

## **PRINCIPAIS ALTERAÇÕES**

### **Seminário IBAPE – 12/06/2015**

**Palestra - Osório Gatto**

# Princípios Gerais da avaliação de bens - Preço, custo e valor

O **valor** de um bem decorre de sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Trata-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.

O **preço** é uma expressão monetária que define uma transação ou uma perspectiva de comercialização de um bem, um fruto ou um direito. O preço é um fato concreto, relacionado às capacidades financeiras, às motivações ou aos interesses específicos do comprador ou do vendedor.

O **custo** tem relação com o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção ou aquisição de um bem, fruto ou direito.

# Princípios Gerais da avaliação de bens - Princípios da avaliação

- a) **“lei” da oferta e da procura:** observados isoladamente estes dois aspectos, o preço de um bem diminui com o aumento da sua oferta e cresce com o aumento da sua procura;
- b) **princípio da semelhança:** numa mesma data, dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm valores semelhantes;
- c) **princípio da proporcionalidade:** as diferenças de valor são proporcionais às diferenças das características relevantes dos bens;
- d) **princípio da substituição:** um bem pode substituir outro considerando-se aspectos tais como: utilidade, funcionalidade, durabilidade, características tecnológicas, desempenho técnico e econômico;

# Princípios Gerais da avaliação de bens - Princípios da avaliação

- d) **princípio da substituição:** um bem pode substituir outro considerando-se aspectos tais como: utilidade, funcionalidade, durabilidade, características tecnológicas, desempenho técnico e econômico;
- e) **princípio da rentabilidade:** o valor de um bem, passível de exploração econômica, é função da renda que previsivelmente proporcionará;
- f) **princípio do maior e melhor uso:** o valor de um bem que comporta diferentes usos e aproveitamentos será o que resulte economicamente mais eficiente, consideradas as suas possibilidades legais, físicas e mercadológicas;
- g) **princípio da exequibilidade:** quando existirem vários cenários ou possibilidades, devem ser adotados os mais viáveis.

# Métodos - Valores

## Métodos

- Comparativo
- Comparativo de Custos
- Quantificação de custos
- Renda
- Evolutivo
- Involutivo

## Valores

- Mercado
- Liquidação forçada
- Patrimonial
- Risco
- Uso
- Econômico
- Sinérgico
- Especial

# Abordagem Valores - Valores

## Valor de mercado

- Valor de mercado
- Valor Econômico
- Valor Patrimonial
- Valor em Risco

## Valor Específico

- Valor de Liquidação forçada
- Valor Patrimonial
- Valor em Risco
- Valor Econômico
- Valor Sinérgico
- Valor Especial

# - Abordagem de valores – Valor de mercado

## Valor de mercado

Quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado, que pode ser identificado com alguns tipos de valores:

O **valor econômico**, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

O **valor patrimonial**, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponda ao valor de mercado;

O **valor sinérgico**, quando as partes em sinergia estejam no mercado;

O **valor em risco**, quando o bem é segurado pelo valor de mercado.

## - Abordagem de valores – Valor específicos

O **valor especial**, que reflete características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado.

O **valor econômico**, quando adotadas premissas vinculadas a um comprador especial ( taxas, isenções fiscais)  **valor especial**;

O **valor patrimonial**, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;



