em relação às empresas que capitalizam uma menor proporção.

A capitalização de activos intangíveis tornou-se uma rotina crescente desde os anos oitenta de acordo com os princípios contabilísticos australianos geralmente aceites.

É previsível que esta experiência, de acordo com os autores do estudo, leve os analistas a esperar que as empresas com relativamente mais investimento certo em intangíveis sinalizem este facto, capitalizando os activos intangíveis. Os resultados a que os autores chegaram são consistentes com este facto: concluíram que a capitalização de activos intangíveis está associada a um maior seguimento das empresas que o fazem por parte dos analistas financeiros e a erros de previsão de resultados por parte destes analistas mais baixos.

Para os autores, com a transição a partir de Janeiro de 2005 das normas contabilísticas australianas para as normas do IASB, as normas que regulam os activos intangíveis, AASB 138 Intangible Assets e a versão internacional IAS 38 Intangible Assets, levarão a Austrália a um regime mais restritivo. As restrições determinarão que a maioria dos activos intangíveis gerados internamente será retirada do Balanço, enquanto os mesmos activos, adquiridos externamente, serão geralmente capitalizados como activos. Estas regras são inconsistentes com a importância dos investimentos em activos intangíveis que determinam o desempenho futuro (Webster, 1999) e com a evidência de a capitalização dos activos intangíveis ser, em média, útil para os investidores e os números serem significativos do ponto de vista económico (Lev, 2001; Wyatt, 2005).

Os autores concluem que o seu estudo fornece mais evidência de que estas regras restritivas reduzem a utilidade dos relatórios financeiros atendendo às necessidades de informação dos analistas financeiros. São de opinião que a convergência da Austrália com as normas do IASB vedará uma fonte de informação pública útil, reduzindo assim a qualidade do relato financeiro australiano.

Há contudo estudos de investigação que apontam para outras conclusões. Oswald, D. R. (2008) investigou os factores determinantes e a relevância em termos de valor (valor da empresa) da escolha do método contabilístico no tratamento dos gastos de desenvolvimento de empresas do Reino Unido com programas de Investigação e Desenvolvimento. Utilizou uma amostra de 3.229 observações/ano de empresas do Reino Unido para o período 1996 – 2004.

De acordo com os PCGA (princípios contabilísticos geralmente aceites) do Reino Unido, as empresas podiam optar por capitalizar (tratar como activo) ou tratar como gastos na demonstração de resultados as despesas de desenvolvimento, conforme preceitua SSAP N° 13 (*Statement of Standard Accounting Practice N° 13*, 1989). Por um lado, Oswald investigou quais os factores que distinguem as empresas que capitalizaram as despesas de desenvolvimento das empresas que trataram as despesas de desenvolvimento como gastos na demonstração de resultados; por outro lado, dependendo da opção de capitalizar ou tratar como gastos, investigou se o tratamento contabilístico das despesas de desenvolvimento afecta a relevância em termos de valor dos resultados das empresas e do seu valor líquido contabilístico (isto é, se o valor de mercado das acções e, por conseguinte, o valor de mercado da empresa são afectados pelos resultados da empresa e pelo seu valor líquido contabilístico determinados pela escolha dum método contabilístico em detrimento do método alternativo).

Concluiu que:

- As empresas com maior variabilidade de resultados positivos têm maior tendência para capitalizar;
- As empresas habitualmente com resultados negativos têm maior tendência para capitalizar;
- Nas empresas de menor dimensão é mais provável a capitalização;
- Nas empresas com menor intensidade de Investigação e Desenvolvimento é mais provável a capitalização;

- As empresas com maior nível de endividamento têm mais tendência para capitalizar; e
- As empresas com menor sucesso nos seus programas de Investigação e Desenvolvimento têm mais tendência para capitalizar.

Concluiu, igualmente, que a relevância em termos de valor da informação financeira das empresas que optam por tratar como gastos as despesas de desenvolvimento não é substancialmente inferior à informação financeira que apresentariam se optassem por capitalizar aquelas despesas. E relativamente às empresas que optaram por capitalizar as despesas de desenvolvimento, a relevância da informação financeira resultante do tratamento das despesas de desenvolvimento como gastos não é substancialmente menor que os resultados e o valor contabilístico relatados.

Estes resultados contrastam com os resultados obtidos nos Estados Unidos da América, nomeadamente por Lev *et al.* (1996), que documentaram aumentos significativos na relevância em termos de valor das empresas comparando demonstrações financeiras ajustadas (utilizando regras hipotéticas de capitalização e amortização) com demonstrações financeiras relatadas. Para estes autores, Lev *et al.* (1996), a capitalização das despesas de Investigação e Desenvolvimento contribui para que as demonstrações financeiras relatadas influenciem o valor de mercado das empresas.

Para Jarboe *et al.* (2008, Athena Alliance), sendo considerado o investimento em intangíveis pelos financiadores como investimento de maior risco, é provável que o seu financiamento seja feito a um custo maior. Este investimento tem custos de agência elevados.

É prática frequente os intangíveis servirem de garantia em financiamentos obtidos, prática esta que nos merecerá devida referência no ponto 4.2.2, do capítulo 4.

## **2.5 Conclusões**

A análise da problemática dos activos incorpóreos tem como objectivo enquadrar o nosso estudo de caso referente ao Direito ao Arrendamento. As insuficiências das normas internacionais de contabilidade que regulam esta matéria, nomeadamente a IAS 38, referidas pelos autores que citámos, foram sumariamente analisadas. Podemos referi-las resumidamente e associar cada uma delas, se adequado, ao presente estudo de caso.

Os problemas de identificabilidade e controlo não permitem que muitos elementos sejam reconhecidos como activos. Não é permitido o reconhecimento de activos resultantes de investigação e das marcas, títulos de publicações, listas de clientes e de outros activos semelhantes gerados internamente; as despesas de desenvolvimento podem ser reconhecidas como activos se cumprirem determinados requisitos, como já referimos.

No capítulo 4, no estudo do Direito ao Arrendamento, verificaremos que os problemas da identificabilidade que comprometem o reconhecimento do activo não se colocam, embora a confirmação da vida útil indefinida para o Direito ao Arrendamento em França e o reconhecimento do Direito ao Arrendamento em Portugal como activo nos mereçam uma análise pormenorizada para serem pacificamente aceites.

Como verificámos, na análise de Lev (2005), a mensuração dos activos intangíveis é outra questão delicada. Se a mensuração do activo no reconhecimento inicial, ao custo, é relativamente simples, o mesmo não acontece no registo posterior do valor do activo quando a norma permite o registo pelo custo ou pelo justo valor. Não há em muitos casos “mercado activo” que permita ser o activo escriturado pelo justo valor.

No caso do Direito ao Arrendamento, ao testar a sua imparidade, podemos fazê-lo recorrendo ao trabalho do avaliador externo para determinar o seu valor de mercado ou

determinando o seu valor de uso, que exige a determinação do valor de uso da unidade geradora de caixa da qual o Direito ao Arrendamento faz parte. A avaliação externa é sempre discutível e dispendiosa, enquanto a determinação do valor de uso de uma unidade geradora de caixa e a sua afectação ao Direito ao Arrendamento pode não ser a solução mais adequada, pelo facto de o Direito ao Arrendamento ter uma forte componente imobiliária (o mesmo espaço pode ter uma rentabilidade completamente diferente com a mudança de negócio).

Os autores referidos propõem que as insuficiências das normas sejam atenuadas com o aumento e a melhoria das divulgações nas Demonstrações Financeiras sobre os elementos intangíveis não reconhecidos como activos.

O IASB e o FASB assinaram um Memorando de Entendimento (*Memorandum of Understanding*) no sentido da realização de um Projecto de Convergência entre as normas europeias e americanas, havendo grupos de trabalho associados a cada projecto de norma. Em reunião, que teve lugar em Dezembro de 2007, o IASB decidiu não acrescentar um projecto relativo aos Activos Intangíveis à sua agenda activa, embora tenha pretendido que o trabalho de investigação iniciado continuasse até o projecto ser incluído na agenda activa. O Relatório do Projecto (actualizado até Dezembro de 2007) reconhece as insuficiências da IAS 38, mas sublinha, em simultâneo, os passos necessários para aperfeiçoar o tratamento dos activos intangíveis, que têm também como objectivo o entendimento com o FASB no tratamento dos activos intangíveis.

O IASB expressou o desejo de continuação do trabalho de investigação, como parte do desenvolvimento de uma proposta de agenda, até que o IASB possa incluí-la na sua agenda activa.

O IASB entendeu que é tempo de a IAS 38 ser revista, dado o particular significado dos activos intangíveis.

Para o IASB, a eliminação da diferença corrente no tratamento de activos intangíveis adquiridos numa Concentração de Negócios e Actividades Empresariais e activos intangíveis gerados internamente (e entre activos tangíveis e intangíveis gerados internamente) levaria a uma contabilização consistente, em circunstâncias que são economicamente muito semelhantes. O IASB também entende que desenvolver uma norma para os activos intangíveis baseada em princípios consistentes e conceptualmente sadios, terá como resultado Demonstrações Financeiras que representem os activos com maior fiabilidade e, por conseguinte, a própria posição financeira da entidade.

### **3 Enquadramento Normativo**

O estudo de caso que desenvolveremos é enquadrado particularmente por algumas normas emitidas pelo IASB, a IAS 38 Activos Intangíveis, a IAS 36 Imparidade de Activos e a IFRS 1 Aplicação pela primeira vez das IFRS.

Faremos uma análise destas normas, centrando a nossa atenção, em especial, nos aspectos contemplados no nosso trabalho.

#### **3.1 IAS 38 Activos Intangíveis**

A International Accounting Standard 38 Intangible Assets (IAS 38) foi aprovada e emitida em Março de 2004 pelo IASB e substituiu a IAS 38 Intangible Assets (emitida em 1998). Esta revisão é parte do projecto de Concentração de Actividades Empresariais. A norma aplica-se:

- a) À contabilização dos activos intangíveis adquiridos numa Concentração de Actividades Empresariais, em que a data do acordo seja em 31 de Março de 2004 ou posterior;
- b) A todos os outros activos intangíveis, para períodos anuais que comecem em 31 de Março de 2004, ou posteriormente.

Na análise, a encetar, tomamos como base as Bases para Conclusões da IAS 38, nos aspectos relevantes para o nosso trabalho.

As mudanças da IAS 38 (emitida em 1998) dizem respeito, fundamentalmente:

- a) Noção de “Identificabilidade” associada aos activos intangíveis;
- b) Vida útil e amortização dos activos intangíveis;

c) Contabilização de processos de investigação em curso e projectos de desenvolvimento adquiridos em Concentrações de Actividades Empresariais.

O parágrafo 12 da IAS 38 refere que um activo é identificável quando é separável (capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado).

No entanto, para o IASB (BC10), a separabilidade não é a única indicação de identificabilidade, sendo os valores de muitos activos intangíveis resultantes de direitos facultados legalmente por contrato ou estatuto.

Ainda segundo o IASB, apesar de muitos activos intangíveis serem tanto separáveis como resultarem de direitos contratuais ou outros direitos legais, alguns contratos estabelecem interesses de propriedade que não são rapidamente separáveis da entidade como um todo.

Este facto acontece, por exemplo, nos países em que a lei condiciona a transferência de licenças, ou outros direitos, à venda da entidade como um todo (só se pode transferir o direito quando é transferido todo o negócio). Como veremos, este é um aspecto fundamental no caso do Direito ao Arrendamento.

Na sequência da inclusão dos parágrafos 33-38 na IAS 38, o IASB decidiu que era necessário considerar o papel dos critérios de reconhecimento como activos intangíveis, probabilidade de obtenção de benefícios económicos futuros e fiabilidade da mensuração, para os activos intangíveis adquiridos em separado.

Para o IASB (BC27), a probabilidade de obtenção de benefícios económicos futuros, como critério de reconhecimento de um activo intangível adquirido em separado, é sempre satisfeito. E isto acontece porque o preço pago por uma entidade para adquirir

um activo intangível em separado normalmente reflecte expectativas acerca da probabilidade que os benefícios económicos futuros esperados associados ao activo intangível fluirão para a entidade, dito de outro modo, o efeito da probabilidade está reflectido no custo do activo intangível.

O IASB clarificou igualmente (parágrafo 26 da IAS 38, BC28) que o custo de um activo intangível adquirido em separado pode habitualmente ser mensurado com fiabilidade, particularmente quando o preço de compra é dinheiro ou outros activos monetários. Pode tal não acontecer quando o preço de compra inclui activos não monetários.

O parágrafo 24 da IAS 38 estabelece que um activo intangível deve ser mensurado inicialmente ao custo. O IASC (BCZ44) já tinha rejeitado uma proposta para permitir o reconhecimento inicial de um activo intangível ao justo valor (excepto se o activo é adquirido numa Concentração de Actividades Empresariais, em troca por outro activo não semelhante ou por meio dum subsídio do Estado) porque:

- Esta posição é consistente com a IAS 16 Activos Fixos Tangíveis, que proíbe o reconhecimento inicial de um elemento (propriedade, equipamento) ao justo valor (excepto em casos limitados como aqueles previstos na IAS 38);
- É difícil determinar o justo valor dum activo intangível com fiabilidade se não há um mercado activo para o activo;
- A maioria dos comentários recebidos apoiou o reconhecimento inicial dos activos intangíveis ao custo.

O parágrafo 74 da IAS 38 estabelece que, após o reconhecimento inicial, um activo intangível deve ser escriturado ao seu custo menos qualquer amortização acumulada e quaisquer perdas por imparidade acumuladas, enquanto o parágrafo 75 define que, após o reconhecimento inicial, um activo intangível deve ser escriturado por uma quantia revalorizada, que seja o seu justo valor à data da revalorização menos qualquer

amortização acumulada subsequente e quaisquer perdas por imparidade subsequentes. O justo valor deve ser determinado com referência a um mercado activo.

Segundo o IASB (BC48), a mensuração após o reconhecimento do activo (contabilização subsequente) deve obedecer aos mesmos requisitos para os activos intangíveis adquiridos numa Concentração de Actividades Empresariais e para os outros activos intangíveis adquiridos doutra forma.

Os requisitos para testar a imparidade dos activos intangíveis foram incluídos na IAS 36 (BC36), como veremos na sua análise.

A norma 38 exige que, para uma entidade tratar um activo intangível como tendo uma vida útil indefinida, não haja um limite previsível para o período ao longo do qual se espera que o activo gere benefícios económicos para a entidade, na base de uma análise de todos os factores relevantes (BC60).

O IASB observou (BC62) que alguns activos intangíveis se baseiam em direitos legais que são atribuídos num regime de perpetuidade, e se é previsível que os fluxos de caixa continuem indefinidamente então a vida útil é indefinida.

A versão anterior da IAS 38 (BC64) prescrevia uma vida útil máxima (presumida) de vinte anos, rejeitada agora na versão actual, embora o IASB tenha recebido comentários segundo os quais não haveria razão para tratar os intangíveis de um modo diferente dos activos fixos tangíveis, para os quais não há nunca vida útil indefinida. Mas estes, os activos fixos tangíveis, como é observado em BC65, têm uma vida física limitada.

A vida útil de um activo intangível pode ser limitada por contrato ou outros direitos legais. O direito de utilização do espaço numa loja é por, exemplo, por um certo período.

Ainda sobre a questão da vida útil, e dentro do relevante para o caso, o parágrafo 94 da IAS 38 estabelece que a vida útil de um activo intangível, que resulta de um contrato ou de outros direitos legais, não deve exceder o período dos direitos contratuais ou outros direitos legais, mas pode ser menor.

Se os direitos contratuais ou legais são atribuídos por um período que pode ser renovado, então a vida útil do activo intangível pode incluir o período de renovação se houver evidência que suporte a renovação sem custo significativo, como determina o mesmo parágrafo e o parágrafo BC68 das Bases para Conclusões refere. Esta situação é relevante para o caso do Direito ao Arrendamento.

A IAS 38 proíbe a amortização dos activos intangíveis com vida útil indefinida.

Estes activos, após o reconhecimento inicial, são mensurados ao custo menos perdas acumuladas por imparidade ou por uma quantia revalorizada, que é o justo valor determinado com referência a um mercado activo, menos perdas por imparidade acumuladas.

Atendendo a que (BC74) a amortização é a imputação sistemática do custo (ou quantia revalorizada) de um activo, menos qualquer valor residual, para reflectir o consumo ao longo do tempo dos futuros benefícios económicos incorporados no activo e que não há um limite previsível do período durante o qual a entidade espera consumir os futuros benefícios económicos incorporados no activo com vida útil indefinida, então a amortização desse activo durante um período máximo arbitrário não seria fiel do ponto de vista da representação da realidade.

Por conseguinte, o IASB (BC75) decidiu que os activos intangíveis com vida útil indefinida não deviam ser amortizados, mas deviam ser sujeitos a testes regulares de imparidade, como analisaremos na IAS 36.

O IASB decidiu (BC77) que a norma devia permitir escriturar por quantias revalorizadas os activos intangíveis com vida útil indefinida por não haver nenhuma justificação conceptual para o impedir (BC76).

