



Promoção



ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL

Realização



Normas Internacionais de Avaliação

- 1- Filosofia e Conceitos
- 2 – Estrutura
- 3 – Abordagens de Valores

Carlos Eduardo Cardoso
QUANTECH

Filosofia e Conceitos

O objetivo primordial das Normas Internacionais de Avaliação é aumentar a confiança dos usuários de serviços de avaliação nas avaliações em que apoiam suas decisões.

1. *princípios e definições de aceitação genérica.*
2. *princípios uniformes*
3. Identificam **assuntos que exigem consideração e métodos de uso geral**, para avaliar diferentes tipos de ativos ou passivos.
4. Identificam os **processos avaliatórios necessários e as divulgações apropriadas** para as principais finalidades para as quais são necessárias avaliações.

Filosofia de Desenvolvimento e Aplicação

- Preparadas **para uso por profissionais de avaliação**, são orientadas a beneficiar os **usuários** onde o valor seja base de transações.
- As normas **identificam** métodos de avaliação comumente usados **sem explicar em detalhes** sua aplicação
- Comentários explicativos **sem incluir orientações em técnicas de avaliação**. (“o que” e não “como”)
- Metodologias e orientações técnicas mas **não fazem parte das normas**.
- Preocupação principal é **Conteúdo** e não **Forma** da avaliação.

• Definições das IVS

Palavras e frases usadas com significado específico e que ***aparecem em mais de uma norma***. As definições usadas ***em apenas uma norma encontram-se na própria norma***.

• Estrutura

A Estrutura das IVS ***contém princípios e conceitos de avaliação geralmente aceitos*** (em inglês: Generally Accepted Valuation Principles, abreviado GAVP).

•

| | |
|--|--------------|
| Avaliação e julgamento | 1 |
| Independência e objetividade | 2-4 |
| Competência | 5-6 |
| Preço, custo e valor | 7-10 |
| Mercado | 11-15 |
| Atividade do mercado | 16-18 |
| Participantes do mercado | 19-20 |
| Fatores específicos da entidade | 21-23 |
| Agregação | 24-25 |
| Base de Valor | 26-29 |
| Valor de Mercado | 30-35 |
| Custos de transação | 36 |
| Valor de investimento | 37-38 |
| Valor Justo | 39-43 |
| Valor Especial | 44-47 |
| Valor Sinérgico | 48 |
| Premissas | 49-52 |
| Venda forçada | 53-55 |
| Métodos de avaliação | 56 |
| Abordagem de Mercado | 57-58 |
| Abordagem de Renda | 59-62 |
| Abordagem de Custo | 63-64 |
| Métodos de aplicação | 65 |
| Informações para avaliação | 66-73 |

Abordagens

Abordagem de Mercado - Fornece uma indicação de valor **comparando o ativo objeto com ativos idênticos** ou similares para os quais existam, no mercado, informações disponíveis sobre o preço.

- **Transações recentes**
- **Se não existirem transações é válido usar ofertas justificando no relatório**
- **Ajustar os preços para refletir diferentes prazos e bases de valor**
- **Analisar diferenças de ordem jurídica, física ou econômica**

Abordagens

Abordagem de Renda – Fornece uma indicação de valor, convertendo fluxos de caixa futuros em um único valor presente de capital.

- Considera a **renda que um ativo gerará em sua vida útil** e indica o valor mediante um processo de capitalização.
- A capitalização envolve a **conversão da renda** em uma soma de capitais **pela aplicação de uma taxa de desconto** apropriada.
- Pode ser usada para passivos
 - **capitalização de receitas**, na qual uma taxa incluindo todos os riscos ou taxa única de capitalização é aplicada à renda de um único período representativo;
 - **fluxo de caixa descontado**, no qual uma taxa de desconto é aplicada a uma série de fluxos de caixa de períodos futuros para descontá-los a valor presente,
 - **vários modelos de atribuição de preços de opções**.