## - Abordagem de valores – Valores específicos

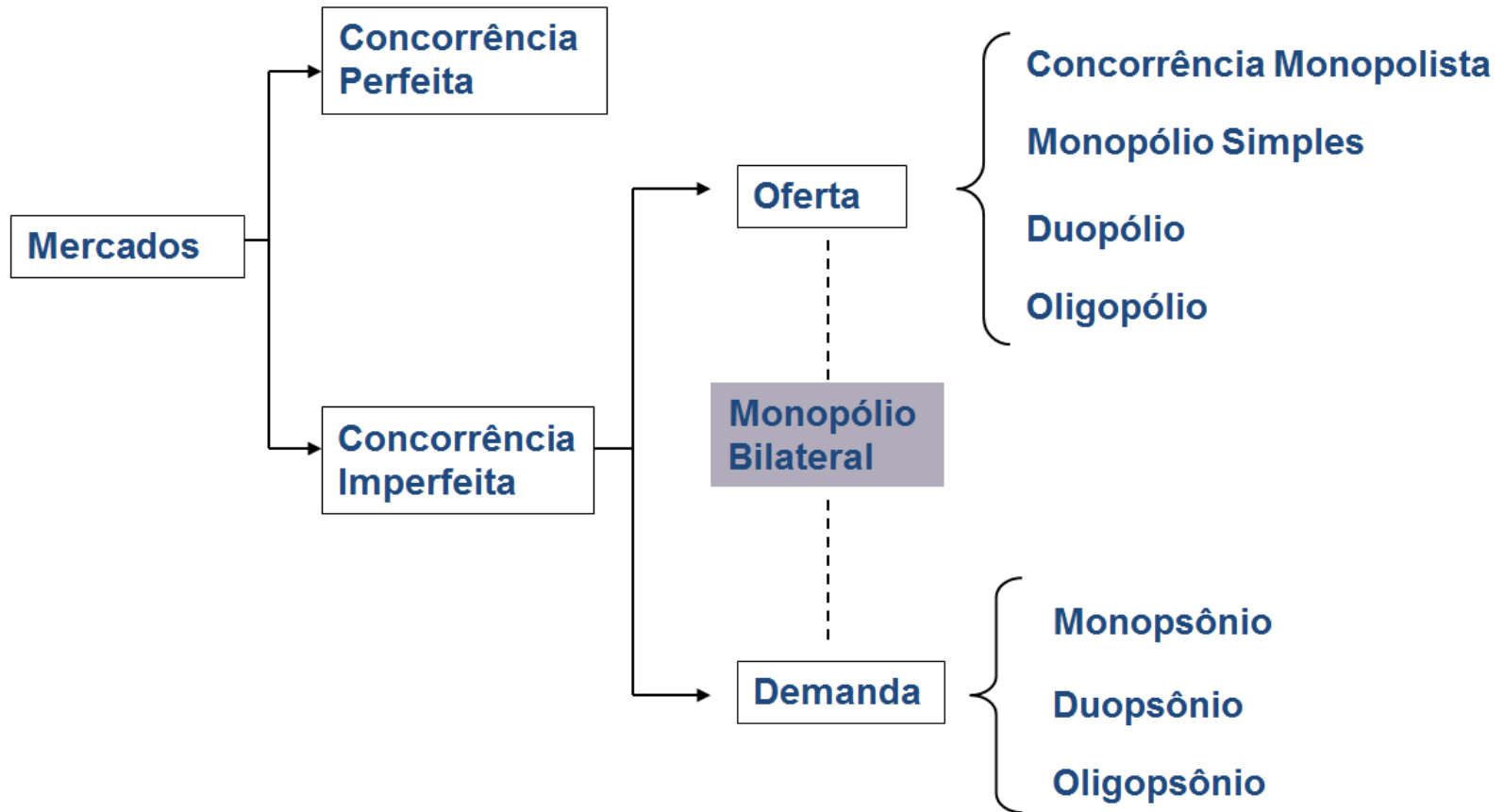
O **valor de liquidação forçada**, que difere do valor de mercado, ....  
comercializar em prazo inferior ao usual;

O **valor em risco**, destinado a cobertura de apólices;

O **valor sinérgico**, quando as sinergias estiverem disponíveis apenas a um comprador determinado.  **valor especial**

# MERCADO - Conceitos Microeconômicos

## As Estruturas de Mercado



# Princípios Gerais da avaliação de bens – MERCADO

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores

O mercado se caracteriza por sua **estrutura, conjuntura, conduta e desempenho**.

A **estrutura** do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- **Concorrência perfeita**
- **Monopólio**
- **Monopsônico**
- **Oligopólio**
- **Oligopsônio**

# Princípios Gerais da avaliação de bens – MERCADO

A **conjuntura** de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais

A **conduta** do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como: política de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O **desempenho** do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio da análise do seu comportamento em determinado período de tempo

### 7.5 Diagnóstico do mercado

O profissional, conforme o tipo de bem, as condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliando de forma a indicar, tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

# Princípios Gerais da avaliação de bens – Valor de Mercado

## **Considerações sobre o valor de mercado:**

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

# Princípios Gerais da avaliação de bens – Valor de Mercado

## Considerações sobre o valor de mercado:

“Quantia mais provável...” se refere ao preço expresso em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retrovendas.