### **3.2 IAS 36 Imparidade de Activos**

A International Accounting Standard 36 Impairment of Assets (IAS 36) foi aprovada e emitida em Março de 2004, pelo IASB, e substituiu a IAS 36 Impairment of Assets (emitida em 1998). Esta revisão é parte do projecto de Concentração de Actividades Empresariais.

As alterações da anterior versão da IAS 36 (1998) estão associadas fundamentalmente aos testes de imparidade dos activos intangíveis com vida útil indefinida e goodwill.

Na análise que faremos tomamos como base as Bases para Conclusões da IAS 36, nos aspectos relevantes para o nosso trabalho. O IASB incorporou nestas Bases para Conclusões matéria da anterior Bases para Conclusões (1998) que não reconsiderou.

De acordo com o parágrafo 6 – Definições - da IAS 36, uma perda por imparidade é a quantia pela qual a quantia escriturada de um activo ou unidade geradora de caixa excede a sua quantia recuperável, sendo a quantia recuperável de um activo, ou unidade geradora de caixa, o valor mais elevado entre o justo valor menos os custos de vender e o seu valor de uso.

Os parágrafos 18-57 da IAS 36 estabelecem os requisitos de mensuração da quantia recuperável.

Para o IASB (BCZ23), os requisitos, de acordo com os quais a quantia recuperável de um activo deve ser a maior entre o justo valor menos os custos de vender o activo e o seu valor de uso, resultam da decisão segundo a qual a mensuração da quantia recuperável de um activo deve reflectir o comportamento provável dum gestor racional. Além disso, não deve ser privilegiada a expectativa de mercado da quantia recuperável de um activo em relação à estimativa razoável feita pela empresa individual detentora do activo. É incerto que os pressupostos do mercado, ou da empresa, tenham maior probabilidade de ser adequados. Não há mercados perfeitos para muitos activos e é improvável que as previsões do futuro sejam inteiramente exactas.

Uma empresa (BCZ17) pode ter informação acerca dos futuros fluxos de caixa do activo superior à informação sobre o mesmo disponível no mercado, podendo planear usar o activo duma forma diferente do ponto de vista do mercado sobre o seu melhor uso. Se a empresa pode gerar maiores fluxos de caixa, usando o activo em vez de o vender, então seria enganador basear a quantia recuperável do activo no seu preço de mercado porque uma empresa racional não quereria vender o activo. Avaliar a quantia recuperável de um activo é determinar a quantia que a empresa espera recuperar com o seu uso.

A IAS 36 (BCZ20) inclui requisitos suficientes para evitar que uma empresa utilize pressupostos injustificados e diferentes do mercado quando determina o valor de uso dum activo. Neste sentido, as projecções de fluxos de caixa devem basear-se em pressupostos razoáveis e suportáveis, dando maior importância à evidência externa, e a taxa de desconto dos fluxos de caixa deve reflectir a avaliação feita pelo mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos do activo.

Se o justo valor de um activo é maior que o seu valor de uso (BCZ22), uma empresa racional alienaria o activo e nesta situação, é lógico basear a quantia recuperável do activo no seu justo valor para impedir o reconhecimento duma perda por imparidade que não está relacionada com a realidade económica. Ainda que os gestores decidam conservar o activo, a perda extra (diferença entre o justo valor e o valor de uso) acaba por cair em outros períodos posteriores.

Uma empresa deve usar juízos de valor (BCZ24) ao determinar se uma perda por imparidade deve ser reconhecida e, por este motivo, a IAS 36 incluiu algumas garantias para limitar o risco de uma empresa poder fazer uma estimativa demasiado optimista, ou pessimista, da quantia recuperável de um activo. A IAS 36 exige uma estimativa formal da quantia recuperável sempre que haja uma indicação:

- Que o activo possa estar com imparidade;

ou

- Uma perda por imparidade já não exista ou possa ter diminuído.

Para este objectivo, a IAS 36 inclui uma lista relativamente pormenorizada de indicadores, segundo os quais um activo possa estar com imparidade (parágrafos 12 e 111 da IAS 36). Por outro lado, a IAS 36 faculta linhas orientadoras como base para as projecções de fluxos de caixa futuros que a gestão deve utilizar para estimar o valor de uso de um activo (parágrafo 33 da IAS 36).

Uma empresa pode procurar (BCZ30) uma avaliação externa da quantia recuperável e, no caso de se utilizarem valores desta avaliação, a empresa deve verificar se ela cumpre os requisitos da IAS 36. No caso a desenvolver, a quantia recuperável do Direito ao Arrendamento é determinada por avaliadores externos.

O valor temporal do dinheiro (BCZ52), não considerando o risco, é dado pela taxa de retorno dum investimento sem risco, como as obrigações do tesouro com a mesma duração. Sendo o valor dos futuros fluxos de caixa afectado pela variabilidade (riscos) associada aos fluxos de caixa, todas as transacções económicas racionais tomarão em conta o risco.

O IASB (BCZ53) rejeitou uma taxa de desconto baseada numa taxa histórica e decidiu que uma estimativa subsequente da quantia recuperável dum activo tem que ser baseada nas taxas de juro prevaletentes por as decisões dos gestores quanto a manter o activo se basearem nas condições económicas dominantes. Exigiu que a taxa de desconto a utilizar deve ser uma taxa que espelhe a avaliação corrente do mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos do activo.

A IAS 36 revista inclui orientação para clarificar os elementos que estão reflectidos no valor de uso do activo (BC56) e que alguns desses elementos (expectativas sobre possíveis variações no valor e tempestividade dos fluxos de caixa futuros, o preço para suportar a incerteza inerente ao activo, e outros factores que os agentes do mercado reflectiriam no apreçamento dos futuros fluxos de caixa que a entidade espera obter do activo) podem ser reflectidos ou como ajustamentos aos futuros fluxos de caixa, ou como ajustamentos à taxa de desconto.

A IAS 36 não impede o uso de outras técnicas de avaliação para estimar o justo valor menos os custos de vender (BC58). Por exemplo, o parágrafo 27 declara que “se não houver nenhum acordo de venda vinculativo ou mercado activo para um activo, o justo valor deduzido dos custos de venda é baseado na melhor informação disponível para reflectir a quantia que a entidade pode obter, na data do Balanço, na alienação do activo numa transacção entre partes conhecedoras e dispostas a isso sem qualquer relacionamento entre elas, depois de deduzir os custos com a alienação”.

A IAS 36 (BCZ105 e BCZ106) adoptou um critério económico para o reconhecimento de uma perda por imparidade – uma perda por imparidade é reconhecida sempre que a quantia recuperável de um activo seja inferior à sua quantia escriturada -, tendo o IASB considerado que um critério económico é o melhor critério para dar informação útil para os utilizadores avaliarem futuros fluxos de caixa que uma empresa, como um todo, gerará. Ao estimar o valor temporal do dinheiro e os riscos específicos de um activo, para determinar se este activo está com imparidade, factores como a probabilidade ou permanência da imparidade são subsumidos na mensuração.

De acordo com o parágrafo 60 da IAS 36, uma perda por imparidade deve ser reconhecida imediatamente nos resultados, a não ser que o activo seja escriturado pela quantia revalorizada de acordo com uma outra Norma, devendo neste caso qualquer perda por imparidade ser tratada como decréscimo de revalorização até ao ponto em que a perda por imparidade não exceda a quantia do excedente de revalorização do mesmo activo. A distinção (BCZ112) entre perda por imparidade (ou reversão duma perda por imparidade) e outro decréscimo de revalorização (ou acréscimo de revalorização) é importante para fins de divulgação.

Embora haja quem defenda a determinação (BCZ113 e BCZ114) da quantia recuperável na base só de um activo individual, o IASB entendeu que o conceito de unidade geradora de caixa é uma matéria de facto porque os activos trabalham em conjunto para gerar fluxos de caixa. A IAS 36 inclui orientação adicional e exemplos para identificar unidades geradoras de caixa e para determinar a sua quantia recuperável (BCZ115).

Como já referimos, na análise da IAS 38, há activos com vida útil indefinida, que não devem ser amortizados, mas cuja imparidade deve ser testada.

O IASB (BC120) considerou que um activo com vida útil indefinida devia ser testado quanto à imparidade anualmente ou mais frequentemente, se houver alguma indicação

que possa estar com imparidade. O IASB considerou, também, que a quantia recuperável destes activos deve ser mensurada, assim como as perdas por imparidade e reversões de perdas por imparidade, de acordo com os requisitos da IAS 36 para os activos que não sejam goodwill.

O objectivo (BC121) de um teste de imparidade é avaliar se a quantia escriturada do activo será recuperada através do uso ou da venda do activo. Imputar a quantia depreciável dum activo com uma vida útil limitada numa base sistemática ao longo da sua vida fornece alguma segurança para a quantia escriturada não exceder a quantia recuperável. Não estando a quantia escriturada dum activo com vida útil indefinida sujeita a amortização, as revisões da imparidade destes activos asseguram que a sua quantia escriturada não exceda a sua quantia recuperável.

O parágrafo 10 da IAS 36 estabelece que, independentemente de haver qualquer indicação de imparidade, uma entidade deve testar a imparidade de um activo com vida útil indefinida em qualquer momento do período anual, desde que o teste seja efectuado no mesmo momento de cada ano.

Quanto a activos que não sejam goodwill (parágrafo 9 da IAS 36), uma entidade deve testar a sua imparidade no fim de cada período do relato financeiro, se houver alguma indicação que o activo possa estar com imparidade e se qualquer indicação existir, a entidade deve estimar a quantia recuperável do activo.

### **3.3 IFRS 1 Aplicação pela primeira vez das IFRS**

A IFRS 1 foi emitida em Junho de 2003 e substituiu a SIC – 8 Aplicação pela primeira vez das IAS. Objecto de várias emendas, foi alterada para facilitar a sua compreensão e para mais facilmente se acomodar a mudanças futuras. A última versão é de 2008 e

aplica-se a entidades que adoptam, pela primeira vez, as IFRS, para períodos anuais a começar ou depois de Julho de 2009, embora seja permitida aplicação mais cedo.

A IFRS 1 aplica-se a uma entidade que adopta pela primeira vez as IFRS, com uma declaração explícita e sem reservas de conformidade com as IFRS (IN3 de Introdução e parágrafo 3). De acordo com BC5 das Bases para Conclusões, a entidade adoptou as IFRS se, e só se, as suas Demonstrações Financeiras contêm esta declaração de conformidade.

De uma maneira geral, a IFRS 1 requer que as contas da entidade estejam em conformidade com cada IFRS efectiva no fim do primeiro período de relato financeiro, de acordo com as IFRS (IN4 e parágrafos 7 e 8). O cumprimento deste requisito aumenta a comparabilidade da informação financeira da entidade e permite a preparação da informação financeira, com base na versão mais recente da norma que o IASB considera superior em relação a versões substituídas (BC11).

No Balanço inicial do primeiro período de adopção das IFRS (IN4 e parágrafo 10) a entidade deve:

- Reconhecer todos os activos e passivos cujo reconhecimento é requerido pelas IFRS;
- Não reconhecer itens como activos ou passivos quando as IFRS não permitem tal reconhecimento;
- Reclassificar elementos de activos, passivos e capital próprio para que sejam apresentados de acordo com as normas do IASB;
- Aplicar as normas do IASB na mensuração de todos os activos e passivos reconhecidos.

A Estrutura Conceptual identifica quatro características qualitativas, que tornam a informação financeira útil para os utilizadores:

- Compreensibilidade;

- Relevância para a tomada de decisões dos utilizadores;
- Fiabilidade (fidedigna, princípio da substância sobre a forma, neutral, prudente e completa);
- Comparabilidade com a informação da própria entidade ao longo do tempo e com a informação financeira de outras entidades.

A SIC -8 (BC10) dava prioridade à comparabilidade entre uma entidade que adoptava pela primeira vez as IAS e as entidades que já aplicavam as IAS. Para o IASB é mais importante (BC10) a comparabilidade da informação financeira ao longo do tempo da entidade que adopta pela primeira vez as IFRS e entre as entidades que adoptam pela primeira vez as IFRS.

O Balanço de abertura (BC16) é o ponto de partida para a aplicação pela primeira vez das IFRS e, deste modo, deve incluir todos os activos e passivos cujo reconhecimento é requerido pelas IFRS, embora haja excepções (BC18), devendo de uma forma semelhante não se relatar elementos que não se qualificam como activos ou passivos de acordo com as IFRS.

Quando as políticas contabilísticas, utilizadas antes da adopção das IFRS, são diferentes das políticas que estas requerem, pode haver necessidade de ajustamentos no Balanço de abertura segundo as IFRS (parágrafo 11), que serão reconhecidos directamente em Resultados Transitados ou, se apropriado, em outra categoria do capital próprio.

O IASB decidiu (BC25), como princípio geral, que a entidade que aplica pela primeira vez as normas do IASB deve mensurar todos os activos e passivos reconhecidos no Balanço de abertura, de acordo com as IFRS e nos termos requeridos pelas IFRS relevantes. Este requisito é necessário para as primeiras Demonstrações Financeiras de acordo com as IFRS serem compreensíveis, relevantes, fiáveis e comparáveis.

A IAS 1 exige que uma entidade divulgue informação financeira comparativa de acordo com as IFRS relativamente ao período anterior (BC85). O IASB não exige que uma entidade, que aplica pela primeira vez as IFRS, apresente mais informação comparativa que a exigida pela IAS 1 (BC86).

A entidade deve explicar como é que a transição das normas nacionais para as normas do IASB afectou a sua posição financeira, o seu desempenho e os seus fluxos de caixa (parágrafo 23).

A entidade deve elaborar a reconciliação do capital próprio de acordo com as normas nacionais com o capital próprio de acordo com as normas do IASB, na data de transição e na data do último período apresentado, para o qual foram elaboradas demonstrações financeiras de acordo com as normas nacionais (parágrafo 24).

A entidade deve, igualmente, elaborar a reconciliação do resultado do período, de acordo com as normas nacionais, com o resultado do período de acordo com as normas do IASB, relativos ao último período apresentado e para o qual foram elaboradas demonstrações financeiras de acordo com as normas nacionais (parágrafo 24).

A entidade pode optar por mensurar um activo intangível que tenha mercado activo, na data da transição para as normas do IASB, pelo seu justo valor (parágrafo 30 e D7). Não será o caso, como veremos, do Direito ao Arrendamento, que não tem mercado activo.

No Apêndice D estão contempladas Isenções em relação a outras IFRS, sem relevo para o nosso trabalho.

## **4 Estudo de caso – Direito ao Arrendamento**

### **4.1 Apresentação e Metodologia**

Já referimos, no ponto 1.2, do capítulo 1, termos, como questão de investigação, o “Impacto da mudança POC/IAS no tratamento contabilístico do direito ao arrendamento”. O trabalho baseia-se num estudo de caso, relativo a uma entidade proprietária de uma rede de cinquenta e seis lojas.

Em cada país há uma sociedade que gere e controla as lojas, sendo todas as sociedades detidas, a cem por cento, pela Sociedade – mãe portuguesa. Esta entidade consolida as contas de Portugal, Espanha, França, Bélgica e Holanda, de acordo com as regras do POC (Bento *et al.*, 2008) e passa a consolidá-las de acordo com as IAS.

Reiteramos que o tratamento da questão de investigação será efectuado através de um estudo de caso.

Segundo Campomar (1991), não há uma metodologia estruturada e consensual para o estudo de caso na área das ciências sociais, mas há um conjunto de princípios descritos pelo autor que, resumidamente, há a referir e que manterão a sua actualidade.

O estudo de caso envolve a análise intensiva de uma situação. Como tal, um ênfase, por excelência, à completa descrição e ao entendimento do relacionamento dos factores de cada situação, não importando frequentemente os números envolvidos, com a análise a envolver, na maior parte das vezes, métodos qualitativos em detrimento dos quantitativos.

O estudo intensivo de um caso permite a descoberta de relações que não seriam encontradas de outra forma, sendo as análises e inferências, em estudo de casos, feitas por analogia de situações.

Num estudo de caso é necessário definir claramente o problema a ser pesquisado e devem ser apresentadas as questões principais. Igualmente, torna-se de primordial importância definir se o estudo é global, abrangendo todos os elementos do caso, bem como a necessidade de se desenhar a estrutura da recolha de dados.

A ser considerado, também, a preparação de um protocolo, relacionando as actividades a serem realizadas e os procedimentos a serem seguidos, além do cuidado a ser utilizado com a determinação dos instrumentos para a recolha de dados. Em relação com as análises, estas devem ser feitas por analogia, comparando com teorias, sendo que, no tocante às conclusões, estas devem ser específicas e explicadas, não esquecendo, por fim, que as limitações do método utilizado devem ser assinaladas e evidenciadas.

Definido o problema a investigar, nos termos do ponto 1.2 do capítulo 1 e do primeiro parágrafo deste ponto, as questões essenciais, a serem levantadas, inserem-se como subjacentes aos objectivos propostos por nós, no ponto 1.2 de 1:

- O Direito ao Arrendamento do Grupo satisfaz os requisitos da definição de activo intangível de acordo com as IAS e cumpre os critérios de reconhecimento?
- Qual o valor do Direito ao Arrendamento resultante da mensuração de acordo com as IAS?
- O valor do Direito ao Arrendamento segundo o POC está com imparidade segundo as IAS?
- Como deve ser divulgado o Direito ao Arrendamento segundo as IAS?
- Quais os efeitos sobre o Balanço e a Demonstração de Resultados decorrentes do tratamento do Direito ao Arrendamento segundo as IAS?