Abordagens

Abordagem de Custo – Fornece um indicador de valor aplicando o princípio econômico de que **um comprador não pagaria, por um ativo, mais do que o custo de obter um ativo de igual utilidade, seja compra ou construção.**

- Analisar **restrições de tempo**
- Analisar **restrições de inconveniência**
- Analisar **restrições de riscos**
- Analisar e ajustar **por obsolescência**

Abordagens

*Cada uma destas principais **abordagens** inclui diferentes **métodos** de aplicação. Vários métodos são utilizados para diferentes classes de ativos e são discutidos nas Normas sobre Ativos.*

Exemplo em IVS 230 – Equipamento e Instalações

- As três abordagens podem ser aplicadas à avaliação de instalações e equipamentos.
- Para classes de instalações e equipamentos que sejam homogêneos como veículos, normalmente é usada a *Abordagem de Mercado*.
- Muitos tipos de instalações e equipamentos são especializados e necessitam *Abordagem de Renda* ou *Abordagem de Custo*.
 - Considerar depreciação.
- Considerar que parte dos fluxos de caixa *pode ser atribuída a ativos intangíveis* e difíceis de separar da contribuição de fluxo de caixa da instalação ou equipamento objeto.

Bases de valores - Definição

A ***base de valor*** é uma definição das premissas de medição fundamentais de uma avaliação. Descreve as premissas fundamentais nas quais o valor informado será baseado

por exemplo:

- a natureza da transação hipotética,
- a relação e motivações das partes e
- o prazo de exposição do ativo ao mercado.

Bases de valores - Comentários

A **base** apropriada **depende do propósito** da avaliação.

Uma *base de valor* é **claramente distinta** de:

- a **abordagem ou método usado** para chegar à indicação do valor;
- o tipo de ativo sendo avaliado;
- o estado real ou presumido do ativo no ponto de avaliação;
- quaisquer outras premissas adicionais ou especiais

Uma “**venda forçada**” é uma descrição da situação em que a transação ocorre **e não uma *base de valor*** distinta.

Bases de valores - Comentários

- As avaliações podem requerer diferentes *bases de valores* definidas por legislação, regulamentos, contratos particulares ou outros documentos.
- **Pode requerer uma abordagem diferente daquela descrita nas IVS.**
- Estas bases devem ser *interpretadas e aplicadas* de acordo com o disposto no **documento fonte**, por exemplo IFRS (International Financial Reporting Standards).

Bases de valores - Comentários

- Uma base de valor pode:
 - (a) Indicar o **preço mais provável** que seria alcançado em uma **transação hipotética** em um mercado livre e aberto. **Valor de Mercado** enquadra-se nesta categoria.
 - (b) Indicar **os benefícios pela propriedade do ativo**. O valor é **específico para aquela pessoa ou entidade** e pode não ter relevância para os participantes do mercado em geral. **Valor de Investimento e Valor Especial** enquadram-se nesta categoria.
 - (c) Indicar o preço que seria **razoavelmente combinado entre duas partes específicas** pela transação de um ativo. O ativo não é necessariamente exposto ao mercado e o preço combinado pode ser um preço que reflita os interesses das partes envolvidas e não para o mercado de forma geral. **Valor sinérgico e Valor Justo**, conforme definido nestas normas, enquadram-se nesta categoria.

Bases de valores - Definições

Valor de Mercado é a **quantia estimada** pela qual, na **Data da Avaliação**, um ativo **seria transacionado** entre um comprador e um vendedor **predispostos**, em uma transação **entre partes independentes**, após **exposição apropriada ao mercado** e onde as partes agem com **conhecimento, prudência e sem compulsão** para transacionar.