“...pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não o preço pré-estabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada.

“...voluntariamente...” se refere a que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la.

# Princípios Gerais da avaliação de bens – Valor de Mercado

## Considerações sobre o valor de mercado:

“...conscientemente um bem...” se refere a que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido.

“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e portanto pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data.

“...dentro das condições do mercado vigente.” Significa que o valor deve refletir as condições da estrutura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, que deve ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições do mercado.



# Novas Definições

## Principais Definições:

**Comprador Especial:** Adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado.

**Premissa especial:** Premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais no mercado, na data da avaliação.

**Valor de desmonte:** Valor de um bem ou conjunto de bens, na condição de sua desativação ou desmobilização.

**Valor de liquidação forçada:** Valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado. Esta definição geral é particularizada em algumas Partes desta Norma, de acordo com suas especificidades.

# Novas Definições

## Principais Definições:

**Valor econômico:** Valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerados cenários previsíveis sob condições de risco.

**Valor depreciável:** Diferença entre o valor do bem na condição de novo e o seu valor residual.

**Valor de indenização:** Valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data.

# Novas Definições

## Principais Definições:

**Valor em uso:** Valor de um bem, em condições de operação, no estado atual, como uma parte integrante útil de um empreendimento, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

**Valor especial:** Valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que teriam valor somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial.

**Valor sinérgico:** Valor adicional resultante da interação de dois ou mais bens ou direitos, quando o valor global for maior do que a soma dos valores individuais.

# Novas Definições

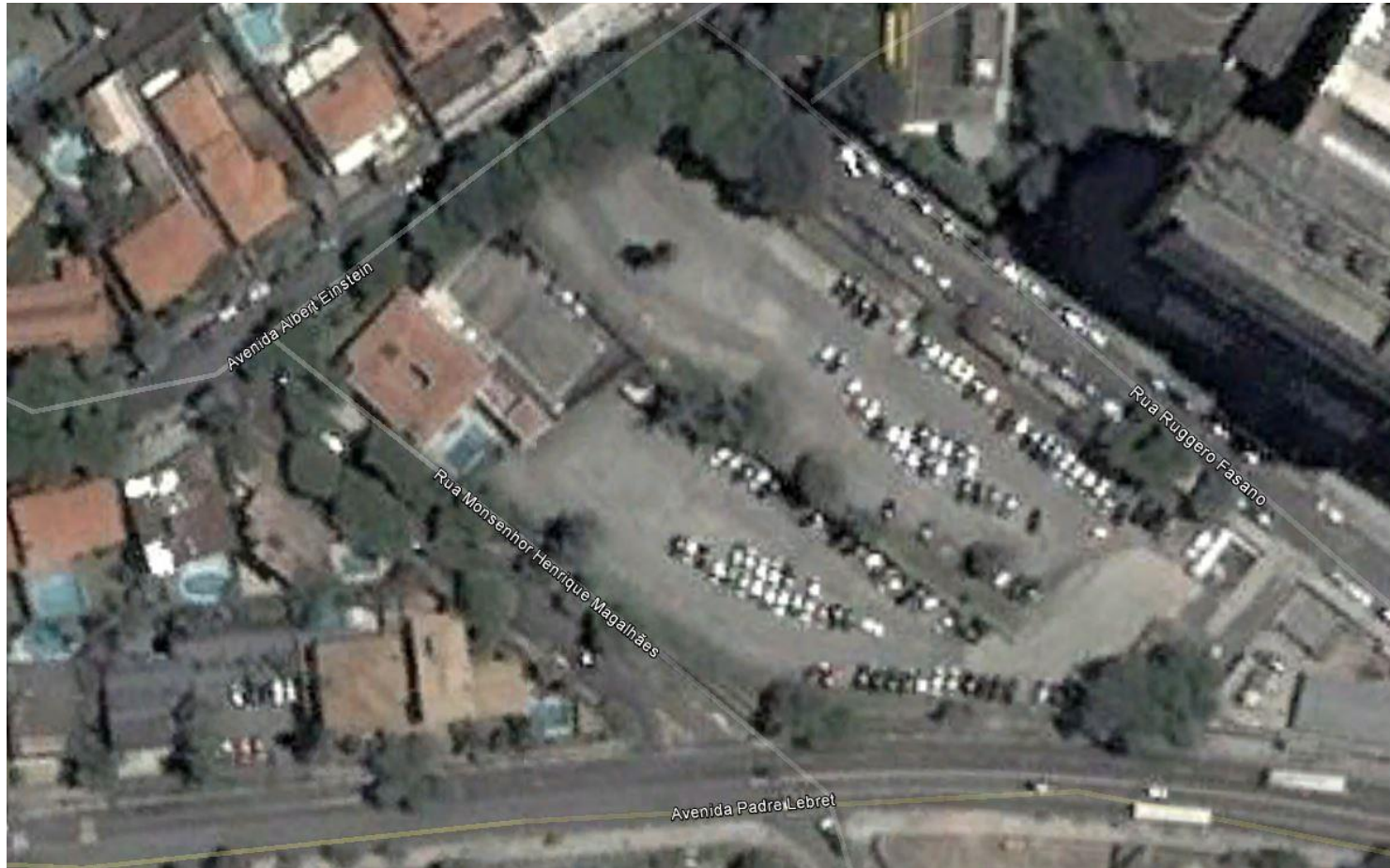
**arquiteto de avaliações:** Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU

**engenheiro de avaliações:** Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA

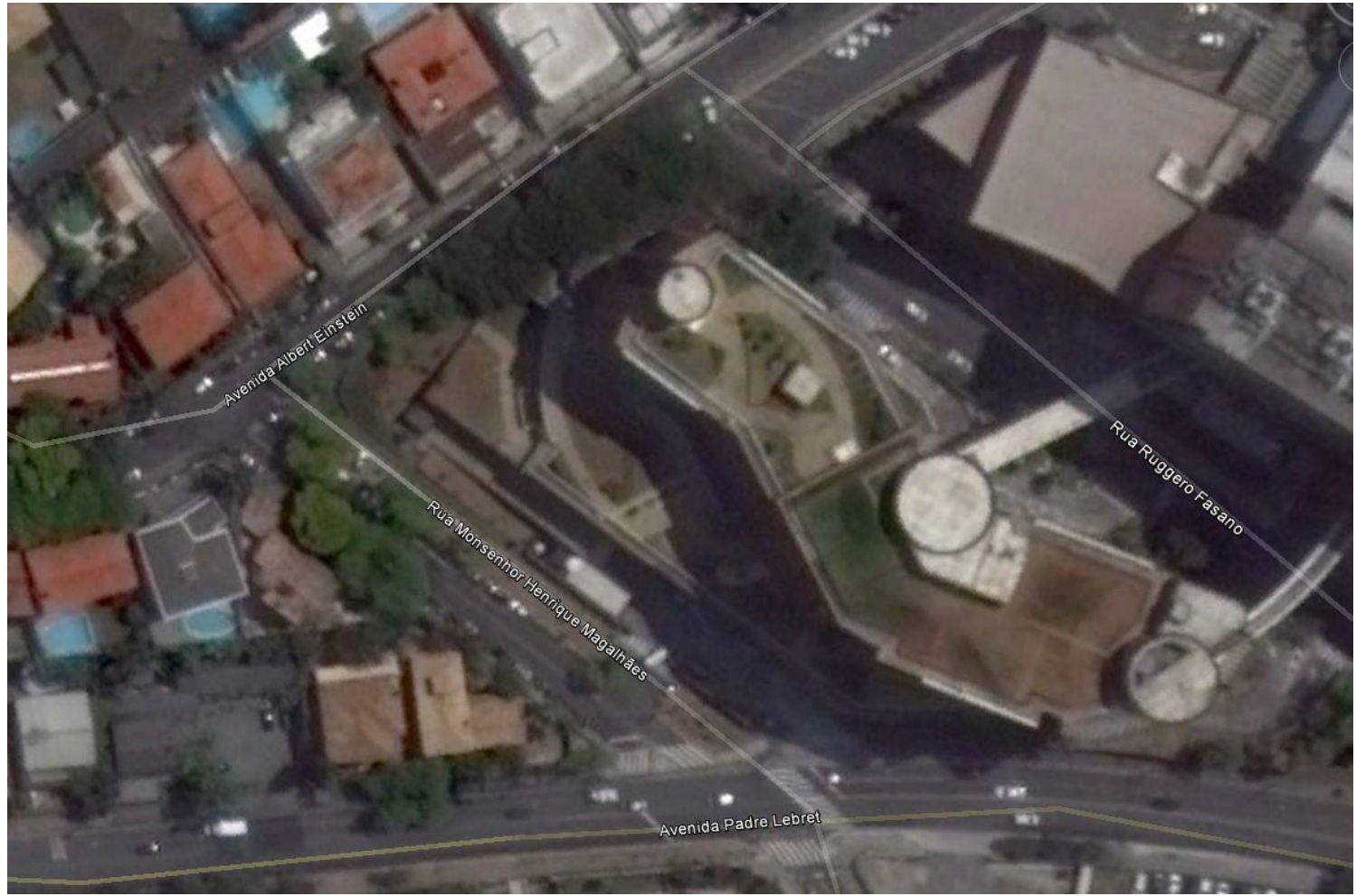
## Cases – ilustrando os conceitos de valores sinérgicos e especiais