Assim, para responder a estas questões, recorreremos aos seguintes passos metodológicos:

- Leitura e análise das normas contabilísticas de enquadramento do tema, nomeadamente a IAS 38 Activos Intangíveis, a IAS 36 Imparidade de Activos, a IFRS 1 Aplicação Pela Primeira Vez das IFRS, POC, SNC;
- Leitura e análise de literatura de investigação sobre activos intangíveis, assim como da literatura sobre o Direito ao Arrendamento (esta é escassa);
- Estudo das Demonstrações Financeiras do Grupo para os exercícios relevantes, assim como de relatórios de auditoria;
- Leitura e análise de contratos de arrendamento do Grupo;
- Leitura e análise da literatura jurídica e dos normativos legais que regulam os contratos de arrendamento comercial nos vários países;
- Leitura e análise de Relatório de Avaliação.

Estes foram os instrumentos utilizados para a recolha de dados, permitindo a comparação com as normas, assim como a formulação das conclusões específicas, que serão explicadas no desenvolvimento do caso. A metodologia é, pois, por excelência, de natureza qualitativa, embora não pondo de parte uma componente quantitativa, que se traduz nos efeitos sobre as Demonstrações Financeiras.

## **4.2 Direito ao Arrendamento em França**

### **4.2.1 Enquadramento normativo actual**

No estudo em causa, a filial em França tem uma importância significativa, por gerir uma rede de vinte e oito lojas e pela tradição jurídica única do direito ao arrendamento em França.

O Grupo tem uma filial em França e as suas contas são integradas trimestralmente nas contas da Sociedade – mãe. Por sua vez, as contas desta são consolidadas nas contas da Holding do Grupo.

No momento da adopção das IAS, a filial gere uma rede de vinte e oito lojas, objecto de avaliação no fim do exercício “N” de adopção das normas IAS.

O Direito ao Arrendamento, Droit au Bail em França, tem uma grande protecção jurídica em França, particularmente nos casos de arrendamento comercial e industrial. Há uma significativa protecção jurídica da posição do locatário, sendo legítimo falar numa autêntica Propriedade Comercial do inquilino, como refere Galtier Valuers International.

Começamos por definir o Direito ao Arrendamento (Sociedade de Expertises Galtier – GALTIER Valuers International) como “a quantia que um tomador consente desembolsar para ter o gozo de um local comercial no lugar e na vez do cedente, quer nas mesmas condições de renda no quadro dum trespasse, quer com renegociação dum contrato de arrendamento comercial no quadro duma mudança de actividade”.

O Direito ao Arrendamento em França tem sido tratado como um activo incorpóreo, figurando no Balanço na classe adequada (conta 207000 – Fonds Commercial do Plano de Contas Francês) e sendo transposto para as contas da Sociedade – mãe de acordo com o POC para a conta equivalente (Propriedade Industrial e Outros Direitos). Não tem sido objecto de amortização por se ter entendido que o seu valor não se deprecia com o tempo, é recuperável e há garantia de renovação do contrato.

Em Portugal, o POC não contém uma definição de activo. A Estrutura Conceptual do IASB veio exigir o cumprimento de requisitos para satisfazer a noção de activo e o

cumprimento dos critérios de reconhecimento, como referimos no ponto 2.2, do capítulo 2, e na análise da IAS 38 (Ponto 3.1 do capítulo 3).

#### **4.2.2 Tratamento do Direito ao Arrendamento com a Adopção das IAS**

O desenvolvimento deste ponto exige a análise de contratos de arrendamento e particularmente da literatura jurídica francesa que regula o direito ao arrendamento, em especial de parte do Código Comercial (Artigos L. 145 -1 até L. 145 – 60 do Código Comercial).

Com base na análise dos factores relevantes, defendemos que o Direito ao Arrendamento da empresa em França é um activo intangível com vida útil indefinida.

Começamos por verificar neste caso concreto do Direito ao Arrendamento se os requisitos da definição de activo intangível e os critérios de reconhecimento são cumpridos para finalmente nos determos na questão de confirmar se a sua “vida útil” é indefinida.

Identificabilidade – como já referido no ponto 2.2, do capítulo 2, deste trabalho e na análise da IAS 38, um item é identificável se resulta de direitos contratuais ou de outros direitos legais, independentemente de esses direitos serem transferíveis ou separáveis da entidade ou de outros direitos ou obrigações. No nosso caso, o Direito ao Arrendamento resulta de um contrato (Contrato de arrendamento, Bail) que a lei regulamenta e, como tal, este requisito é satisfeito.

O parágrafo 12 da IAS 38, na sua alínea a), determina também que um activo é identificável se é separável (capaz de ser vendido, trocado, licenciado). Este requisito seria satisfeito para a maioria dos direitos ao arrendamento em França, dado que, colocando a IAS 38 a satisfação do requisito de identificação em termos alternativos (a ou b), o Direito ao Arrendamento é sempre identificável em França.

Controlo – como estabelece o parágrafo 13 da IAS 38, uma entidade tem controlo sobre um activo quando tem o poder de obter os futuros benefícios económicos que fluem do recurso subjacente e pode limitar o acesso de outros a esses benefícios. A capacidade que a entidade tem para controlar os benefícios económicos futuros baseia-se normalmente em direitos legais que são imponíveis judicialmente. No nosso caso, o direito de utilização dum espaço (loja) resulta de um contrato, sendo possível impedir o acesso de terceiros aos benefícios de utilização da loja, em última instância com recurso aos tribunais. O requisito do controlo dos benefícios económicos futuros é, por conseguinte, cumprido.

Benefícios económicos futuros – em conjunto com outros activos, obras e decoração da loja, mobiliário e outro equipamento, o Direito ao Arrendamento, que permite a utilização do espaço, dá origem a um fluxo de benefícios provenientes da venda de mercadorias e pode, inclusive, determinar a poupança de custos (Ver o caso de uma loja num centro comercial, que pode desempenhar um papel de promoção do produto da entidade, podendo esta assim poupar custos). Este requisito da definição de activo, existência de benefícios económicos futuros, é, naturalmente, satisfeito.

Relativamente aos critérios de reconhecimento do activo, “Probabilidade de os esperados benefícios económicos futuros atribuíveis ao activo fluírem para a entidade” e “o custo do activo poder ser medido com fiabilidade”, a questão é resolvida com recurso aos parágrafos 25 e 26 da IAS 38.

Atendendo a que a entidade paga um preço pelo Direito ao Arrendamento (aquisição individual de um activo), esperando deste modo que os benefícios económicos incorporados no activo fluam para si, ainda que haja incerteza quanto à tempestividade do benefício económico, considera-se que o critério de reconhecimento da probabilidade é sempre satisfeito (parágrafo 25 da IAS 38).

O custo dum activo intangível pode ser habitualmente medido com fiabilidade, particularmente quando o preço de compra é dinheiro ou outros activos monetários, conforme estabelece o parágrafo 26 da IAS 38, o que, por sinal, acontece com o nosso caso do Direito ao Arrendamento.

Falta-nos verificar a questão da “vida útil indefinida do direito ao arrendamento”, posição que sustentamos. Faremos esta verificação com recurso à literatura jurídica francesa. Traduzimos e resumimos alguns artigos do Código Comercial francês que consideramos essenciais para fundamentar a nossa posição, mas repetimos previamente dois parágrafos da análise da IAS 38 no ponto 3.1 do capítulo 3:

“ O parágrafo 94 da IAS 38 estabelece que a vida útil dum activo intangível que resulta dum contrato ou de outros direitos legais não deve exceder o período dos direitos contratuais ou outros direitos legais, mas pode ser menor. Se os direitos contratuais ou legais são atribuídos por um período que pode ser renovado, então a vida útil do activo intangível pode incluir o período de renovação se houver evidência que suporte a renovação sem custo significativo, como determina o mesmo parágrafo e o parágrafo BC68 das Bases para Conclusões refere”

Demonstraremos, também, que a vida útil do Direito ao Arrendamento em França não se deve limitar à mera soma do período do contrato e do período da sua renovação.

Resumo dos artigos relevantes do Código Comercial francês:

A e B – O artigo L. 145 – 1 prescreve que a lei se aplica aos contratos de arrendamento dos imóveis ou locais nos quais um “fundo” (negócio) é explorado, pertencendo o “fundo” nomeadamente a um comerciante ou industrial (actividade comercial ou industrial), enquanto o artigo L. 145 – 4 define a duração normal de um contrato de arrendamento, que não pode ser inferior a nove anos.

C – O artigo L. 145 – 14 estabelece que o locador (bailleur) pode recusar a renovação do contrato de arrendamento, mas deve pagar ao locatário uma indemnização pela não renovação (indemnit  d' viction) do contrato, que compreende principalmente o valor comercial do fundo de comércio, determinado segundo os usos da profissão, aumentada, eventualmente, de outros valores especificados no artigo.

O artigo L. 145 -15 estabelece que são nulas todas as cláusulas para impedir o direito de renova o dum contrato de arrendamento comercial, finalizando o artigo L. 145 -16 que são igualmente nulas as conven es tendentes a proibir o locatário de ceder o seu Direito ao Arrendamento ou os direitos definidos na lei ao comprador do seu negócio ou empresa (trespasse).

  particularmente a partir da conjugac o destes três artigos, que fundamentamos a nossa posi o em considerar o Direito ao Arrendamento um activo intangível com vida útil indefinida.

Por um lado, o contrato de arrendamento deve ser renovado e no caso de não renova o, o locatário tem sempre a garantia legal de ser indemnizado pelo valor comercial do trespasse (que engloba o direito ao arrendamento).

Por outro lado, não pode ser proibida a cessão do Direito ao Arrendamento a um terceiro, quando se trata da cedência do negócio do locatário, mas ainda que haja mudança de negócio,   comum o consentimento do locador, como a experiência do Grupo, ao qual o caso se refere, pode facilmente evidenciar.

O locador poderá recusar a renova o do contrato de arrendamento em casos excepcionais sem ter de pagar nenhuma indemniza o, como preceitua o artigo L. 145 –

17 do Código Comercial: por exemplo, quando o locatário não explorou o negócio nos últimos três anos anteriores à expiração do prazo do contrato de arrendamento.

Há outras situações que evidenciam a protecção jurídica dada ao locatário. Nomeadamente (Ver artigo L. 145 – 18 do Código Comercial) quando o locador pretende construir ou reconstruir o imóvel existente, tem de pagar uma indemnização ao locatário para este sair, a não ser que o locador ofereça um espaço noutra local equivalente que corresponda às necessidades e possibilidades do locatário, ainda que possa haver lugar a outras compensações ao locatário.

O Direito ao Arrendamento pode ainda ser objecto de penhora, como preceituam os artigos L.142 – 1 e L.142 – 2 do Código de Comércio francês. É dado como garantia em financiamentos obtidos.

#### **4.2.3 Imparidade do Direito ao Arrendamento**

Sustentámos a posição segundo a qual o Direito ao Arrendamento da sucursal em França é um activo com vida útil indefinida. Como já referimos, no ponto 3.2, do capítulo 3, na análise da IAS 36, uma entidade deve testar a imparidade de um activo com vida útil indefinida em qualquer momento do período anual, desde que o teste seja efectuado no mesmo momento de cada ano, independentemente de haver qualquer indicação de imparidade.

No fim do exercício “N”, em que por pressuposto a entidade adopta as IAS, é feito um trabalho de avaliação do Direito ao Arrendamento do Grupo com recurso a uma entidade especializada na avaliação de imóveis e altamente conceituada a nível internacional.

Vamos indicar os pressupostos e critérios significativos seguidos na avaliação e concluiremos com a apresentação de quadros de síntese dessa avaliação, reflectindo os resultados obtidos.

Segundo uma sociedade avaliadora internacional (Galtier Valuers International), o valor do direito ao arrendamento tem em conta:

- Localização da loja;
- Configuração do espaço da loja;
- Preços praticados;
- Estado do mercado imobiliário e características do local procurado;
- Situação locativa (contrato de arrendamento comercial, estatuto da propriedade comercial).

Como se confirmará, diremos que a diferença entre a renda mensal paga e a renda que o mercado está disposto a pagar (paga) é um factor decisivo na determinação do valor do direito ao arrendamento. Daríamos, como exemplo, uma loja localizada no centro de Rouen, com uma renda mensal de nove mil euros e cujo direito ao arrendamento em termos de mercado era próximo de zero.

Pode, todavia, haver factores que aparentemente não se enquadram na técnica de avaliação. Tomemos dois exemplos:

- O primeiro, de uma loja localizada na periferia de Paris cujo direito ao arrendamento custou duzentos e cinquenta mil Euros e, passado um ano, havia quem oferecesse setecentos e cinquenta mil Euros;

- O segundo, de uma loja localizada no centro de uma cidade importante de França cujo direito ao arrendamento custou duzentos e cinquenta mil euros e, decorridos menos de dois anos, era avaliado por cinquenta mil euros.

A avaliação foi feita por uma empresa internacional conceituada e teve como base a renda de mercado nos termos em que é definida pelas Normas de Avaliação e Valorização publicadas pela “Royal Institution of Chartered Surveyors” (“Red Book”). Esta renda é definida como “a quantia estimada pela qual uma propriedade, ou espaço dentro duma propriedade, podem ser arrendados na data da avaliação numa transacção entre um locador e um locatário interessados, não relacionados entre si, depois de “marketing” próprio em que as partes actuaram cada uma de uma forma conhecedora, prudente e sem coacção”.

O relatório de avaliação define uma série de pressupostos, normais neste tipo de trabalho, mas interessa-nos fundamentalmente a parte relativa ao cálculo.

O Relatório confirma que a cessão do direito ao arrendamento não pode ser recusada pelo proprietário quando se trata também da cessão do negócio (trespasse), mas seria em teoria necessário o consentimento do locador quando há mudança de actividade. No entanto, tem sido cada vez mais comum, nesta hipótese, a assinatura de um novo contrato quando a renda anterior é inferior à renda do mercado.

No primeiro método de avaliação, designado por tradicional, é calculada a diferença entre a renda anual paga pelo locatário e a renda anual dum mercado aberto, sendo esta diferença designada por “Profit Rent”. Esta renda é capitalizada até ao termo do período do contrato e actualizada para o momento da avaliação com recurso à taxa de desconto adequada (taxa de juro que contemplará o risco adequado para este tipo de activos); ou então é tratada como uma renda perpétua, cuja actualização para o momento da

avaliação é feita com a taxa de desconto adequada (taxa de juro que contemplará o risco adequado para este tipo de activos).

No segundo método de avaliação é calculada a diferença entre a “Global Estimated Rental Value” e a “Pure Estimated Rental Value” e esta diferença é o termo duma renda perpétua, que é actualizada de acordo com a taxa adequada (taxa de juro que contemplará o risco adequado para este tipo de activos).

A “Global Estimated Rental Value” é a renda anual que um interessado estaria disposto a pagar para ficar com a loja e inclui um prémio sobre a renda normal do mercado para um local idêntico. A “Pure Estimated Rental Value” é a renda normal do mercado.

O valor do Direito ao Arrendamento resultante da avaliação é um valor de mercado. Cada método aplica-se a cada caso em concreto, mas o seu resultado satisfaz os requisitos do parágrafo 27 da IAS 36. Devemos, no entanto, sublinhar que o primeiro método tem subjacente (“mais”) uma lógica indemnizatória, no caso de o locador recusar a renovação do contrato de arrendamento; o segundo método tem subjacente (“mais”) uma lógica de mercado (VER em referências bibliográficas Baux commerciaux 2009 – 2010, Éditions Francis Lefebvre).