Bases de valores – Valor de Mercado Comentários

“quantia estimada” –

- ❑ É o melhor preço que o vendedor pode razoavelmente obter e o preço mais vantajoso que o comprador pode razoavelmente obter.
- ❑ Esta estimativa **exclui** especificamente o preço estimado em **circunstâncias especiais** tais como financiamentos atípicos, contratos de venda e “lease-back”, considerações especiais ou concessões feitas por qualquer entidade associada com a venda ou quaisquer elementos de *Valor Especial*

Bases de valores - Definições

Valor de Investimento é o valor de um ativo *para um proprietário* ou potencial proprietário para investimento individual ou objetivos operacionais.

- reflete o ***benefício recebido pela entidade pela posse do ativo*** e, portanto, ***não envolve uma hipotética transação.***

Bases de valores - Definições

Valor Justo é o preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, informadas e predispostas a negociar, que reflete o respectivo interesse daquelas partes.

- A definição de ***valor justo nas IFRS e USGAAP*** é ***diferente*** da definição acima. A definição de valor justo das IFRS e USGAAP é geralmente ***consistente com a definição de Valor de Mercado.***
- Exemplos –
- **Valor em risco** – é justo para quem quer segurar um bem
- **Valor Patrimonial** – exclui ICMS para cálculo tarifário

Bases de valores - Definições

Valor Especial é um montante que ***reflete atributos particulares*** de um ativo e que são ***valiosos apenas a um Comprador Especial*** em função de vantagens, que não estariam disponíveis para outros compradores do mercado.

Valor Sinérgico é um **elemento adicional** de valor criado pela **combinação de dois ou mais ativos** onde o valor combinado é superior à soma dos valores individuais.

Exemplo –máquinas com prazo de entrega longo, compondo uma linha de fabricação cujo produto gere lucros.

Sistematização

• Normas Gerais

Três normas têm *aplicação geral para todos os tipos de ativos*:

1. *IVS 101 Alcance do Trabalho,*
2. *IVS 102 Implementação e*
3. *IVS 103 Relatório.*

Sistematização

• Normas sobre Ativos/Passivos

As Normas sobre Ativos consistem de:

1. Uma Norma – *estabelece requisitos que modificam ou aumentam as normas gerais e exemplos de aplicação.*
2. Um Comentário - *informações básicas adicionais sobre as características* de cada tipo de ativo que influenciam o valor e identificam métodos e abordagens usados.

Sistematização

• Aplicações de Avaliações

Cada Aplicação contém:

- 1. Uma Norma** que inclui eventuais **adições ou emendas às Normas Gerais** e exemplos da aplicação das Normas Gerais e Normas sobre Ativos, para efeitos de avaliações com propósitos específicos.
- 2. Uma Orientação** que presta informações sobre:
 - a) Os requisitos de avaliações de regulamentos ou **normas de aplicação internacional** emitidas por outros órgãos como, por exemplo, International Financial Reporting Standards.
 - b) Requisitos **geralmente aceitos**
 - c) **Procedimentos de avaliação**

Definições das IVS

- **Abordagem de Custo** – Fornece um indicador de valor aplicando o princípio econômico de que um comprador não pagaria, por um ativo, mais do que o custo de obter um ativo de igual utilidade, seja compra ou construção.
- **Abordagem de Mercado** - Fornece uma indicação de valor comparando o ativo objeto com ativos idênticos ou similares para os quais existam, no mercado, informações disponíveis sobre o preço.
- **Abordagem de Renda** – Fornece uma indicação de valor, convertendo fluxos de caixa futuros em um único valor presente de capital.
- **Ágio por Expectativa de Rentabilidade (em inglês: goodwill)** – Qualquer benefício econômico futuro de um negócio ou participação societária ou do uso de um grupo de ativos, que não seja separável do negócio.
- **Ativo Intangível** – Ativo não monetário que se manifesta por suas propriedades econômicas. Não tem substância física, mas gera direitos e benefícios econômicos para seu proprietário.