- *Valor especial – Terrenos – duas situações onde apenas o comprador tem a premissa especial*
- *Valor sinérgico – imóveis – apresentação de avaliação com dois terrenos em conjunto*
- *Valor sinérgico fluxo de caixa* – *fluxo de caixa para a combinação de dois empreendimentos*
- *Valor especial em fluxos de caixa por premissas especiais – exemplo taxa de desconto de mercado x taxa de desconto especial*

# Valor especial – Exemplo Antes



# Valor especial – Exemplo Depois

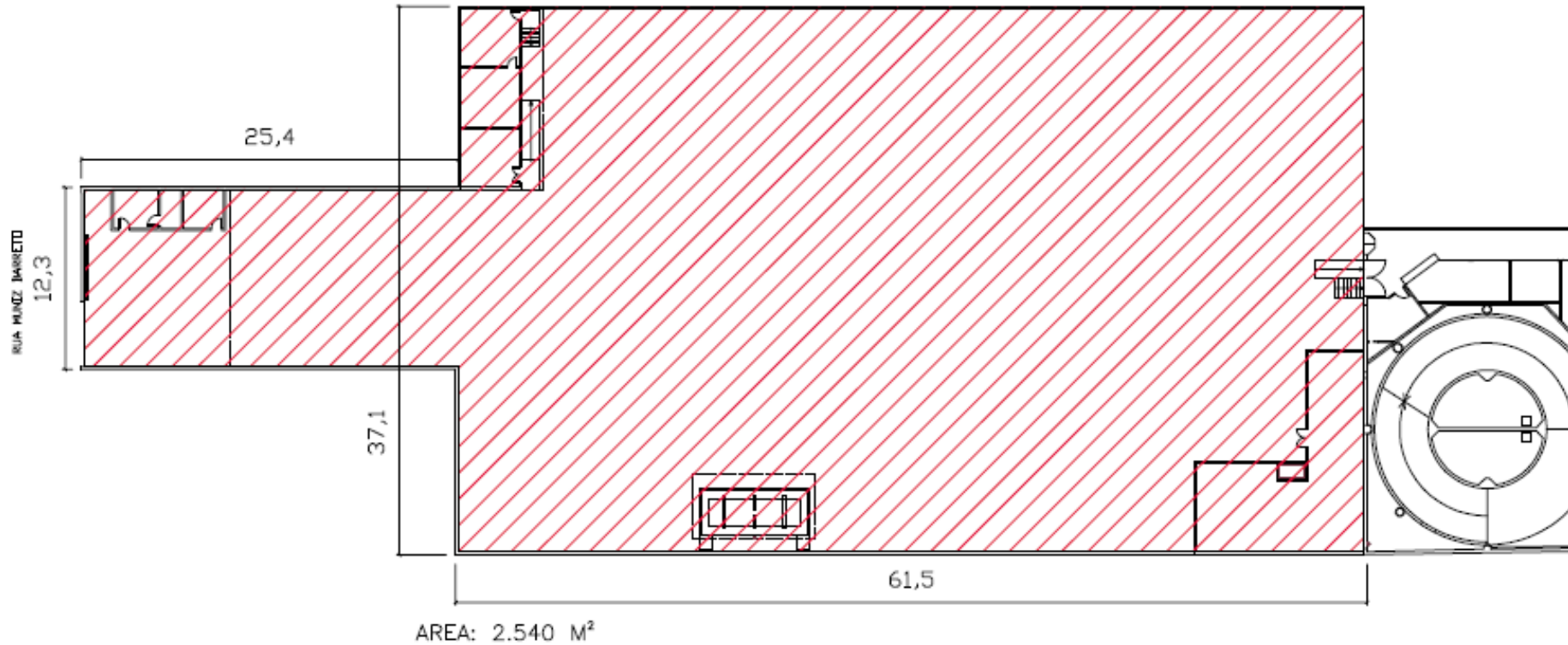


# Valor especial – Exemplo





# Valor sinérgico – Exemplo



# Atividades básicas– Documentação

## Requisição da documentação :

Cabe ao avaliador solicitar ao contratante ou interessado o fornecimento da documentação relativa ao bem, para a realização do trabalho.

Não é de responsabilidade do avaliador analisar a legitimidade da documentação jurídica do bem nem a realização de estudos, auditorias, exames, medições e inspeções prévias para o desenvolvimento da avaliação.

# Atividades básicas – vistoria do bem

## Vistoria do bem:

A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório.

Em casos excepcionais, quando essa atividade for impossível ou inviável, admite-se a adoção de uma situação-paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo, observadas prescrições específicas descritas em 6.9 desta parte 1 e das demais partes desta Norma.

A vistoria deve ser efetuada pelo **profissional da engenharia de avaliações** com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação.

**Recomenda-se** que a vistoria seja realizada pelo responsável técnico pela avaliação.

# Princípios Gerais da avaliação de bens - Documentação

## Pressupostos e condições limitantes:

Sempre que o avaliador presumir e assumir situações ou fatos que possam afetar a escolha da abordagem ou o resultado do trabalho, deve deixar claramente expressos no laudo de avaliação os pressupostos considerados, bem como as ressalvas e condições limitantes. Os pressupostos, ressalvas e condições limitantes estão, muitas vezes, ligados a restrições e limitações do avaliador em desenvolver investigações mais profundas ou em obter os esclarecimentos necessários.