Seguidamente, apresentamos os quadros relativos à avaliação e a sua interpretação:

## Estudo de Caso

Tabela 2

BOUTIQUES France									
	Localidade	RUa OU C/C	Custo Direito ao Arrendamento (a)	Início de Utilização	Aluguer anual	Método de avaliação 1 (b)	Método de Avaliação 2 (c)	Maior valor entre (b) e (c) (d)	Diferença (e) = (d)-(a)
1	AIX	R	114.336,76 €	26-07-00	17.460,00 €	0,00 €	58.333,00 €	58.333,00 €	-56.003,76 €
2	ANTIBES	R	228.673,52 €	06-01-00	7.993,00 €	77.856,00 €	83.333,00 €	83.333,00 €	-145.340,52 €
3	AVIGNON	R	167.693,92 €	14-05-00	18.000,00 €	8.571,00 €	107.143,00 €	107.143,00 €	-60.550,92 €
4	BORDEAUX	R	350.632,74 €	01-02-01	14.160,00 €	334.882,00 €	357.143,00 €	357.143,00 €	6.510,26 €
5	CANNES	R	381.122,54 €	13-12-99	28.560,00 €	355.033,00 €	257.540,00 €	355.033,00 €	-26.089,54 €
6	CHAUSSÉE	R	352.157,23 €	15-02-00	21.136,00 €	178.890,00 €	161.290,00 €	178.890,00 €	-173.267,23 €
7	LA COUPOLE	C/C		01-04-99	34.687,00 €	29.093,00 €	164.118,00 €	164.118,00 €	164.118,00 €
8	LA DEFENSE	C/C	15.244,90 €	02-11-99	89.928,00 €	252,00 €	257.143,00 €	257.143,00 €	241.898,10 €
9	EVRY	C/C	25.000,00 €	19-02-03	70.390,00 €	240.478,00 €	512.870,00 €	512.870,00 €	487.870,00 €
10	LEPOLYgone	C/C	205.806,17 €	15-02-99	34.150,00 €	337.442,00 €	348.510,00 €	348.510,00 €	142.764,83 €
11	GRAND LITTORAL	C/C	30.489,80 €	03-01-00	32.106,00 €	3.665,00 €	178.950,00 €	178.950,00 €	148.460,20 €
12	LYON	R	133.392,89 €	09-02-00	21.461,00 €	28.613,00 €	118.750,00 €	118.750,00 €	-14.642,89 €
13	METZ	C/C	106.714,31 €	01-08-00	33.016,00 €	0,00 €	91.111,00 €	91.111,00 €	-15.603,31 €
14	NARBONNE	R	83.846,96 €	01-03-00	15.732,00 €	44.926,00 €	105.263,00 €	105.263,00 €	21.416,04 €
15	MARSEILLE PARADIS	R	305.000,00 €	01-08-03	11.060,00 €	610.867,00 €	291.600,00 €	610.867,00 €	305.867,00 €
16	LYON PART DIEU C/C	CC	306.000,00 €	30-02-04	54.982,00 €	166.397,00 €	325.920,00 €	325.926,00 €	19.926,00 €
17	NICE	R	304.898,00 €	01-02-00	19.818,00 €	402.427,00 €	166.660,00 €	402.427,00 €	97.529,00 €
18	RIVOLI	R	259.163,33 €	31-05-00	29.587,00 €	380.900,00 €	267.850,00 €	380.900,00 €	121.736,67 €
19	RUE DE RENNES	R	370.000,00 €	23-08-04	23.400,00 €	305.204,00 €	333.330,00 €	333.333,00 €	-36.667,00 €
20	SQY OUEST C/C	CC		16-03-05	42.852,00 €	0,00 €	125.625,00 €	125.625,00 €	125.625,00 €
21	STRASBOURG	R	137.204,12 €	13-02-00	24.000,00 €	91.406,00 €	220.310,00 €	220.313,00 €	83.108,88 €
22	TOULOUSE	R	182.938,82 €	01-10-99	23.806,00 €	329.557,00 €	223.210,00 €	329.557,00 €	146.618,18 €
23	RUE DU COMMERCE	R	125.000,00 €	01-01-05	31.232,00 €	138.179,00 €	170.690,00 €	170.690,00 €	45.690,00 €
24	LILLE	R	290.000,00 €	01-08-05	41.552,32 €	187.040,00 €	387.930,00 €	387.931,00 €	97.931,00 €
25	RENNES	R	230.000,00 €	01-01-06	22.000,00 €	3.269,00 €	99.265,00 €	99.265,00 €	-130.735,00 €
26	GRENOBLE	R	275.000,00 €	01-06-06	34.000,00 €	42.424,00 €	256.150,00 €	256.152,00 €	-18.848,00 €
27	NANTES	R	300.000,00 €	01-01-06	25.000,00 €	174.242,00 €	318.180,00 €	318.182,00 €	18.182,00 €
28	TOURS	C/C	120.000,00 €	01-02-06	38.500,00 €	0,00 €	208.235,00 €	208.235,00 €	88.235,00 €
<b>Total</b>			<b>5.400.316,01 €</b>		<b>860.568,32 €</b>	<b>4.471.613,00 €</b>	<b>6.196.617,00 €</b>	<b>7.086.054,00 €</b>	<b>1.685.737,99 €</b>

FONTE: Relatório de avaliação e elementos financeiros da entidade (Tabela 2)

**Tabela 3**

Perdas por imparidade									
	Localidade	RUa OU C/C	Custo Direito ao Arrendamento (a)	Início de Utilização	Aluguer anual	Método de avaliação 1 (b)	Método de Avaliação 2 (c)	Maior valor entre (b) e (c) =(d)	Diferença (e)=(d)-(a)
1	AIX	R	114.336,76 €	26-07-00	17.460,00 €	0,00 €	58.333,00 €	58.333,00 €	-56.003,76 €
2	ANTIBES	R	228.673,52 €	06-01-00	7.993,00 €	77.856,00 €	83.333,00 €	83.333,00 €	-145.340,52 €
3	AVIGNON	R	167.693,92 €	14-05-00	18.000,00 €	8.571,00 €	107.143,00 €	107.143,00 €	-60.550,92 €
5	CANNES	R	381.122,54 €	13-12-99	28.560,00 €	355.033,00 €	257.540,00 €	355.033,00 €	-26.089,54 €
6	CHAUSSEE	R	352.157,23 €	15-02-00	21.136,00 €	178.890,00 €	161.290,00 €	178.890,00 €	-173.267,23 €
12	LYON	R	133.392,89 €	09-02-00	21.461,00 €	28.613,00 €	118.750,00 €	118.750,00 €	-14.642,89 €
13	METZ	C/C	106.714,31 €	01-08-00	33.016,00 €	0,00 €	91.111,00 €	91.111,00 €	-15.603,31 €
19	RUEDE RENNES	R	370.000,00 €	23-08-04	23.400,00 €	305.204,00 €	333.333,00 €	333.333,00 €	-36.667,00 €
26	GRENOBLE	R	275.000,00 €	01-06-06	34.000,00 €	42.424,00 €	256.150,00 €	256.152,00 €	-18.848,00 €
25	RENNES	R	230.000,00 €	01-01-06	22.000,00 €	3.269,00 €	99.265,00 €	99.265,00 €	-130.735,00 €
	<b>Total</b>		2.359.091,17 €		227.026,00 €	999.860,00 €	1.566.252,00 €	1.681.343,00 €	-677.748,17 €

FONTE: Relatório de avaliação e elementos financeiros da entidade (Tabela 3)

Tabela 4

Lojas sem perdas por imparidade									
	Localidade	RUa OU C/C	Custo Direito ao Arrendamento (a)	Início de Utilização	Aluguer anual	Método de avaliação 1 (b)	Método de Avaliação 2 (c)	Maior valor entre (b) e (c) = (d)	Diferença
7	LA COUPOLE	C/C		01-04-99	34.687,00 €	29.093,00 €	164.118,00 €	164.118,00 €	164.118,00 €
8	LA DEFENSE	C/C	15.244,90 €	02-11-99	89.928,00 €	252,00 €	257.143,00 €	257.143,00 €	241.898,10 €
9	EVRY	C/C	25.000,00 €	19-02-03	70.390,00 €	240.478,00 €	512.870,00 €	512.870,00 €	487.870,00 €
10	LEPOLYgone	C/C	205.806,17 €	15-02-99	34.150,00 €	337.442,00 €	348.511,00 €	348.571,00 €	142.764,83 €
11	GRAND LITTORAL	C/C	30.489,80 €	03-01-00	32.106,00 €	3.665,00 €	178.950,00 €	178.950,00 €	148.460,20 €
14	NARBONNE	R	83.846,96 €	01-03-00	15.732,00 €	44.926,00 €	105.263,00 €	105.263,00 €	21.416,04 €
15	MARSEILLE PARADIS	R	305.000,00 €	01-08-03	11.060,00 €	610.867,00 €	291.650,00 €	610.867,00 €	305.867,00 €
16	LYON PART DIEU C/C	CC	306.000,00 €	30/02/2004	54.982,00 €	166.397,00 €	325.926,00 €	325.926,00 €	19.926,00 €
17	NICE	R	304.898,00 €	01-02-00	19.818,00 €	402.427,00 €	166.660,00 €	402.427,00 €	97.529,00 €
18	RIVOLI	R	259.163,33 €	31-05-00	29.587,00 €	380.900,00 €	267.850,00 €	380.900,00 €	121.736,67 €
20	SQYUEST C/C	CC		16-03-05	42.852,00 €	0,00 €	125.625,00 €	125.625,00 €	125.625,00 €
21	STRASBOURG	R	137.204,12 €	13-02-00	24.000,00 €	91.406,00 €	220.313,00 €	220.313,00 €	83.108,88 €
22	TOULOUSE	R	182.938,82 €	01-10-99	23.806,00 €	329.557,00 €	223.214,00 €	329.557,00 €	146.618,18 €
23	RUE DU COMMERCE	R	125.000,00 €	01-01-05	31.232,00 €	138.179,00 €	170.690,00 €	170.690,00 €	45.690,00 €
24	LILLE	R	290.000,00 €	01-08-05	41.552,32 €	187.040,00 €	387.931,00 €	387.931,00 €	97.931,00 €
27	NANTES	R	300.000,00 €	01-01-06	25.000,00 €	174.242,00 €	318.182,00 €	318.182,00 €	18.182,00 €
28	TOURS	C/C	120.000,00 €	01-02-06	38.500,00 €	0,00 €	208.235,00 €	208.235,00 €	88.235,00 €
4	BORDEAUX	R	350.632,74 €	01-02-01	14.160,00 €	334.882,00 €	357.143,00 €	357.143,00 €	6.510,26 €
	<b>Total</b>		3.041.224,84 €		633.542,32 €	3.471.753,00 €	4.630.365,00 €	5.404.711,00 €	2.363.486,16 €

FONTE: Relatório de avaliação e elementos financeiros da entidade (Tabela 4)

Optámos pelo maior valor proporcionado pelos dois métodos para comparar com a quantia escriturada. O primeiro método acaba por traduzir a poupança global que o inquilino tem, ao pagar uma renda (renda corrente) inferior à renda de mercado. Será o “valor de uso” do direito ao arrendamento não no sentido preciso da IAS 36 – Valor presente de fluxos de caixa futuros -, mas no sentido do valor presente de poupança de rendas e, por conseguinte, verdadeiro benefício económico que tem. A acontecer a não renovação do contrato de arrendamento, o valor do direito ao arrendamento e da sua indemnização nunca serão inferiores a este valor.

Os avaliadores utilizam o segundo método para determinar o valor do direito ao arrendamento porque só este explica o nível do preço atingido nas transacções em que um interessado no local da loja oferece um prémio acima da renda normal de mercado para o adquirir.

Atendendo à protecção jurídica de que beneficia o inquilino em França, este acabará sempre por ser beneficiado na hipótese contemplada no segundo método.

O valor global do Direito ao Arrendamento das vinte e oito lojas de França é, nos termos da avaliação feita, superior ao valor escriturado. No entanto, há dez lojas que registam perdas por imparidade (justo valor menos quantia escriturada) que totalizam Euros -677.748,17 (seiscentos e setenta e sete mil, setecentos e quarenta e oito Euros e dezassete cêntimos) para dezoito lojas que se valorizaram no seu conjunto por um excedente de Euros 2.363.486,16 (dois milhões, trezentos e sessenta e três mil, quatrocentos e oitenta e seis Euros aproximadamente).

Que tratamento deve ser dado a estas imparidades e eventuais revalorizações?

Por um lado, o parágrafo 81 da IAS 38 preceitua que, se não houver um mercado activo, o activo intangível deve ser escriturado ao custo menos quaisquer amortizações acumuladas e perdas por imparidade. Por outro lado, decorrem do parágrafo oito da IAS 38 as características dum mercado activo:

- Os itens negociados no mercado são homogéneos;
- Compradores e vendedores dispostos a negociar podem ser encontrados em qualquer momento;
- Os preços estão disponíveis ao público.

Ora, os direitos ao arrendamento não são homogéneos, são diferentes entre si, a segunda condição não se cumpre e também não há cotação disponível ao público e, portanto, não estamos perante um mercado activo no sentido da IAS 38 no caso concreto do direito ao arrendamento.

No entanto, o parágrafo 20 da IAS 36 diz ser possível determinar o justo valor ainda quando o bem não é transaccionado num mercado activo e o parágrafo 27 da mesma norma diz como. A avaliação feita tem em conta transacções recentes de activos idênticos num mercado aberto no mesmo negócio, entre partes conhecedoras e interessadas não relacionadas entre si (Ver definição de renda de mercado da empresa avaliadora no início do ponto 4.2.3).

Deste modo, sendo a quantia recuperável do direito ao arrendamento das dez lojas inferior à sua quantia escriturada, a quantia escriturada deve ser reduzida para ser igual à quantia recuperável, de acordo com o parágrafo 59 da IAS 36. Esta diferença é uma perda por imparidade e deve ser imediatamente reconhecida nos resultados, conforme determina o parágrafo 60 da IAS 36.

### **4.3 Direito ao Arrendamento em Portugal**

#### **4.3.1 Enquadramento normativo actual**

No momento da avaliação, a Sociedade portuguesa do grupo gere um total de catorze lojas.

O Direito ao Arrendamento em Portugal tem sido tratado de acordo com o POC como um activo incorpóreo, embora de vida útil limitada, figurando no Balanço da sociedade na classe “Propriedade Industrial e Outros Direitos”. Tem sido objecto de amortização de acordo com o número de anos do contrato de arrendamento. O pressuposto adoptado

foi considerar que a vida útil do direito ao arrendamento é igual ao número de anos de duração do contrato.

Analisaremos, no ponto seguinte, se o direito ao arrendamento das lojas portuguesas cumpre os requisitos da definição de activo e se cumpre os critérios de reconhecimento exigidos pela IAS 38.

#### **4.3.2 Tratamento do Direito ao Arrendamento com a Adopção das IAS**

A análise deste ponto determina a análise dos contratos de arrendamento e da literatura jurídica portuguesa, particularmente do Código Civil português, onde a matéria dos arrendamentos comerciais é regulada.

Quanto ao regime do arrendamento urbano, em geral, em Portugal, actualmente está tratado no Código Civil, entre os artigos 1022º e 1113º.

Relativamente ao Regime do Arrendamento Comercial, aplicam-se as normas específicas previstas para esse efeito – Subsecção VIII - artigos 1108º a 1113º - e, subsidiariamente, o regime geral previsto nas subsecções anteriores.

No contrato de arrendamento comercial, conforme estabelece o artigo 1110º do Código Civil, as partes podem livremente estipular as regras relativas quer à duração, quer à denúncia e à oposição à renovação do contrato.

Aplica-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação, mas sempre com o limite máximo de 30 anos de duração do contrato (artigo 1025º do Código Civil). Na falta de estipulação de prazo certo, considera-se o contrato celebrado pelo período de dez anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano.

Se as partes se limitarem a fixar um prazo e não regularem a denúncia ou a oposição à renovação, matéria na qual podiam ter acordado livremente, aplica-se supletivamente o regime dos artigos 1096º a 1098 do Código Civil.

Da análise da lei e dos contratos resulta que o senhorio não garante a renovação do contrato de arrendamento, nem está sujeito a indemnização por não o fazer, como acontece em França.

No momento da avaliação, a empresa tem doze lojas em centros comerciais e duas lojas de rua. Nos centros comerciais a empresa pagou uma quantia de ingresso para aceder ao direito de utilização das lojas, que nos termos dos contratos não é reembolsável. Nas lojas de rua pagou o trespasse.

Habitualmente, o contrato de arrendamento em centros comerciais estipula que o contrato caduca, impreterivelmente, no último dia do prazo do contrato, referindo expressamente que pode haver propostas de celebração de novo contrato durante um certo período antes de o prazo do contrato expirar.

O artigo 1112º do Código Civil permite a transmissão da posição do arrendatário, sem dependência da autorização do senhorio, no caso do trespasse do estabelecimento comercial, devendo a transmissão ser celebrada por escrito e comunicada ao senhorio.

Deste conjunto de notas, retiradas do Código Civil e Gemas *et al.* (2009), assim como da análise de contratos do Grupo, concluiremos que o Direito ao Arrendamento em Portugal será um activo intangível com vida útil limitada, salvo no caso de duas lojas de rua, cujos contratos de arrendamento são regulados pela legislação que é comum designar por RAU (Decreto – Lei nº 321 – B/90). Esta legislação garante a renovação automática dos contratos (artigos 65º e seguintes), sendo o direito ao arrendamento das

duas lojas de rua considerado como activo intangível de vida útil indefinida e, por conseguinte, não sujeito a amortização.

Para os restantes casos (doze lojas), no entanto, a propósito da opção pela vida útil limitada, com uma duração igual à do primeiro contrato, repetimos de novo a análise do ponto 4.2.2:

“ O parágrafo 94 da IAS 38 estabelece que a vida útil dum activo intangível que resulta dum contrato ou doutros direitos legais não deve exceder o período dos direitos contratuais ou outros direitos legais, mas pode ser menor. Se os direitos contratuais ou legais são atribuídos por um período que pode ser renovado, então a vida útil do activo intangível pode incluir o período de renovação se houver evidência que suporte a renovação sem custo significativo, como determina o mesmo parágrafo e o parágrafo BC68 das Bases para Conclusões refere”.

Deste modo, a entidade optou por uma vida útil igual à duração do primeiro contrato para Portugal, Espanha, Bélgica e Holanda, por não haver garantia de renovação dos contratos de arrendamento nestes países, e por prudência.