- **Base de Valor** – Definição das premissas fundamentais de medição utilizadas em uma avaliação.
- **Comprador Especial** – Comprador para quem o ativo tem um Valor Especial devido a vantagens provenientes da propriedade do ativo, que não estariam disponíveis para outros participantes do mercado.
- **Data da avaliação** – Data na qual o valor determinado é aplicável ao bem.
- **Imóvel** – *Terreno e tudo o que fizer parte dele, como árvores, minerais e coisas que tenham sido agregadas ao terreno, como edificações e melhoramentos e todos os acessórios permanentes, por exemplo, instalações mecânicas e elétricas que prestem serviços a uma edificação, estejam eles sobre ou sob o solo.*

- **Imóvel para Investimento** – Imóvel, seja terreno ou construção, parte de uma construção, ou ambos, mantidos pelo proprietário para auferir rendimentos ou obter valorização de capital, ou ambos, exceto quando:
 - (a) usado em produção ou geração de bens ou serviços ou para fins administrativos, ou
 - (b) para venda no curso normal dos negócios.
- **Premissa Especial** – Premissa que presume fatos **diferentes dos fatos reais** existentes à Data da Avaliação, ou que não seriam presumidos por um participante típico do mercado em uma transação na Data da Avaliação.
- **Propriedade Imobiliária** - Direitos, interesses e benefícios relacionados à propriedade de um Imóvel.
- **Propriedade Relacionada ao Negócio** – Qualquer tipo de imóvel projetado para um tipo de negócio específico, onde o valor da propriedade reflete o potencial de geração de recursos para aquele negócio.

- **Rendimento de Mercado** - Montante estimado pelo qual uma propriedade pode ser alugada na Data da Avaliação entre um locador e um locatário predispostos, em termos apropriados de locação, em uma operação entre partes independentes, depois de apropriada exposição ao mercado, onde as partes ajam com conhecimento, prudência e sem compulsão para a negociação.
- **Valor de Investimento** - Valor do Ativo para o proprietário atual ou potencial para objetivos de investimento individual ou operacional.
- **Valor de Mercado** – Quantia estimada pela qual um ativo ou passivo seria transacionado, na Data da Avaliação, entre um comprador e um vendedor predispostos, em uma transação entre partes independentes, depois de um tempo adequado de exposição ao mercado, onde as partes ajam com conhecimento, prudência e sem compulsão.

- **Valor Especial** – Quantia que reflete atributos particulares de um ativo que teriam valor somente para um comprador Especial.
- **Valor Justo** – Preço estimado para transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, informadas e dispostas a negociar, que reflita os respectivos interesses das partes.
- **Valor Sinérgico** – Elemento adicional de valor criado por uma combinação de dois ou mais ativos ou interesses, quando o valor combinado for maior do que a soma dos valores separados.

Valor não é um fato, mas **uma opinião** sobre:

1. O preço mais provável que seria pago por um ativo em uma transação, ou
2. Os benefícios econômicos de possuir um ativo.

IVS 101 – Alcance do Trabalho

O **usuário deve entender** o conteúdo e as limitações da avaliação. Alcance define:

1. Propósitos desejados da avaliação,
2. Extensão da pesquisa,
3. Procedimentos que serão adotados,
4. Premissas que serão feitas, e
5. Limitações aplicáveis ao trabalho.

Pode ser definido **no início ou durante** o desenvolvimento do trabalho, **mas antes** que a avaliação e o relatório sejam preparados.

IVS 102 – Implementação

- A pesquisa deve ser **apropriada para o propósito desejado.**
- Devem ser consideradas as abordagens praticadas **pelos participantes do mercado:**
 1. Mercado
 2. Custo
 3. Receita
 4. Outras apropriadas
- Se os dados forem insuficientes deve ser usada mais de uma abordagem
- Devem ser mantidos papéis de trabalho

IVS 103 - Relatório

- Comunica as ***informações necessárias ao entendimento apropriado*** da avaliação.
- Deve apresentar descrição precisa do alcance do trabalho, propósito e uso pretendido, confirmação da ***base de valor*** usada, abordagens usadas e declaração de quaisquer premissas, ***Premissas Especiais***, incerteza material ou condições de limitação que afetem diretamente a avaliação.