São **exemplos** de pressupostos, ressalvas e condições limitantes: idoneidade das fontes de informações, adoção de uma área específica no caso de informações divergentes, não exame de condições dominiais, não exame de passivos ambientais sobre imóveis, não exame de vícios ocultos, não verificação de medidas, impossibilidade de vistoria, entre outros.

# Princípios Gerais da avaliação de bens - Desapropriação

## **Classificação:**

### **Quanto à abrangência:**

- Total: aquela que atinge o bem em sua totalidade
- Parcial: aquela que atinge parte do bem

### **Quanto à duração:**

- Temporária
- Permanente

# Princípios Gerais da avaliação de bens - Desapropriação

## **Critérios:**

Nas desapropriações convém que as avaliações apresentem como resultados os valores que possam ser adotados para a justa indenização, tais como o valor de mercado, o valor econômico, o custo de reedição, o custo de reprodução entre outros.

Devem ser apreciadas circunstâncias especiais, quando cabíveis, tais como alterações de vocação, forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.

# Princípios Gerais da avaliação de bens - Desapropriação

## **Critérios: PARCIAL**

Utilizar métodos que permitam mensurar os prejuízos para o desapropriado, inclusive a eventual desvalorização dos remanescentes.

Podem ser utilizados, entre outros, os seguintes critérios básicos:

Estimar a diferença entre os valores do bem na sua condição original e na condição resultante do ato expropriatório considerada a mesma data de referência (critério “antes e depois”);

Utilizar o critério do “metro quadrado médio”, no qual é aplicado o valor unitário médio do imóvel primitivo à área desapropriada. Este critério é aplicável apenas para estimar o valor do terreno ou da terra nua, devendo as benfeitorias ser consideradas à parte;

# Princípios Gerais da avaliação de bens - Desapropriação

## **Critérios: PARCIAL**

Estimar o valor da parte do bem atingida pela desapropriação e eventuais reflexos na parte remanescente, com as seguintes considerações:

- Quando ocorrer desvalorização do remanescente em decorrência da desapropriação, o valor desta alteração deve ser apresentado e justificado;
- No caso de benfeitorias atingidas, devem ser previstas indenizações relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade, eventual lucro cessante, custo de desmonte, entre outras perdas e danos no caso de ser necessária a desocupação temporária para a execução dos serviços;
- Se for considerado inviável o remanescente do imóvel em função do esvaziamento do seu conteúdo econômico, esta condição deve ser explicitada e o valor do remanescente apresentado. Neste caso, o avaliador pode sugerir que a desapropriação parcial se torne total.



# Princípios Gerais da avaliação de bens - Desapropriação

## **Fundo de comércio:**

### **Avaliação de fundo de comércio em desapropriações e na instituição de servidões:**

O valor de indenização de fundo de comércio busca compensar o prejuízo imposto à atividade econômica desenvolvida no bem afetado.

A desapropriação ou a instituição de servidão podem implicar a realocação da atividade econômica ou a sua extinção, quando inviável a realocação.

# Princípios Gerais da avaliação de bens - Desapropriação

**Fundo de comércio:**

**Extinção da atividade:**

O fundo de comércio corresponde à capitalização presente da renda líquida ao longo da vida útil do negócio, acrescidas as despesas necessárias para o seu fechamento e deduzido o valor residual dos bens.

Convém que a renda líquida seja estimada com base no desempenho histórico do negócio.

# Princípios Gerais da avaliação de bens - Desapropriação

## **Fundo de comércio:**

## **Gastos de realocação:**

O fundo de comércio compreende, entre outros, os gastos necessários para:

- remoção dos bens;
- aquisição de novos pontos comerciais;
- remodelação e adaptação do novo local para a atividade;
- desmontagem, transporte e instalação dos equipamentos no novo local;
- desativação do local original;
- eventuais performances de contratos comprometidos (multas, custos de transtorno e outros);
- manutenção das atividades durante a realocação dos bens (aluguéis de espaços adicionais, terceirização de processos e outros).

# Princípios Gerais da avaliação de bens - Desapropriação

## **Lucro Cessante :**

Para o cálculo do lucro cessante, considera-se o período total necessário ao desmonte da atividade, readaptação no novo local e retorno à condição anterior.

Convém que a projeção da renda líquida observe o desempenho do período anterior à data da interrupção da atividade.

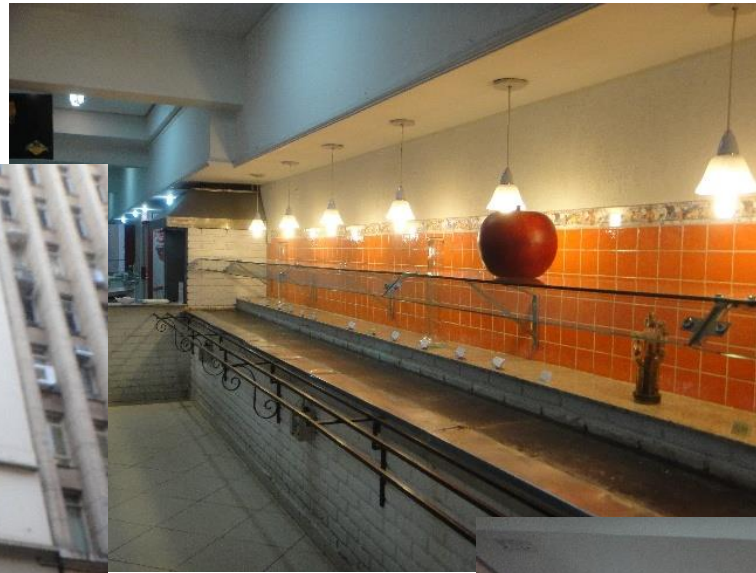
O lucro cessante corresponde à capitalização presente da renda líquida do negócio no período necessário à recomposição da atividade no novo local.

Na eventualidade de o imóvel pertencer ao negócio, o seu custo de oportunidade deve ser considerado como ativo contributivo e, portanto, deduzido do fundo de comércio.

Os bens que não podem ser reaproveitados no novo local são avaliados pelos seus valores de reedição ou de reprodução.