Falta-nos concluir se este Direito ao Arrendamento satisfaz os requisitos de definição de um activo intangível e se cumpre os critérios de reconhecimento de acordo com a norma 38. Analisemos cada um dos requisitos:

Identificabilidade – reiterando o requisito do parágrafo 12 da IAS 38, um activo “é identificável se:

(a) – é separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, quer individualmente ou em conjunto com

um contrato relacionado, activo identificável ou obrigação, independentemente de a entidade pretender fazer tal; ou

(b) – resulta de direitos contratuais ou de outros direitos legais, independentemente de esses direitos serem transferíveis ou separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações”.

Há só uma situação em que o direito ao arrendamento é separável: aquela em que há trespasse do negócio explorado na loja. Duma maneira geral, o Direito ao Arrendamento não satisfaz a condição (a).

Contudo, satisfaz a condição (b). O direito de utilização da loja resulta dum contrato, que a lei regulamenta. Coloca-se a questão de saber se o facto deste direito não ser em regra vendável, separável, desqualifica o Direito ao Arrendamento em Portugal como activo. Citamos dois exemplos: um recolhido num Manual de PriceWaterHouseCoopers e outro recolhido num “IFRIC Staff Paper”, em que a posição veiculada é considerar o item como activo intangível ainda que não seja separável ou vendável.

Em Maio de 2009, técnicos do IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) elaboraram um documento, “Staff Paper (IFRIC Meeting; Project: Tentative agenda decisions; Topic: Compliance costs for Reach)”, sobre a conformidade de custos de “Reach” com as IAS. O Reach – Regulamentação Europeia do Registo, Avaliação, Autorização e Restrição de Químicos – obriga as empresas que pretendam importar, produzir e vender substâncias químicas a fazer um registo numa Agência europeia. Este registo dá, à empresa que o faz, o direito de colocar no mercado, importar e produzir substâncias químicas, não dando à empresa que faz o registo em primeiro lugar um direito exclusivo. No entanto, as empresas que fazem o registo depois de uma outra têm que pagar honorários de registo à Agência europeia competente e reembolsar os custos de testes às empresas que procederam ao registo em primeiro lugar.

Coloca-se a questão de saber se os custos com o registo devem ser capitalizados como um activo intangível ou tratados como gastos na Demonstração de Resultados. No Staff Paper demonstra-se que estes custos cumprem os requisitos de definição de um activo intangível e os critérios de reconhecimento. Os custos com o registo proporcionam às empresas que fazem o registo um direito: vender, importar e produzir substâncias químicas. O registo satisfaz a condição b) do parágrafo 12 da IUAS 38 – embora não seja separável da entidade ou possa ser vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado (requisito a) do mesmo parágrafo), é um direito legal facultado no regime legal da União Europeia por uma autoridade e, deste modo, satisfaz o critério da identificabilidade. Este direito proporciona benefícios económicos e é controlado pela entidade que o registou.

Por analogia, o direito ao arrendamento, que resulta de um contrato e é um direito protegido pela lei, não precisa de ser vendável ou separável para satisfazer o critério da identificabilidade, satisfaz o critério b) do parágrafo 12 da IAS 38.

O Manual IFRS de Price dá um outro exemplo. Uma empresa de telecomunicações tem mapas de distribuição da rede, que permitem a identificação e localização dos activos pelas equipas de manutenção. O desenvolvimento destes mapas determinou custos substanciais e os mapas não podem ser vendidos ou trocados porque só têm utilidade para a empresa. A empresa reconhece um activo intangível atendendo aos benefícios económicos que resultam dos mapas. Apesar de os mapas não serem separáveis, a entidade tem controlo sobre a propriedade intelectual que os mapas representam. Se um terceiro utilizar sem autorização os mapas, está a violar a lei que regula copyrights. A propriedade intelectual resulta assim de direitos contratuais ou legais e o critério da identificabilidade é satisfeito. Os benefícios resultam da poupança de custos proporcionada pelos mapas. Estendemos, por analogia, este exemplo ao caso do direito ao arrendamento (não separável, mas resultante dum direito contratual).

Controlo – como estabelece o parágrafo 13 da IAS 38, uma entidade tem controlo sobre um activo quando tem o poder de obter os futuros benefícios económicos que fluem do recurso subjacente e pode limitar o acesso de outros a esses benefícios. A capacidade que a entidade tem para controlar os benefícios económicos futuros baseia-se normalmente em direitos legais que são imponíveis judicialmente. No nosso caso, o direito de utilização dum espaço (loja) resulta de um contrato e é possível impedir o acesso de terceiros aos benefícios de utilização da loja, em última instância com recurso aos tribunais. O requisito do controlo dos benefícios económicos futuros é, por conseguinte, cumprido.

Benefícios económicos futuros – em conjunto com outros activos, obras e decoração da loja, mobiliário e outro equipamento, o Direito ao Arrendamento, que permite a utilização do espaço, dá origem a um fluxo de benefícios provenientes da venda de mercadorias e pode, inclusive, determinar a poupança de custos (uma loja num centro comercial pode desempenhar um papel de promoção do produto da entidade, podendo esta assim poupar custos). Este requisito da definição de activo, existência de benefícios económicos futuros, é, por conseguinte, satisfeito.

Relativamente aos critérios de reconhecimento do activo, “Probabilidade de os esperados benefícios económicos futuros atribuíveis ao activo fluírem para a entidade” e “o custo do activo poder ser medido com fiabilidade”, a questão é resolvida com recurso aos parágrafos 25 e 26 da IAS 38.

Atendendo a que a entidade paga um preço pelo Direito ao Arrendamento (aquisição individual de um activo), esperando deste modo que os benefícios económicos incorporados no activo fluam para si, ainda que haja incerteza quanto à tempestividade do benefício económico, considera-se que o critério de reconhecimento da probabilidade é sempre satisfeito (parágrafo 25 da IAS 38).

O custo de um activo intangível pode ser habitualmente medido com fiabilidade, particularmente quando o preço de compra é dinheiro ou outros activos monetários, conforme estabelece o parágrafo 26 da IAS 38, sendo o que acontece com o caso do Direito ao Arrendamento.

#### **4.3.3 Imparidade do Direito ao Arrendamento em Portugal**

O Direito ao Arrendamento pago nas lojas de Portugal é um activo intangível com vida útil limitada. De acordo com o parágrafo 8 da IAS 36, não é exigida uma estimativa formal da quantia recuperável de um activo intangível, salvo no caso daquele que tem uma vida útil indefinida, se não houver nenhuma indicação duma perda por imparidade.

O parágrafo 12 da IAS 36 enumera indicadores de imparidade, associados a fontes externas ou internas de informação:

- Declínio significativo do valor de mercado do activo;
- Mudanças significativas com efeito adverso na entidade que tiveram ou virão a ter lugar em relação ao ambiente tecnológico, legal ou económico em que a entidade opera, crescimento das taxas de juro de mercado ou taxas de retorno de investimentos que provavelmente afectarão a taxa de desconto utilizada para calcular o valor de uso dum activo – são exemplos de indicadores externos de imparidade;
- Ociosidade do activo, planos para descontinuar ou reestruturar a operação à qual o activo pertence, planos para alienar o activo antes da data prevista, desempenho do activo pior do que o esperado – são exemplos de indicadores internos de imparidade.

Neste caso, a entidade contrata uma empresa especializada para um trabalho de avaliação do Direito ao Arrendamento da sua rede de lojas e confronta este valor com o valor escriturado na contabilidade, em substância está a testar a imparidade do activo.

O relatório da avaliação, no caso concreto de Portugal, diz que a maior parte das lojas estão localizadas em centros comerciais e os contratos de arrendamento são a termo certo. Há duas lojas de rua, com a cláusula de renovação automática do contrato. Foi utilizado o método de preço comparável de mercado na avaliação, o qual se baseou nas transacções comparáveis de mercado recentes, do conhecimento do avaliador.

Nas lojas de rua, cujos contratos se regem pela lei que permite a cessão da posição contratual do inquilino, a posição contratual (direito ao arrendamento) foi avaliada tendo em conta a diferença positiva entre a renda anual paga pelo inquilino e a renda anual de mercado estimada (maior esta que aquela), actualizando esta diferença positiva com uma taxa de juro incluindo o risco, que toma em conta a duração do contrato, o uso permitido (entre outras cláusulas do contrato corrente), a localização da loja e a sua visibilidade.

Nos casos das lojas detidas num regime de contratos de utilização em centros comerciais, a avaliação do direito ao arrendamento foi feita no pressuposto do valor que um novo retalhista (inquilino) pagaria para obter a posição contratual corrente do inquilino nessas lojas. O valor do direito ao arrendamento é neste caso recebido pela entidade que desenvolve um novo centro comercial no processo inicial de arrendamento. É um valor pago pelo inquilino ao proprietário para permitir a entrada no centro. Este valor é também pago nos centros comerciais já estabelecidos pelos retalhistas que pretendem obter uma posição. O montante do direito ao arrendamento é o resultado duma negociação entre duas partes e reflecte factores como o sucesso e qualidade do centro comercial, localização da loja e duração do contrato. Neste primeiro método de avaliação – tomando como pressuposto um novo contrato - o valor do direito

ao arrendamento tem em conta a renda de mercado (que um novo inquilino pagaria no momento da cessão).

No segundo método de avaliação toma-se como base o contrato existente. Hoje, os proprietários dos centros comerciais (Ver ponto 4.3.2) não aceitam a cessão da posição contratual do inquilino a um terceiro. No caso de o inquilino querer sair do centro, o proprietário negociará um prémio a pagar-lhe, tendo como base a localização da loja, duração remanescente do contrato e procura de retalhistas interessados em aceder ao centro comercial. O proprietário receberá o valor do direito ao arrendamento do novo inquilino.

O avaliador sublinha no relatório que os contratos de utilização das lojas em centros comerciais não têm um direito automático de renovação na sequência da expiração do seu prazo inicial. A renovação deve ser objecto de negociação e envolve provavelmente a revisão duma renda de mercado aberto e possivelmente uma “taxa de renovação”.

A avaliação do montante a pagar na cessão da posição contratual por um novo retalhista resulta da comparação com as transacções mais recentes deste género, em conjunto com uma análise de sensibilidade do desempenho do centro comercial e o factor procura de lojas com uma dimensão e localização comparáveis dentro dos centros.

Seguidamente, apresentamos os quadros relativos à avaliação e a sua interpretação:

## Estudo de Caso

Tabela 5

Lojas Portugal										
	Localidade	RUa OU C/C	Custo Direito ao Arrendamento (a)	Início de Utilização	Alhguer anual	Valor líquido Contabilístico (b)	Método de avaliação 1 (c)	Método de Avaliação 2 (d)	Maior valor entre c e d (e)	Diferença (f)=(e)-(b)
1	Arrábida	Mall	86.267,00 €	05-08-02	51.934,20 €	21.345,00 €	71.040,00 €	27.976,00 €	71.040,00 €	49.695,00 €
2	Norte Shopping	Mall	86.582,00 €	28-09-04	56.027,28 €	5.344,00 €	90.370,00 €	67.653,00 €	90.372,00 €	85.028,00 €
3	Lisboa Alameda	Mall		01-07-00	27.720,00 €					
4	Via Catarina	Mall	36.821,00 €	18-09-03	34.468,80 €	23.015,00 €	31.500,00 €	24.536,00 €	31.500,00 €	8.485,00 €
5	Portimão	Mall	52.572,00 €	03-06-03	41.246,52 €	4.200,00 €	30.940,00 €	29.889,00 €	30.946,00 €	26.746,00 €
6	Guia	Mall	40.155,00 €	06-02-04	42.286,32 €	18.739,00 €	47.520,00 €	27.326,00 €	47.520,00 €	28.781,00 €
7	Faro	Street	149.639,00 €	11-01-05	13.919,04 €	149.639,00 €	149.639,00 €	149.639,00 €	149.639,00 €	
8	Antas	Mall	91.300,00 €	05-05-05	51.152,88 €	79.888,00 €	72.220,00 €	72.225,00 €	72.225,00 €	-7.663,00 €
9	Lisboa Colombo	Mall	110.000,00 €	13-12-02	53.256,24 €	64.169,00 €	102.000,00 €	54.172,00 €	102.600,00 €	38.431,00 €
10	Ponta Delgada	Mall	53.878,00 €	15-10-03	52.512,00 €	34.420,00 €	34.850,00 €	34.402,00 €	34.858,00 €	438,00 €
11	Funchal	Mall	50.008,00 €	05-04-05	55.949,64 €	43.756,00 €	54.750,00 €	43.823,00 €	54.750,00 €	10.994,00 €
12	Coimbra	Mall	79.200,00 €	19-04-05	51.258,48 €	69.300,00 €	63.450,00 €	63.450,00 €	63.450,00 €	-5.850,00 €
13	Alcochete	Mall		26-06-04	45.957,60 €					
14	Ovar	Street	9.500,00 €	01-12-04	6.519,00 €	9.500,00 €	9.500,00 €	9.500,00 €	9.500,00 €	
			845.922,00 €		584.208,00 €	523.315,00 €	758.400,00 €	60891,00 €	758.400,00 €	235.085,00 €

FONTE: Relatório de avaliação e elementos financeiros da entidade (Tabela 5)

Tabela 6

perdas por imparidade										
	Localidade	RUa OU C/C	Custo Direito ao Arrendamento (a)	Início de Utilização	Alhguer anual	Valor líquido Contabilístico (b)	Método de avaliação 1 (c)	Método de Avaliação 2 (d)	Maior valor entre c e d (e)	Diferença (f)=(e)-(b)
8	Antas	Mall	91.300,00 €	05-05-05	51.152,88 €	79.888,00 €	72.220,00 €	72.225,00 €	72.225,00 €	-7.663,00 €
12	Coimbra	Mall	79.200,00 €	19-04-05	51.258,48 €	69.300,00 €	63.450,00 €	63.450,00 €	63.450,00 €	-5.850,00 €
			170.500,00 €		102.411,36 €	149.188,00 €	135.675,00 €	13675,00 €	135.675,00 €	-13.513,00 €

FONTE: Relatório de avaliação e elementos financeiros da entidade (Tabela 6)

Tabela 7

sem perda por imparidade										
	Localidade	RUa OU C/C	Custo Direito ao Arrendamento (a)	Início de Utilização	Alhguer anual	Valor líquido Contabilístico (b)	Método de avaliação 1 (c)	Método de Avaliação 2 (d)	Maior valor entre c e d (e)	Diferença (f)=(e)-(b)
1	Arrábida	Mall	86.267,00 €	05-08-02	51.934,20 €	21.345,00 €	71.040,00 €	27.976,00 €	71.040,00 €	49.695,00 €
2	Norte Shopping	Mall	86.582,00 €	28-09-04	56.027,28 €	5.344,00 €	90.370,00 €	67.653,00 €	90.372,00 €	85.028,00 €
4	Via Catarina	Mall	36.821,00 €	18-09-03	34.468,80 €	23.015,00 €	31.500,00 €	24.536,00 €	31.500,00 €	8.485,00 €
5	Portimão	Mall	52.572,00 €	03-06-03	41.246,52 €	4.200,00 €	30.940,00 €	29.889,00 €	30.946,00 €	26.746,00 €
6	Guia	Mall	40.155,00 €	06-02-04	42.286,32 €	18.739,00 €	47.520,00 €	27.326,00 €	47.520,00 €	28.781,00 €
9	Lisboa Colombo	Mall	110.000,00 €	13-12-02	53.256,24 €	64.169,00 €	102.000,00 €	54.172,00 €	102.600,00 €	38.431,00 €
10	Ponta Delgada	Mall	53.878,00 €	15-10-03	52.512,00 €	34.420,00 €	34.850,00 €	34.402,00 €	34.858,00 €	438,00 €
11	Funchal	Mall	50.008,00 €	05-04-05	55.949,64 €	43.756,00 €	54.750,00 €	43.823,00 €	54.750,00 €	10.994,00 €
			516.283,00 €		387.681,00 €	214.988,00 €	463.586,00 €	30877,00 €	463.586,00 €	248.598,00 €

FONTE: Relatório de avaliação e elementos financeiros da entidade (Tabela 7)

Optámos pelo maior valor entre os dois valores resultantes da aplicação dos dois métodos para comparar com a quantia escriturada do activo intangível e determinar a imparidade. O segundo método será equivalente ao primeiro método utilizado nas lojas de França e o seu resultado terá uma leitura aproximada; o primeiro método pressupõe um novo contrato e tem subjacente a renda que um novo inquilino pagaria de acordo com as condições de mercado.

Dada a fragilidade da posição do inquilino face ao proprietário do centro comercial que há em Portugal, os avaliadores dizem que estão a emitir a sua opinião, baseando-se, no entanto, em transacções recentes semelhantes. Todavia, se eventualmente optássemos pelo valor menor da avaliação, a diferença daí resultante não seria materialmente relevante.

Partimos do pressuposto de não se escriturar nenhum valor para as amortizações no período “N” até ao momento do teste de imparidade (fim do período), sendo a comparação do valor da avaliação (justo valor) feita com o valor líquido contabilístico. O direito ao arrendamento de duas lojas está com imparidade, totalizando a perda por imparidade 13.513,00 Euros. De acordo com o parágrafo 59 da IAS 36, a quantia escriturada de cada um destes activos deve ser reduzida até ao valor da sua quantia recuperável: 7.663,00 Euros de redução num caso e 5.850,00 Euros, no outro caso.