IVS 103 - Relatório

Identificação e qualificação do avaliador

Identificação do cliente e outros destinatários

Propósito da avaliação

Identificação do ativo ou passivo a ser avaliado

Data da Avaliação

Extensão da investigação

Limitações da Investigação

Natureza e Fontes de Informação Presumidos

Premissas e Premissas Especiais

Restrições de Uso

Abordagem e raciocínio

Valor e Data do Relatório

IVS 200 – Negócios e participações em negócios

- **Aplica-se a negócios ou partes do negócio**
 - **É afetado por exclusão de ativos ou passivos e pelas intenções dos minoritários**
 - **Considerar sempre a possibilidade de liquidação**
 - **Especificar a confiabilidade das informações usadas**
 - **Coerência entre histórico e Projeções**
 - **Fatos econômicos relevantes que afetem o negócio**
 - **Ativos e Passivos não registrados**
 - **Abordagens de Mercado e Renda**
 - **Participação controladora ou minoritária**

IVS 210 – Ativos Intangíveis

Ativos que têm substância econômica sem ter substância física

• **Ágio por Expectativa de Rentabilidade - exige teste de substância**

• **Abordagens de avaliação**

Abordagem de Mercado

Abordagem de Renda

Exclusão de Ativos Contributórios

Abordagem de Custo

• **Métodos de cálculo**

Método da dispensa de royalties

Método de lucros adicionados

Método de ganhos excedentes

IVS 220 – Instalações e Equipamentos

Considerar

- **Grau de agregação**
- **Premissas relativas à disponibilidade de ativos complementares e associados, continuidade do negócio e liquidação**
- **Ativos intangíveis que afetem ou sejam afetados pelo valor do ativo**
- **Financiamentos e termos contratuais**
- **Venda forçada (Desocupar prédio)**

IVS 230 – Direitos sobre imóveis

Tipos de Direitos

- **Direito Superior – Domínio**
- **Direito Subordinado – Posse, período limitado, restrições de uso**
- **Direito de uso**

Abordagens

- ❖ **Mercado**
- ❖ **Renda**
- ❖ **Custo – propriedades especializadas**

Anexo – Propriedades históricas

IVS 233 - Imóvel para Investimento em Construção

Abordagens de avaliação – Mercado, renda, custo

Entradas para a Avaliação – Premissas de custo, uso e financiamento

Considerações Especiais para Relatórios Financeiros

- **Contratos não transferíveis podem ser considerados transferíveis**

Considerações Especiais para Empréstimos Garantidos

- **Contratos são considerados não transferíveis exceto se houver provisão para transferência**

IVS 250 – Instrumentos Financeiros

IVS 300 – Avaliação para Demonstrações Financeiras

IVS 310 – Avaliação de Imóveis para Garantia Hipotecária

IVS 2013 – Alterações relevantes aos temas

- Data da avaliação passa a requerer ***indicação da hora*** para bens cuja cotação varie ao longo do dia
- Introdução da definição de ***Revisão de Avaliação***

Valuation Review – The act or process of considering and reporting on a valuation undertaken by another party, which may or may not require the reviewer to provide their own valuation opinion

- Referência ao código de ética recém publicado, na definição de objetividade
- Incluída a expressão “***ou passivo***” na definição de valor de mercado
- Incluída recomendação de uso de mais de uma abordagem

Using more than one valuation approach or method is especially recommended where there are insufficient factual or observable inputs for a single method to produce a reliable conclusion.

- Os conceitos e opiniões apresentados nesta atividade são de responsabilidade exclusiva do palestrante.
- O Congresso não se responsabiliza por opiniões ou pareceres emitidos por terceiros, associados ou não, ou pelo emprego indevido das informações aqui contidas.
- É proibida a reprodução total ou parcial deste material sem a aprovação prévia e por escrito do XVII COBREAP.