- *Comercial – restaurante – indenização de fundo de comércio de um restaurante*

# Case ilustrando os novos conceitos de fundo de comércio



## Caso – Restaurante

A avaliação do fundo de comércio – Apresenta valor da indenização pela quebra do lucro até que a expropriada consiga recompor seu negócio. Baseado na apuração dos três principais formadores de valor do fundo de comércio:

- 1- Valor do **ponto** comercial na região
- 2- **Investimentos** necessários para relocação
- 3- **Lucros cessantes** relativos ao período de reforma, transição para outro ponto comercial e consolidação do ponto.

# Exemplo - Fundo de comércio

## Valor do ponto comercial

Pelo método comparativo direto, o valor do ponto comercial equivale a **R\$ 1.866.000,00**.

## Valor dos investimentos

O montante dos principais investimentos realizados no imóvel, investimentos não removíveis, institucionais ou removíveis, que resultou em:

Descrição	Valor investido
Investimento não removíveis	250.000,00
Investimentos institucionais	120.000,00
Investimentos removíveis	75.000,00
Total	445.000,00

## Lucros cessantes

O lucro proveniente do Restaurante. Conforme dados extraídos dos demonstrativos contábeis, resultou em **R\$ 1.650.000,00** dois anos de capitalização mensal . Baseado no lucro histórico



# Exemplo - Fundo de comércio

## Valor do ponto comercial

O valor unitário calculado por inferência estatística, que levou em consideração os atributos particulares do imóvel em estudo, com base em pontos a venda no entorno.

### Modelo:

$$[\text{ponto comercial por m}^2] = \text{Exp}(1,3113 + 102,74 / [\text{Área total}] + 3,6266 \times [\text{Deprec.}] + 9,4231 \times 10^{-4} \times [\text{IF}] + 0,27137 \times [\text{Calçada}])$$

Estima-se ponto por m<sup>2</sup> = **1.164,61**

$$V_{\text{PONTO}} = \text{Área total} \times \text{ponto comercial por m}^2$$

$$V_{\text{PONTO}} = 1.602,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.164,61/\text{m}^2$$

$$V_{\text{PONTO}} = \text{R\$ } 1.865.705,22, \text{ ou em n}^\circ \text{ redondos:}$$

$$V_{\text{PONTO}} = \text{R\$ } \mathbf{1.866.000,00}$$

(um milhão oitocentos e sessenta e seis mil reais)

Considerando o valor histórico do contrato Formalizado de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), para data base resulta:

### Resultado da Correção pelo IGP-M (FGV)

Dados básicos da correção pelo IGP-M (FGV)	
Dados informados	
Data inicial	07/2008
Data final	05/2012
Valor nominal	R\$ 1.600.000,00 ( REAL )
Dados calculados	
Índice de correção no período	1,2117817
Valor percentual correspondente	21,1781700 %
Valor corrigido na data final	R\$ 1.938.850,72 ( REAL )

# Exemplo - Fundo de comércio

## Investimentos

No que tange aos investimentos já realizados para a adaptação do imóvel em uso, podemos classificá-los em três grupos:

- 1. Investimentos não removíveis:** instalações não removíveis como as benfeitorias em imóveis, sejam próprios ou de terceiros;
- 2. Investimentos institucionais:** gastos intangíveis não recuperáveis, por serem intransferíveis, como os gastos pré-operacionais, a propaganda institucional para tornar o estabelecimento conhecido naquele local, entre outros gastos similares, gastos com impostos e taxas necessárias ao alvará para localização e os respectivos honorários pagos a despachantes, advogados e contabilistas;
- 3. Investimentos removíveis:** também devem ser indenizados os investimentos removíveis e transferíveis que se tornaram inaproveitáveis em outro lugar, pela impossibilidade de sua retirada sem dano material grave ou porque não possam se adaptar às novas instalações da empresa.

# Liquidação forçada

Quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se critérios acordados entre contratantes e contratados.

Convém que o valor de liquidação forçada corresponda ao valor presente líquido de um fluxo de caixa, resultante de receitas e despesas inerentes ao bem, descontado a uma taxa de atratividade definida pelo contratante, considerado um prazo de comercialização usual de mercado.

.