Estas perdas por imparidade devem ser reconhecidas imediatamente nos resultados de acordo com o parágrafo 60 da IAS 36. Depois do reconhecimento das perdas por imparidade, dada a redução do valor líquido contabilístico, as amortizações devem ser ajustadas ao novo valor líquido contabilístico, numa base sistemática durante a restante vida útil do activo intangível, como determina o parágrafo 63 da IAS 36.

## **4.4 Direito ao Arrendamento em Espanha**

### **4.4.1 Enquadramento normativo actual**

No momento da avaliação, a sociedade residente em Espanha controlada pelo Grupo gere sete lojas.

O Direito ao Arrendamento em Espanha tem sido tratado como um activo intangível, embora de vida útil limitada, figurando no Balanço consolidado da sociedade de acordo com o POC na classe “Propriedade Industrial e Outros Direitos”. Tem sido objecto de amortização de acordo com o número de anos do contrato de arrendamento. O pressuposto adoptado foi considerar que a vida útil do direito ao arrendamento é igual ao número de anos de duração do contrato, conforme explicação dada no ponto 4.3.2.

Analisaremos, no ponto seguinte, se o direito ao arrendamento das lojas espanholas cumpre os requisitos da definição de activo e se cumpre os critérios de reconhecimento exigidos pela IAS 38.

### **4.4.2 Tratamento do Direito ao Arrendamento com a adopção das IAS**

A análise deste ponto determina a análise dos contratos de arrendamento e da literatura jurídica espanhola, particularmente da Lei 29/94 de Arrendamentos Urbanos (24/11/1994), onde a matéria dos arrendamentos comerciais é regulada, e do Código Civil espanhol, que regula os contratos de arrendamento a título supletivo.

De acordo com Arranz, B. R. (2000), “o contrato de arrendamento de local de negócio é o contrato pelo qual uma pessoa se obriga a ceder a outra o gozo ou uso de um imóvel (artigo 3.1º LAU) urbano (artigo 1 LAU) cujo destino primordial seja nele exercer uma actividade económica, por tempo determinado e preço certo”.

De acordo com o mesmo autor, o artigo 4º da Lei do Arrendamento Urbano 29/94, no número 3, estabelece que o contrato de arrendamento comercial se rege pela vontade

das partes, na ausência de estipulação pelo disposto no Título III da mesma lei e supletivamente pelo Código Civil espanhol, embora os títulos I, IV e V da lei 29/94 sejam de aplicação obrigatória. Os Títulos IV (artigos 36 e 37) e V (artigos 38 e 40) regulam todavia a fiança, a formalização dos contratos e o processo do arrendamento.

Por conseguinte, o legislador quis conceder plena liberdade às partes para levar a cabo o arrendamento e, assim, se instituiu legalmente o predomínio do princípio da autonomia da vontade dos contraentes nos arrendamentos comerciais.

Atendendo ao princípio da liberdade contratual, não há uma duração mínima para o contrato.

Quando as partes querem excluir os preceitos da lei 29/94, e quando tal seja possível, nomeadamente no caso dos sete artigos do Título III, deverão fazê-lo de forma expressa em relação a cada um deles. Assim, e a título de exemplo, em aspectos fundamentais:

- O artigo 32 da Lei 29/94 permite a cessão da posição contratual e o subarrendamento pelo arrendatário a um terceiro, sem necessidade do consentimento do senhorio, quando no imóvel seja exercida uma actividade comercial ou profissional. No entanto, esta possibilidade pode ser excluída pelas partes no próprio contrato;
- O artigo 34 da mesma Lei prevê a possibilidade de indemnização do senhorio ao inquilino no fim do prazo do contrato de arrendamento se durante os últimos cinco anos foi exercida uma actividade comercial de venda ao público e sempre que o arrendatário manifeste a sua vontade de renovar o contrato por um prazo mínimo de cinco anos e de pagar uma renda de mercado. No entanto, esta possibilidade pode ser excluída pelas partes no próprio contrato.

Estes dois exemplos, associados à análise de contratos de arrendamento de lojas em Espanha feita por nós, provam que não há garantia de renovação do contrato de

arrendamento e que a própria possibilidade de cessão da posição contratual não existe quando o locador assim o pretende.

O Direito ao Arrendamento das lojas localizadas em Espanha, com a adopção das IAS, é (continua a ser) um activo intangível de vida útil limitada, sendo válida a análise feita para o caso de Portugal no ponto 4.3.2.

Quanto à satisfação dos requisitos da definição de activo intangível e ao cumprimento dos critérios de reconhecimento, os argumentos apresentados em 4.3.2 para o Direito ao Arrendamento em Portugal são os mesmos que devem ser utilizados para o Direito ao Arrendamento em Espanha.

#### **4.4.3 Imparidade do Direito ao Arrendamento**

Neste ponto as notas e os conceitos expressos no ponto 4.3.3 a propósito da imparidade do Direito ao Arrendamento em Portugal - sobre a realização dos testes de imparidade e indicadores de imparidade - são válidos para o caso de Espanha.

A avaliação foi feita pela mesma empresa que se contratou para França e Portugal no fim do período “N”. Os critérios seguidos foram os mesmos. O valor da posição contratual tem em conta o valor de mercado da renda da loja. É obtido por actualização da diferença entre a “Global Estimated Rental Value” e a “Pure Estimated Rental Value”, como são definidas no ponto 4.2.3, para o período remanescente do contrato, utilizando a taxa de juro com o risco adequado. Em Espanha é habitual o proprietário receber uma parte do valor para dar o seu consentimento à cessão da posição contratual do arrendatário.

Seguidamente, apresentamos os quadros relativos à avaliação e a sua interpretação:

Tabela 8

**Lojas Espanha**

	Localidade	RUa OU C/C	Custo Direito ao Arrendamento	Início de Utilização	Aluguer anual	Valor líquido Contabilístico (a)	Key money avaliado (b)	Diferença d=b-a
1	Elche	Street	42.070,85 €	01-01-2000	13.883,16 €	21.058,4 €	30.000,00 €	8.941,53 €
2	Barcelona ( Rambla)	Street	246.414,96 €	01-04-2000	40.02,00 €	108.799,61 €	150.000,00 €	41.200,39 €
3	Valencia	Mall	90.000,00 €	01-07-2003	38.760,00 €	67.475,41 €	0,00 €	-67.475,41 €
4	Barcelona (Gracia)	Street	85.000,00 €	01-10-2004	57.93600 €	74.363,39 €	0,00 €	-74.363,39 €
5	Madrid ( Arenal)	Street	150.253,04 €	01-09-2005	34.60800 €	142.678,64 €	300.000,00 €	157.321,36 €
6	Badalona	Street	120.000,00 €	01-07-2005	38.676,00 €	11350,68 €	0,00 €	-113.950,68 €
7	Madrid (Orense)	Street	166.872,00 €	01-10-2005	19.308,00 €	162.665,91 €	400.000,00 €	237.334,09 €
			900.610,85 €		243.863,16 €	690.992,11 €	880.000,00 €	18907,89 €

FONTE: Relatório de avaliação e elementos financeiros da entidade (Tabela 8)

Tabela 9

**Perdas por imparidade**

	Localidade	RUa OU C/C	Custo Direito ao Arrendamento	Início de Utilização	Aluguer anual	Valor líquido Contabilístico (a)	Key money avaliado (b)	Diferença d=b-a
3	Valencia	Mall	90.000,00 €	01-07-2003	38.760,00 €	67.475,41 €	0,00 €	-67.475,41 €
4	Barcelona (Gracia)	Street	85.000,00 €	01-10-2004	57.93600 €	74.363,39 €	0,00 €	-74.363,39 €
6	Badalona	Street	120.000,00 €	01-07-2005	38.676,00 €	11350,68 €	0,00 €	-113.950,68 €
			295.000,00 €		135.372,00 €	255.789,48 €	0,00 €	-255.789,48 €

FONTE: Relatório de avaliação e elementos financeiros da entidade (Tabela 9)

Tabela 10

**Lojas sem perdas por imparidade**

	Localidade	RUa OU C/C	Custo Direito ao Arrendamento	Início de Utilização	Aluguer anual	Valor líquido Contabilístico (a)	Key money avaliado (b)	Diferença d=b-a
1	Elche	Street	42.070,85 €	01-01-2000	13.883,16 €	21.058,4 €	30.000,00 €	8.941,53 €
2	Barcelona ( Rambla)	Street	246.414,96 €	01-04-2000	40.02,00 €	108.799,61 €	150.000,00 €	41.200,39 €
5	Madrid ( Arenal)	Street	150.253,04 €	01-09-2005	34.60800 €	142.678,64 €	300.000,00 €	157.321,36 €
7	Madrid (Orense)	Street	166.872,00 €	01-10-2005	19.308,00 €	162.665,91 €	400.000,00 €	237.334,09 €
			605.610,85 €		108.491,16 €	435.202,63 €	880.000,00 €	44797,37 €

FONTE: Relatório de avaliação e elementos financeiros da entidade (Tabela 10)

Resulta da leitura dos quadros que foi aplicado um único método de avaliação. Os avaliadores não utilizaram o chamado método tradicional (1º método em França e 2º

método em Portugal), afirmando que o método tradicional pode não explicar os valores do direito ao arrendamento atingidos em locais de primeira, em que é solicitada uma renda que supera a renda de mercado atingida. Não deixaremos de observar que este argumento não é totalmente conclusivo.

Partimos do pressuposto de não se escriturar nenhum valor para as amortizações no período “N” até ao momento do teste de imparidade, sendo a comparação do valor da avaliação (justo valor) feita com o valor líquido contabilístico. O direito ao arrendamento de três lojas está com imparidade, totalizando a perda por imparidade 255.789,48 Euros. De acordo com o parágrafo 59 da IAS 36, a quantia escriturada de cada um destes activos deve ser reduzida até ao valor da sua quantia recuperável: 67.475,41 Euros de redução no primeiro caso, 74.363,39 Euros no segundo e 113.950,68 Euros no último. Os valores líquidos contabilísticos (custos menos amortizações e imparidades) serão iguais a zero.

Estas perdas por imparidade devem ser reconhecidas imediatamente nos resultados de acordo com o parágrafo 60 da IAS 36. Depois do reconhecimento das perdas por imparidade, dado que os valores líquidos contabilísticos são nulos, não deverá ser imputado nenhum valor para amortização.

## **4.5 Direito ao Arrendamento na Bélgica e Holanda**

### **4.5.1 Enquadramento normativo actual**

No momento da avaliação a sociedade que gere as lojas na Bélgica e Holanda tem sete lojas.

O Direito ao Arrendamento na Bélgica e Holanda tem sido tratado como um activo intangível, figurando no Balanço consolidado da sociedade de acordo com o POC na classe “Propriedade Industrial e Outros Direitos”. Tem sido objecto de amortização de

acordo com o número de anos do contrato de arrendamento. O pressuposto adoptado foi considerar que a vida útil do direito ao arrendamento é igual ao número de anos de duração do contrato, conforme explicação dada no ponto 4.3.2.

Analisaremos, no ponto seguinte, se o direito ao arrendamento das lojas na Bélgica e Holanda cumpre os requisitos da definição de activo intangível e se cumpre os critérios de reconhecimento exigidos pela IAS 38.

#### **4.5.2 Tratamento do Direito ao Arrendamento com a adopção das IAS**

A análise deste ponto determina a análise dos contratos de arrendamento e da literatura jurídica na Bélgica e Holanda. A análise da literatura jurídica na Bélgica tem como base a síntese jurídica recolhida nos sítios “ Le Moniteur belge du fonds de commerce” e “businessandlaw.be” e relativamente à Holanda, foram retiradas algumas notas do Relatório de avaliação.

O arrendamento comercial na Bélgica é regido pelos preceitos da lei de 30 de Abril de 1951, retomados no Livro III, Título VIII, Capítulo II, Secção 2 do Código Civil.

A lei aplica-se aos imóveis arrendados e afectos ao exercício de um comércio de retalho ou à actividade de um artesão directamente em contacto com o público.

Não é obrigatório concluir um contrato de arrendamento por escrito, embora seja aconselhável e neste caso, está sujeito a registo num prazo de quatro meses. A duração do contrato de arrendamento não pode ser inferior a nove anos e quando superior a este prazo, o contrato deve ser feito no notário.

Pode ser colocada no contrato de arrendamento uma cláusula proibindo a sua cessão ou sublocação, no entanto esta não produzirá efeito desde que a cessão seja feita em conjunto com a cessão ou locação do negócio (fonds de commerce), a não ser que o

locador ou a sua família habitem uma parte do imóvel, hipótese na qual a interdição é válida.

O inquilino tem direito à renovação do contrato de arrendamento no máximo três vezes, devendo para tal notificar o senhorio em determinados termos. Todavia, o locador pode recusar a renovação do contrato de arrendamento, sendo de uma maneira geral obrigado a indemnizar o inquilino, embora de uma forma totalmente diferente do caso francês. Damos exemplos:

- Afectar o imóvel a um uso diferente dum empresa comercial – a indemnização será de um ano de renda;
- Oferta de uma renda superior por um terceiro, se o inquilino não faz uma oferta igual – indemnização de um ano de renda para uma actividade comercial diferente ou de dois anos de renda para a mesma actividade comercial;
- Recusa da renovação do contrato de arrendamento pelo locador sem motivo – indemnização igual a três anos de renda, eventualmente superior.

Da análise desta síntese e da leitura dos contratos, podemos concluir que não há na Bélgica garantia de renovação do contrato e que a própria possibilidade de ceder a posição contratual pode ser proibida a não ser que se trate da cessão do próprio negócio (trespasse).

Da análise do Relatório de avaliação das lojas na Holanda, resulta que há fundamentalmente duas situações:

- Se a duração da renovação é de cinco anos, o senhorio paga entre oito a dez vezes a diferença entre a renda corrente e a renda de mercado ao inquilino se forçar a substituição deste;

- O senhorio paga entre oito a dez vezes a diferença entre a renda corrente e a renda de mercado ao inquilino independentemente da duração do contrato (preceitos legais obrigatórios).

Na Holanda os contratos de arrendamento foram celebrados por um período de cinco anos, com renovação automática por igual período (protecção jurídica do inquilino).

Não há na Bélgica e Holanda garantia de renovação do contrato. O senhorio pode não renovar, embora seja obrigado a indemnizar o inquilino.

Consideramos o Direito ao Arrendamento na Bélgica e Holanda um activo intangível de vida útil limitada, sendo os fundamentos desta posição idênticos aos fundamentos utilizados para o caso de Portugal no ponto 4.3.2.

Quanto à satisfação dos requisitos da definição de activo intangível e ao cumprimento dos critérios de reconhecimento, os argumentos utilizados em 4.3.2 para o Direito ao Arrendamento em Portugal são os mesmos que devem ser utilizados para o Direito ao Arrendamento na Bélgica e Holanda.

#### **4.5.3 Imparidade do Direito ao Arrendamento**

Neste ponto as notas e os conceitos expressos no ponto 4.3.3 a propósito da imparidade do Direito ao Arrendamento em Portugal – sobre a realização dos testes de imparidade e indicadores de imparidade – são válidos para os casos da Bélgica e da Holanda.

A metodologia utilizada pela empresa avaliadora baseia-se na renda de mercado tal como é definida no ponto 4.2.3. Para calcular este valor o avaliador tomou em conta as

transacções correntes no mercado, a localização, a acessibilidade e características das lojas.

A determinação desta renda de mercado permite calcular a diferença entre a renda de mercado e a renda corrente (paga no contrato existente). Seguidamente, o avaliador utiliza dois métodos para calcular o valor do direito ao arrendamento.

No primeiro método, que pressupõe um novo contrato, é actualizado o diferencial entre a renda de mercado e a renda corrente com a taxa de juro incluindo o risco, mas tendo em conta uma duração diferente do segundo método.

No segundo método toma como ponto de partida o contrato existente e actualiza para o momento da avaliação o diferencial entre a renda de mercado e a renda corrente com a taxa de juro incluindo o risco, atendendo à duração do contrato.

Os dois métodos conduzem a valores diferentes, mas conduzem a um valor de mercado do direito ao arrendamento, embora cada um deles se ajuste a determinadas condições. A avaliação é sempre um processo que envolve alguma subjectividade, mas serve de base à formação dos preços porque em qualquer processo negocial de cedência do direito ao arrendamento o avaliador é chamado a intervir.

Seguidamente apresentamos os quadros relativos à avaliação e a sua interpretação:

Tabela 11

Lojas Holanda Belgica										
	Localidade	RUA OU C/C	Custo Direito ao Arrendamento	Início de Utilização	Aluguer anual	Valor líquido Contabilístico (a)	Método 1 (b)	Método 2 (c)	Maior Valor entre b e c (d)	Diferença e=d-a
1	Antuérpia	Rua	111.552,00 €	01-02-2000	71.739,00 €	56.550,70 €	175.000,00 €	90.000,00 €	175.000,00 €	118.449,30 €
2	Brugge	Rua	117.749,00 €	01-03-2000	55.282,00 €	59.692,47 €	75.000,00 €	40.000,00 €	75.000,00 €	15.307,53 €
3	Amsterdam	Rua	45.378,02 €	01-03-2000	68.094,00 €	18.907,52 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	81.092,48 €
4	Breda	CC	7.044,94 €	01-05-2001	72.976,00 €	3.757,18 €	20.000,00 €	10.000,00 €	20.000,00 €	16.242,82 €
5	Maastricht	Rua	27.500,00 €	01-09-2005	67.578,00 €	26.354,17 €	30.000,00 €	20.000,00 €	30.000,00 €	3.645,83 €
6	Den Haag	Rua	79.411,54 €	01-02-2001	54.258,00 €	38.383,92 €	25.000,00 €	10.000,00 €	25.000,00 €	-13.383,92 €
			388.635,50 €		389.927,00 €	203.645,96 €	425.000,00 €			22354,04 €

FONTE: Relatório de avaliação e elementos financeiros da entidade (Tabela 11)

Tabela 12

Perdas por imparidade										
	Localidade	RUA OU C/C	Custo Direito ao Arrendamento	Início de Utilização	Aluguer anual	Valor líquido Contabilístico (a)	Método 1 (b)	Método 2 (c)	Maior valor entre b e c (d)	Diferença e=d-a
6	Den Haag	Rua	79.411,54 €	01-02-2001	54.258,00 €	38.383,92 €	25.000,00 €	10.000,00 €	25.000,00 €	-13.383,92 €
			79.411,54 €		54.258,00 €	38.383,92 €	25.000,00 €			-13.383,92 €

FONTE: Relatório de avaliação e elementos financeiros da entidade (Tabela 12)

Tabela 13

Lojas sem perdas por imparidade										
	Localidade	RUA OU C/C	Custo Direito ao Arrendamento	Início de Utilização	Aluguer anual	Valor líquido Contabilístico (a)	Método 1 (b)	Método 2 (c)	Maior valor entre b e c (d)	Diferença e=d-a
1	Antuérpia	Rua	111.552,00 €	01-02-2000	71.739,00 €	56.550,70 €	175.000,00 €	90.000,00 €	175.000,00 €	118.449,30 €
2	Brugge	Rua	117.749,00 €	01-03-2000	55.282,00 €	59.692,47 €	75.000,00 €	40.000,00 €	75.000,00 €	15.307,53 €
3	Amsterdam	Rua	45.378,02 €	01-03-2000	68.094,00 €	18.907,52 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	81.092,48 €
4	Breda	CC	7.044,94 €	01-05-2001	72.976,00 €	3.757,18 €	20.000,00 €	10.000,00 €	20.000,00 €	16.242,82 €
5	Maastricht	Rua	27.500,00 €	01-09-2005	67.578,00 €	26.354,17 €	30.000,00 €	20.000,00 €	30.000,00 €	3.645,83 €
			309.223,96 €		335.669,00 €	165.262,04 €	400.000,00 €			23737,96 €

FONTE: Relatório de avaliação e elementos financeiros da entidade (Tabela 13)

Optamos pelo maior valor da avaliação para calcular uma eventual imparidade.

Partimos do pressuposto de não se escriturar nenhum valor para as amortizações no período “N” até ao momento do teste de imparidade (fim do período “N”), sendo a comparação do valor da avaliação (justo valor) feita com o valor líquido contabilístico. O direito ao arrendamento de uma loja está com imparidade, totalizando a perda por

imparidade 13.383,92 Euros. De acordo com o parágrafo 59 da IAS 36, a quantia escriturada do activo deve ser reduzida até ao valor da sua quantia recuperável: 13.383,92 Euros de redução.

Esta perda por imparidade deve ser reconhecida imediatamente nos resultados de acordo com o parágrafo 60 da IAS 36. Depois do reconhecimento da perda por imparidade, a amortização do valor líquido contabilístico (25.000,00 Euros) deve ser ajustada tendo em conta a vida útil remanescente.

#### **4.6 Conclusão e Síntese dos impactos nas Demonstrações Financeiras**

Relembramos que a questão da nossa investigação é o tratamento contabilístico de um activo intangível, o direito ao arrendamento na transição POC/IAS, e que o trabalho se baseia num estudo de caso relativo a uma entidade proprietária de uma rede de cinquenta e seis lojas.

Os objectivos do nosso trabalho são:

- 1 – Analisar à luz dos princípios das IAS se o Direito ao Arrendamento cumpre os requisitos da definição de activo intangível e satisfaz os critérios de reconhecimento;
- 2 – Analisar as questões associadas à mensuração do Direito ao Arrendamento e aos testes de imparidade exigidos pelas IAS;
- 3 – Analisar as divulgações requeridas pelas IAS;
- 4 – Verificar os efeitos da transição POC/IAS sobre as Demonstrações Financeiras.

Neste ponto resumiremos os resultados obtidos no estudo de caso ao nível do reconhecimento como activo intangível do direito ao arrendamento, a quantificação das perdas de imparidade e como foram calculadas, as notas a divulgar no anexo às demonstrações financeiras e os impactos sobre o Balanço e Demonstração de Resultados.

Começamos por sublinhar que o Direito ao Arrendamento não deve ser desreconhecido como activo em nenhum país, cumprindo os requisitos da definição de activo intangível e os critérios de reconhecimento de acordo com as IAS.

As perdas por imparidade foram calculadas tomando como referência o maior valor do direito ao arrendamento resultante da avaliação (justo valor), o qual se comparou com a quantia escriturada do direito ao arrendamento (pressupondo que não se amortizava no período “N” até ao momento do teste de imparidade). O quadro seguinte resume os resultados:

**Tabela 14****Quadro síntese - Imparidades**

Países	Direito Arrendamento		Amortizações 31/12/n	Perdas por Imparidade	Valor líquido contabilístico
	31/12/n-1	31/12/n			
<b>França</b>	4.475.316,01	5.400.316,01		677.748,17	4.722.567,84
<b>Portugal</b>	845.922,00	845.922,00	322.607,00	13.513,00	509.802,00
<b>Espanha</b>	900.610,85	900.610,85	209.618,74	255.789,48	435.202,63
<b>Belgica &amp; Holanda</b>	388.635,50	388.635,50	184.989,54	13.383,92	190.262,04
<b>Total</b>	6.610.484,36	7.535.484,36	717.215,28	960.434,57	5.857.834,51

Devem ser imediatamente reconhecidos nos resultados 960.434,57 Euros de perdas por imparidade, diminuindo o Activo Líquido total do Balanço por esse valor.

Se a avaliação do direito ao arrendamento tivesse sido feita no início do período “N”, a entidade deveria registar a diminuição de valor do direito ao arrendamento em Resultados Transitados.

O Direito ao Arrendamento valorizou-se globalmente no conjunto dos cinco países, mas devido à ausência dum mercado activo para este bem, esta valorização global dos direitos de arrendamento cuja quantia escriturada é inferior à sua quantia recuperável não pode ser tratada como um excedente de revalorização.

Em teoria podem ser questionados os valores da avaliação feita e a opção pelo maior valor, no caso da aplicação de dois métodos, para aferir da imparidade do Direito ao Arrendamento.

Atendendo à fragilidade da posição do inquilino particularmente no caso português, com influência na possibilidade de cessão da posição contratual e termos desta cessão, é de admitir uma menor segurança da avaliação feita em Portugal, mas a opção pelo menor valor neste caso não teria resultados materialmente relevantes.

No sentido de reforçar a fiabilidade do teste de imparidade (o valor recuperável é o maior valor entre o valor de uso e o justo valor deduzido dos custos para vender, parágrafo 18 da IAS 36), a entidade devia calcular o valor de uso do Direito ao Arrendamento nos termos em que está definido na IAS 36 Imparidade de Activos. Esta norma dá como exemplo ilustrativo de unidade geradora de caixa uma loja pertencente a uma rede de lojas.

O parágrafo 66 da IAS 36 Imparidade de Activos preceitua que se há alguma indicação de um activo estar com imparidade, a quantia recuperável do activo deve ser estimada a nível individual. Na impossibilidade de o fazer, a entidade deve determinar a quantia recuperável da unidade geradora de caixa à qual o activo pertence. Não seria o caso do direito ao arrendamento por ter um valor de mercado. No entanto, se queremos estimar o seu valor de uso, teremos que determinar a quantia recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence, na medida em que o direito ao arrendamento não gera fluxos

de caixa largamente independentes daqueles gerados por outros activos (alínea b) de parágrafo 67 da mesma norma).

O parágrafo 69 da IAS 36 Imparidade de Activos diz que para identificar se os fluxos de caixa de um activo ou conjunto de activos são largamente independentes dos fluxos de caixa de outro activo ou conjunto de activos, uma entidade considera vários factores, incluindo a forma como a gestão controla as operações (por negócios, por linhas de produtos).

Como referimos, a norma inclui como exemplo de unidade geradora de caixa uma loja pertencente a uma rede de lojas e para identificar esta unidade, a entidade considera se o seu controlo de gestão interno está organizado para medir o desempenho da rede numa base de loja a loja ou o negócio é gerido numa base de resultado loja a loja.

A entidade que serve de base a este estudo de caso tem um controlo de gestão cujo objectivo é medir a rentabilidade de cada loja, elaborando Demonstrações de Resultados previsionais e comparando valores previstos com valores realizados, rubrica a rubrica e loja a loja.

O direito ao arrendamento contribui para gerar fluxos de caixa em conjunto com as obras de decoração de cada loja, o mobiliário e o material informático. Há contudo activos “corporate” e questões de preços de transferência, cuja análise é importante para testar a imparidade da unidade geradora de caixa.

Há um conjunto de notas a divulgar nas Demonstrações Financeiras da entidade para cumprir os requisitos das IAS 36 e 38. Faremos referências às notas significativas relacionadas com este caso:

- Valor contabilístico e razões que suportam a existência de uma vida útil indefinida para o Direito ao Arrendamento (neste caso em França), incluindo a descrição do factor mais significativo (desenvolvido no ponto relativo à França);
- Descrição, valor contabilístico e vida útil residual de cada um dos activos intangíveis materialmente relevantes para as demonstrações financeiras da entidade – neste caso o valor total do Direito ao Arrendamento no fim do período “N” representa 18% do Activo Líquido Total do Balanço consolidado da Sociedade - mãe;
- Para cada classe de activos, neste caso o Direito ao Arrendamento, as vidas úteis dos activos (dadas pelo número de anos do contrato) e as taxas de amortização utilizadas – o método de amortização é sistemático numa base linear e tem em conta o número de anos do contrato;
- Valor bruto e amortizações acumuladas, incluindo perdas de imparidade acumuladas, no início e no final do período (Ver último quadro);
- Rubricas da Demonstração de Resultados que incluem amortizações de activos intangíveis;
- Reconciliação do valor contabilístico no início e no final do período;
- Perdas de imparidade reconhecidas durante o período na Demonstração dos Resultados (ou nos capitais próprios), assim como a rubrica do reconhecimento;
- Principais acontecimentos que conduziram ao reconhecimento das perdas de imparidade (teste pela primeira vez das perdas de imparidade no caso estudado);
- Clarificação do valor recuperável dos activos;
- Amortizações reconhecidas no período.

## 5 Conclusões

O trabalho desenvolvido visa estudar o tratamento contabilístico de um activo intangível, concretamente o direito ao arrendamento, no contexto de transição POC/IAS. O trabalho contempla a apresentação e análise de caso relativo a uma entidade proprietária de cinquenta e seis lojas localizadas em países diferentes. A Sociedade – mãe, residente em Portugal, elabora contas consolidadas, de acordo com as regras do POC, que integram as contas das sociedades que gerem as lojas dos países: Portugal, França, Espanha, Bélgica e Holanda.

Para a realização do presente estudo orientámo-nos segundo objectivos bem definidos, a saber:

- Analisar se o direito ao arrendamento cumpre os requisitos da definição de activo intangível e satisfaz os critérios de reconhecimento de acordo com as IAS;
- Analisar as questões associadas à mensuração do direito ao arrendamento e aos testes de imparidade exigidos pelas IAS;
- Analisar as divulgações requeridas pelas IAS;
- E verificar os efeitos da transição POC/IAS sobre as Demonstrações Financeiras.

Por outro lado, para atingir os objectivos propostos procedemos, concretamente:

- À leitura e análise das normas contabilísticas de enquadramento do tema, nomeadamente a IAS 38 Activos Intangíveis, a IAS 36 Imparidade de Activos, a IFRS 1 Aplicação pela primeira vez das IFRS, POC, SNC;
- À leitura e análise da literatura de investigação sobre activos intangíveis, assim como da literatura sobre o Direito ao Arrendamento;
- Ao estudo das Demonstrações Financeiras do Grupo para os exercícios relevantes, assim como dos relatórios de auditoria;

- À leitura e análise dos contratos de arrendamento do Grupo;
- À leitura e análise de literatura jurídica e dos normativos legais que regulam os contratos de arrendamento comercial nos vários países em análise;
- À leitura e análise do Relatório de Avaliação dos direitos ao arrendamento produzido por entidade independente.

Como qualquer trabalho, este estudo não está isento de limitações, das quais fazemos a devida referência:

- 1 - A literatura que desenvolve a temática dos activos intangíveis não analisa o caso específico do direito ao arrendamento, embora haja trabalhos e análises das empresas internacionais de auditoria sobre a figura do “key money”, que tem um significado equivalente ao do direito ao arrendamento. Contudo, a análise da problemática dos activos intangíveis feita na revisão da literatura é válida de uma maneira geral para compreender o tratamento contabilístico do direito ao arrendamento de acordo com as IAS. A literatura sublinha os problemas de reconhecimento e de mensuração dos activos incorpóreos em geral, presentes também no tratamento do direito ao arrendamento;
- 2 - No teste de imparidade do direito ao arrendamento, o Grupo não tem disponível o cálculo do valor de uso do direito ao arrendamento;
- 3 – O mercado do direito ao arrendamento (lojas) em Portugal é pouco desenvolvido e pode eventualmente reduzir a segurança da avaliação feita;
- 4 – A confidencialidade do relatório de avaliação e outros elementos analisados dificulta a exposição e fundamentação do nosso trabalho, mas de uma forma que não é significativa.

Analisar se o direito ao arrendamento cumpre os requisitos da definição de activo intangível e satisfaz os critérios de reconhecimento de acordo com as IAS, é o primeiro objectivo do nosso trabalho. Verificámos que o direito ao arrendamento é um activo intangível de acordo com as IAS.

A condição b) do parágrafo 12 da IAS 38 exige que um activo resulte de direitos contratuais ou outros direitos legais para ser identificável e deste modo, ser reconhecido como activo intangível. Ora, o direito ao arrendamento é um direito que resulta de um contrato e, assim sendo, satisfaz a condição b) do parágrafo 12 da IAS 38. No entanto, a interpretação de cada um dos requisitos do parágrafo 12 da IAS 38 (ser separável ou direito que resulta de contrato) não é a nosso ver simples, embora as Bases para Conclusões da norma facultem esclarecimentos. Utilizámos no ponto 4.3.2 do capítulo 4 dois exemplos para demonstrar que o direito ao arrendamento não precisa de ser vendável para satisfazer o requisito b) do parágrafo 12 e ser reconhecido como activo intangível.

Questões semânticas poderiam levar a pensar que o direito ao arrendamento não é um activo intangível.

Em França, por exemplo, como referimos no ponto 4.2.2 do capítulo 4, quando o senhorio não quer renovar o contrato de arrendamento, a lei determina que deve pagar ao inquilino uma “indemnit  d’ viction” (indeniza o de expulsão ou saída), mas esta indeniza o tem que ser igual no mínimo ao valor de mercado do trespasse (fonds commercial), que inclui o direito ao arrendamento.   habitual valorizar o direito de ingresso num centro comercial através de um determinado número de meses de renda, mas os contratos de arrendamento são claros quando definem que este direito de ingresso não   reembolsável, nem adquire a natureza de uma renda ou soma de rendas.

  fundamental a análise dos contratos e da lei do arrendamento comercial em cada um dos países, comparando com os requisitos exigidos pela IAS 38 Activos Intangíveis, para concluir que o direito ao arrendamento   um activo intangível. E foi este o resultado do nosso trabalho aplicado a cinco países. O Balanço de abertura da entidade

no período de adopção das IAS não reflectirá nenhum desreconhecimento do direito ao arrendamento como activo intangível.

Analisar as questões associadas à mensuração do direito ao arrendamento e aos testes de imparidade foi o segundo objectivo deste trabalho. A mensuração do direito ao arrendamento ao custo é normalmente simples, mas a determinação da quantia recuperável deste activo na realização de testes de imparidade é complexa.

O direito ao arrendamento foi avaliado no fim do período “N” em França, Portugal, Espanha, Bélgica e Holanda, ao nível de cada uma das sociedades detidas pelo Grupo, pela Cushman & Wakefield Healy & Baker, empresa especializada nesta matéria e altamente conceituada a nível internacional. A avaliação teve como base a renda de mercado. A empresa utilizou dois métodos para determinar o valor do direito ao arrendamento, tendo sido tomado o maior valor como quantia recuperável do direito ao arrendamento para comparar com a quantia escriturada e calcular a eventual perda de imparidade.

O IASB (BCZ30) lembra que se são utilizados os valores de uma avaliação, a empresa deve verificar se a avaliação externa cumpre os requisitos da IAS 36 Imparidade de Activos. Pensamos que se pretende dizer que a entidade deve verificar se os valores da avaliação são justos valores, valores tendo em conta transacções semelhantes recentes, dentro do mesmo negócio, entre partes interessadas e conhecedoras não relacionadas entre si).

Tendo por base os valores recolhidos do referido relatório de avaliação, são reconhecidas perdas de imparidade, na Demonstração de Resultados e no Balanço, que totalizam 960.434 Euros. Em contrapartida, aproximadamente três milhões e trezentos mil Euros de ganhos potenciais (direito ao arrendamento avaliado superior ao valor escriturado) não são reconhecidos como “excedente de revalorização” por não haver um

mercado activo para o direito ao arrendamento (parágrafo 81 de IAS 38 Activos Intangíveis). De notar a assimetria do tratamento, sendo este um ponto a rever na IAS 38 Activos Intangíveis e na IAS 36 Imparidade de Activos (conforme consta dos projectos do IASB nestas matérias).

De notar ainda que, de acordo com o parágrafo 6 da IAS 36 Imparidade de Activos, a quantia recuperável de um activo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o seu justo valor menos custos de venda e o seu valor de uso. Neste caso, foi tomado em conta o justo valor (o maior entre dois valores resultantes dos dois métodos usados na avaliação) e não foi calculado o valor de uso.

Todavia, os requisitos de acordo com os quais a quantia recuperável de um activo deve ser a maior entre o justo valor menos os custos de vender o activo e o seu valor de uso resultam da decisão segundo a qual a mensuração da quantia recuperável deve reflectir o comportamento provável dum gestor racional (BCZ23 de Bases para Conclusões da IAS 36 Imparidade de Activos). Pode ser incerto que os pressupostos do mercado tenham probabilidade de ser adequados relativamente aos pressupostos da empresa (para calcular o valor de uso) e assim sendo, a empresa deveria realizar o teste de imparidade do direito ao arrendamento calculando o valor de uso do direito ao arrendamento. A IAS 36 Imparidade de Activos dá o exemplo de uma unidade geradora de caixa que é uma loja pertencente a uma rede de lojas. O direito ao arrendamento, em conjunto com outros activos, obras de decoração da loja, mobiliário, material informático e outros, gera fluxos de caixa independentes de outros activos ou conjuntos de activos. A operacionalização do cálculo do valor de uso assentaria na informação usada pela gestão. A gestão controla a rentabilidade das lojas numa base individual: são elaboradas Demonstrações de Resultados previsionais por loja para um dado período e estes valores são comparados com os dados reais para calcular os desvios e explicá-los numa perspectiva de controlo de gestão. Se é calculada a rentabilidade, também é possível calcular os fluxos de caixa gerados por uma loja.

Ainda no que refere à operacionalização do cálculo do valor de uso, refiram-se os custos de estrutura que dizem respeito ao conjunto das lojas e que devem ser afectos a cada loja, utilizando critérios adequados. Há activos “corporate” (edifício da sede por exemplo) associados à unidade geradora de caixa e que devem ser identificados para, eventualmente, afectar uma fracção da sua quantia escriturada à quantia escriturada da unidade geradora de caixa e compará-la com a sua quantia recuperável de forma a determinar uma eventual perda de imparidade.

A quantia recuperável da unidade geradora de caixa será o maior entre o valor de uso e o seu justo valor (deduzido de custos de vender). Se a quantia recuperável, assim determinada, for inferior ao valor escriturado da unidade geradora de caixa, há perda de imparidade.

Devemos sublinhar, contudo, que o valor do direito ao arrendamento tem uma forte componente imobiliária, o que poderá limitar a utilidade do cálculo do seu valor de uso, favorecendo a utilização dos valores fornecidos no relatório de avaliação.

Não nos moveu, como objectivo deste trabalho, explicar pormenorizadamente como se calcula o valor de uso de uma loja como unidade geradora de caixa e, por conseguinte, do direito ao arrendamento, embora a sua compreensão seja fundamental para realizar o teste de imparidade (ou garantir a sua fiabilidade) e determinar uma eventual perda de imparidade.

Devemos contudo analisar, criticamente, os modelos de avaliação usados e a sua conformidade com os requisitos da IAS 36. Nesta matéria, os elementos que analisámos levam-nos a crer que a sociedade avaliadora determinou o justo valor do direito ao arrendamento, no sentido do parágrafo 27 da IAS 36 (isto é, tendo em conta transacções

semelhantes recentes, dentro do mesmo negócio, entre partes interessadas e conhecedoras não relacionadas entre si).

Por um lado, o primeiro método de avaliação em França, (segundo em Portugal, Bélgica e Holanda), baseado no pressuposto da continuidade do contrato existente, determina um valor do direito ao arrendamento que representa um benefício económico real para o inquilino porque tem por base a actualização (desconto) da diferença entre a renda paga pelo inquilino e a renda de mercado. É o “valor de uso” do direito ao arrendamento para o inquilino, não no sentido literal da IAS 36, mas que servirá de base a uma eventual indemnização no caso de não renovação do contrato.

Por outro lado, o segundo método de avaliação em França, (primeiro em Portugal, Bélgica e Holanda), baseado no pressuposto de um novo contrato, tem por base a actualização da diferença entre a renda que um comprador interessado está disposto a pagar para adquirir o direito ao arrendamento e a renda normal de mercado. Supõe um prémio sobre a renda de mercado que o comprador está disposto a pagar para adquirir o direito ao arrendamento. Foi o único método utilizado em Espanha.

Seria necessário verificar e confirmar se as rendas utilizadas para a avaliação são rendas de mercado e se o prémio que o comprador está disposto a pagar resulta da experiência do mercado, factos que não podemos avaliar. Contudo, não temos elementos em contrário nem notícia de transacções posteriores do Grupo que contrariem esta avaliação.

Analisar as divulgações requeridas pelas IAS – foi outro objectivo do nosso trabalho. Referimos no ponto 4.6 do capítulo anterior, de uma forma sumária, as divulgações que devem ser feitas. Desse conjunto de notas, sublinhámos a indicação e explicação dos factos que sustentam a vida útil indefinida do direito ao arrendamento (França) e da vida útil definida do direito ao arrendamento nos outros casos, assim como os factores

ou acontecimentos que determinam as perdas de imparidade. Devemos lembrar que foi a primeira vez que a entidade fez o teste de imparidade e este facto pode ter determinado um valor global elevado de perdas de imparidade.

Verificar os efeitos da transição POC/IAS sobre as Demonstrações Financeiras foi, igualmente, objectivo do nosso trabalho. Como verificámos, o direito ao arrendamento não é desreconhecido como activo, mas do teste de imparidade realizado resulta uma diminuição do valor total do direito ao arrendamento líquido de amortizações de 960.434 Euros, aproximadamente 14% de redução do valor líquido total inicial do direito ao arrendamento, o que é relevante.

As notas a divulgar são uma parte integrante das demonstrações financeiras e, particularmente, no caso dos activos intangíveis, podem ajudar a compreender melhor a situação financeira e económica da entidade que relata.

Expusemos, até agora, as conclusões do nosso trabalho, tomando como base os objectivos propostos e referimos as suas limitações mais importantes. Pretendemos, contudo, também deixar algumas pistas para trabalho futuro, que certamente permitiria uma compreensão mais profunda da questão investigada.

Uma das primeiras sugestões para futuros trabalhos de investigação teria como tema de fundo a determinação do valor de uso de uma loja definida como Unidade Geradora de Caixa, cujo desenvolvimento devia basear-se, também, num estudo de caso. Pensamos, mesmo, a qualidade da análise poderia aumentar, tomando o nosso trabalho como termo de comparação,

Entre outras propostas para outro tema de investigação futura, apontamos - verificação do cumprimento dos requisitos da IAS 36 Imparidade de Activos na avaliação externa do direito ao arrendamento como base da determinação da sua eventual imparidade,

tema, por sinal, com ligação ao nosso trabalho. Lembramos a segurança ou fiabilidade do teste de imparidade, tema eventualmente muito delicado quanto ao seu desenvolvimento se não for baseado num estudo de caso.

O parágrafo 12 da IAS 38 contempla dois requisitos para um activo ser identificável e como tal, ser reconhecido como activo intangível: ser separável (poder ser vendido, alugado, trocado) ou resultar de direitos contratuais ou outros direitos legais. Sugerimos por último, como projecto de investigação futura, a análise comparativa entre estes dois requisitos, cujo cumprimento é necessário para satisfazer a noção de activo. A sua compreensão é essencial para tratar contabilisticamente os activos intangíveis.

## 6 Referências Bibliográficas e Legislação

- Arranz, R. B. (2009), "Contrato de arrendamiento de local de negocio: nociones generales, formalización del contrato y posteriores modificaciones". Internet: <http://www.ciberconta.unizar.es/leccion> (acesso: 13/12/2009).
- Belkaoui, A. R. (1992), "Accounting Theory". *London: Academic Press*.
- Bento, J. e Machado, J.F. (2008), "Plano Oficial de Contabilidade Explicado". *Porto Editora*.
- Berman, B. e Evans, J. R. (2006), "Retail Management, A Strategic Approach". *Prentice Hall of India*, 10<sup>th</sup> Edition.
- Campomar, M. C. (1991), "Do uso de "estudo de caso" em pesquisas para dissertações e teses em administração". *Revista de Administração*, São Paulo, vol. 26, n. 3, 95 – 97.
- Cañibano, L., Ayuso, M. G., Sánchez, P. (2000), "Accounting for Intangibles: A Literature Review". *Journal of Accounting Literature*, Vol. 19, 2000, 102 – 130.
- Deng, Z. e Lev, B. (1999), "The valuation of acquired R & D", *Working paper*.
- Deng, Z. e Lev, B. (2006), "In – process R & D: To capitalize or expense?". *Journal of Engineering and Technology Management*, 23 (2006), 18 - 32. Internet: [www.sciencedirect.com](http://www.sciencedirect.com) (acesso: 13/12/2009).
- Evans, T.G. e Taylor, M.E. (1982), "Bottom – line Compliance with the IASC: A Comparative Analysis". *The International Journal of Accounting*, 17, 115 – 128.
- Gemas, L., Pedroso, A. e Jorge, J.C. (2009), "Arrendamento Urbano, Novo Regime Anotado e Legislação Complementar". *Quid Juris Sociedade Editora*.
- Guilding, C. e Pike, R. (1990), "Intangible Marketing Assets: A Managerial Accounting Perspective". *Accounting and Business Research*, Vol. 21, n. 18, 41 – 49.

- Haller, A. e Kepler, J. (2002), “Financial Accounting Developments in the European Union: Past Events and Future Prospects”. *The European Accounting Review*, 11 (1), 153 – 190.
- Harding, F. (2000), “What is the Role of Europe in an Increasingly Harmonized World?”. *The European Accounting Review*, 9 (4), 593 – 601.
- IFRIC (2009), “Staff Paper” (Project: Tentative agenda decisions; Topic: Compliance costs for REACH).
- Institute of Chartered Accountants (2007), “EU Implementation of IFRS and the fair value Directive – A report for the European Commission”.
- Jarboe, K. P. e Furrow, R. (2008), “Intangible Asset Monetization – The Promise and the Reality”. Internet: [www.athenaalliance.org](http://www.athenaalliance.org) (acesso: 13/12/2009).
- Joos, P. e Lang, M. (1994), “The Effects of Accounting Diversity: Evidence from the European Union”. *Journal of Accounting Research*, 32 (Supplement), 141 – 167.
- Lev, B. (2001), “Intangibles: Management, Measurement and Reporting”. *Brookings Institution Press*, Washington, DC.
- Lev, B. (2005), “Intangible Assets: Concepts and Measurements”. *Encyclopedia of social Measurement, Volume 2, 2005, Elsevier Inc.*
- Levitt, A. (1998), “The Numbers Game”. *The CPA Journal*, December, 14 – 19.
- Matolcsy, Z. e Wyatt, A. (2006), “Capitalized intangibles and financial analysts”. *Accounting and Finance*, vol. 46, 457 – 479.
- Mckinnon, S. M. e Janell, P. (1984), “The International Accounting Standards Committee: A Performance Evaluation. *International Harmonization of Accounting*”, 19, 137 – 154.
- Mémento Expert Francis Lefebvre (2009), “Baux Commerciaux”. *Éditions Francis Lefebvre*.
- Morais, A. I. e Lourenço, I. C. (2005), “Aplicação das Normas do IASB em Portugal”. *Publisher Team*.

- Mortensen, J., Eustace, C. e Lannoo, K. (1997), “Intangibles in the European economy”, *Paper presented at the CEPS workshop on intangibles in the European economy*, Brussels.
- Mueller, G. G., Gernon, H. e Meek, G. K. (1994), ”Accounting: an international perspective”. *Irwin*, 3<sup>ème</sup> edition, 200 p.
- Napier, C. e Power, M. (1992), “Professional research, lobbying and intangibles: A review essay”. *Accounting and Business Research*, Vol. 23, n. 89, 85 – 95.
- Nobes, C. (1992), “Accounting harmonization in Europe: process, progress, prospects”. *Financial Times Management Report*, 1992, 143 p.
- Nobes, C. e Parker, R. (1998), “*Comparative International Accounting*”, 5<sup>th</sup> Ed. London: Prentice Hall.
- Rodrigues, J. (2009), “Sistema de Normalização Contabilística Explicado”. *Porto Editora*.
- Rodrigues, L. L. (2000), “A Globalização dos Mercados de Capitais e o Processo de Convergência da Normalização Contabilística Internacional”. *Jornal de Contabilidade*, 275 (Fev/2000), 39 – 45.
- Rodrigues, L. L. e Guerreiro, M. A. S. (2004), “A Convergência de Portugal com as Normas Internacionais de Contabilidade”. *Publisher Team*.
- Schumpeter, J. A. (1942), “Capitalism, socialism and democracy”. *George Allen & Unwin*, 5<sup>th</sup> ed. London.
- Schweikart, J. A., Gray, S. J. e Salter, S. (1996), ”An Interview with Sir Bryan Carlsberg, Secretary – general of the International Accounting Standards Committee”. *Accounting Horizons*, 10 (1), 110 – 117.
- Street, D. L. (2002), “GAAP 2001 – Benchmarking National Accounting Standards Against IAS: Summary of Results”. *Journal of International Accounting, Auditing, & Taxation*, 11,77 – 90.
- Thibierge, C. (2000), “Le Traitement Comptable des Éléments Incorporels, un aperçu des pratiques en Europe”.

Webster, E. (1999), “The Economic of Intangible Investment” (Edward Elgar, Cheltenham, UK).

Wyatt, A. (2005), “Accounting recognition of intangible assets: theory and evidence on economic determinants”. *The Accounting Review* 80, 967 – 1003.

Bélgica (2009), “Le Bail Commercial”. Internet: <http://www.lemoniteur.be/documentation/le-bail-commercial-111.html> (acesso: 13/12/2009).

Bélgica (2009), ”L’indemnité en cas de refus de renouvellement de bail commercial”. Internet: <http://www.businessandlaw.be/article1235.html> (acesso: 13/12/2009).

Comunidade Económica Europeia, “Comunicação (COM/95/508), da Comissão Europeia, “Harmonização Contabilística: Uma Nova Estratégia Relativamente à Harmonização Internacional” (CCE, 1995)”.

Comunidade Económica Europeia, “Directiva 83/349/CEE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 13 de Junho de 1983, que regula a apresentação das contas anuais de grupos de empresas, empresas associadas e multigrupo”.

Comunidade Económica Europeia, “Directiva 84/253/CEN do Parlamento Europeu e do Conselho, de 10 de Abril de 1984, que regula as habilitações das pessoas encarregadas da auditoria legal das contas anuais”.

Comunidade Económica Europeia, “Directiva 78/660/CEE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Julho de 1978, que regula a apresentação das contas anuais individuais”.

Comunidade Económica Europeia, CCE (2002), “Regulamento (CE) N.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de Julho de 2002, relativo à aplicação das normas internacionais de contabilidade”.

Espanha, ”Codigo Civil”. Internet: <http://www.ucm.es/info/civil/jgstorch/leyes> (acesso: 13/12/2009).

Espanha, “Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos”. Internet:  
<http://www.comunidades.com/comunidades/legislacion/lau.htm> (acesso:  
13/12/2009).

FASB (2001), “Statement of Financial Accounting Standards N.º 142 Goodwill and Other Intangible Assets”.

França (2009), “Code de commerce”. Articles L145-1 j. L145-60, L142-1 j. 142-5.  
Internet: <http://www.legifrance.gouv.fr> (acesso: 13/12/2009).

IASB (2009), “Framework”. *IFRS, Official pronouncements as issued at 1 January 2009*, 73 – 98.

IASB (2009), “IAS 36 Impairment of Assets”. *IFRS, Official pronouncements as issued at 1 January 2009*, 1723 – 1876.

IASB (2009), “IAS 38 Intangible Assets”. *IFRS, Official pronouncements as issued at 1 January 2009*, 1911 – 1982.

IASB (2009), “IFRS 1 First – time Adoption of International Financial Reporting Standards”. *IFRS, Official pronouncements as issued at 1 January 2009*, 99 – 193.

Portugal, “Código Civil Português”. Internet:  
<http://www.portolegal.com/CodigoCivil.html> (acesso: 13/12/2009).

Portugal, “Decreto – Lei 159/2009”.

Portugal, “Decreto – Lei 321 – B/90.

Portugal, “Decreto – Lei 35/2005, de 17 de Fevereiro”.