



Normas Internacionais de Avaliação

Definições

IVS 101- Abrangência

IVS 102 – Implementação

IVS 103 - Relatório





Definições

- As definições constantes deste capítulo são de uso **GERAL**, isto é, aplicam-se a todas as normas.
- Definições que se apliquem a determinadas normas apenas, são apresentadas nas próprias normas
- As definições de uso geral aparecem em ***itálico*** no texto.





Definições

➤ Alguns conceitos merecem destaque por terem significado diferente ou dúbio no Brasil

- Opinião de valor

Não significa opinião descompromissada ou sem base . Indica o valor **pelo qual o avaliador se responsabiliza**. A responsabilidade é caracterizada pela assinatura do avaliador.





➤ Princípios Geralmente Aceitos

- Indica princípios de aceitação geral por todo o mercado e não princípios que podem ser aceitos pela maioria das pessoas mas dos quais uma minoria pode discordar.
- A aceitação dos princípios não se refere a pessoas individualmente mas ao mercado em geral, ou seja, a maioria significativa do mercado aceita estes princípios por consenso ou por obrigação regulamentar.





➤ Norma Relevante

Aplica-se a um determinado caso. *Não significa que existam normas relevantes e irrelevantes.*

Ex. “Os princípios contidos nas Normas Gerais (IVS 101, 102 e 103) aplicam-se também **salvo modificação por um requisito da norma contábil relevante** ou por esta norma.”

Relevante significa **sempre** “aquilo que é aplicável ao caso em questão”





➤ Arm's length transaction

Não significa que a operação foi feita entre duas partes tão próximas que estão ao alcance do braço,

mas sim que a transação foi feita entre partes que não se tocam pois estão à distância de um braço, isto é, são independentes.





➤ Relatório e Laudo

- A norma Internacional não faz distinção. O Laudo é um relatório.
- Todas as ***opiniões de valor*** emitidas por um avaliador **devem ser fundamentadas** e se não o forem o relatório deve explicar por que não o são e **quais as limitações de uso do relatório**
- A responsabilidade do avaliador é determinada pela assinatura dele no relatório





➤ 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 por compra ou construção.





➤ **Abordagem de Mercado**

Fornece uma indicação de valor comparando o ativo objeto com ativos idênticos ou similares para os quais existam informações disponíveis sobre preço.

➤ **Abordagem de Renda**

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





Definições

➤ **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.





Definições

➤ 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.

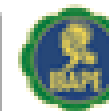
- Refere-se sempre à data à qual o valor se aplica e **não à data na qual foi emitido o relatório**
- A data de emissão do relatório **pode diferir** da data à qual o valor se aplica.





➤ 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 mantido pelo proprietário para auferir rendimentos ou obter valorização de capital, ou ambos, exceto quando:

- usado em produção ou geração de bens ou serviços ou para fins administrativos, ou
- para venda no curso normal dos negócios.





Definições

➤ **Premissa Especial**

Presume:

- fatos diferentes dos fatos reais existentes, ou
- que não seriam presumidos por um participante típico do mercado

➤ **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.





➤ **Valor de Mercado do Aluguel**

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 Especial**

Quantia que reflete atributos particulares de um ativo que teriam valor somente para um Comprador Especial.





Definições

➤ 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 Justo

Preço estimado que reflita os interesses das partes.

- O valor justo contido nas IFRS é compatível com o valor de mercado das IVS e não com esta definição de valor justo
- Pergunta: valor superior ao de mercado pode ser justo?



➤ 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.





Definições

Definições específicas de normas
Aplicam-se às normas individuais

Estrutura das IVS





Definições

- **Preço**
 - **Custo**
 - **Valor**
 - **Mercado**
 - **Base de valor**
 - **Abordagens de avaliação**
- Serão abordados em palestra separada**



➤ **Fatores específicos da entidade**

Fatores específicos de um comprador ou vendedor **que não estejam disponíveis a todos os participantes do mercado** por exemplo:

- valor adicional proveniente da criação de uma carteira com ativos semelhantes;
- sinergias únicas entre o ativo e outros ativos de propriedade da entidade;
- direitos ou restrições legais;
- benefícios ou ônus fiscais;
- habilidade de explorar um ativo específico da entidade.





Definições

➤ Custos de transação

Custo de comprar para o comprador e custo de vender para o vendedor sem considerar os impostos

➤ Valor de Investimento

Valor do ativo para um proprietário ou potencial proprietário para investimento pessoal ou uso na operação.

➤ Premissa

Hipótese, fundamentada ou não, na qual o cálculo do valor será baseado. A premissa pode ser realista ou imaginária e esta condição deve ser explicitada no relatório





➤ Venda Forçada

Vendedor se vê compelido a vender e conseqüentemente não é possível um período normal de exposição.

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

➤ Dados de entrada

Informações usadas como base para a determinação de valor por qualquer abordagem e qualquer método





Definições

Definições específicas de normas
Aplicam-se às normas individuais

IVS 200 – Negócios e Participações em
negócios





Definições

➤ Valor do negócio

O valor total do capital próprio em um negócio mais o valor das dívidas ou passivos relacionados às dívidas menos qualquer disponibilidade de caixa ou equivalente a caixa destinada a cobrir estes passivos

➤ Valor do capital próprio

Valor do negócio para todos os detentores do capital social

➤ Negócio

Atividade de comércio, indústria, serviço ou investimento





Definições

Definições específicas de normas
Aplicam-se às normas individuais

IVS 210 – Ativos Intangíveis





Definições

➤ **Ativo Intangível**

É um ativo não monetário que se caracteriza por suas propriedades econômicas. Não tem substância física, mas gera direitos e benefícios econômicos a seu possuidor.

- Pode ser identificável ou não. Se não for, fará parte do ágio por expectativa de rentabilidade

➤ **Ativo Contributório**

É um ativo que é usado em conjunto com o objeto da avaliação para gerar os fluxos de caixa associados ao ativo objeto da avaliação. Ex. Terreno que cerca uma fonte de água mineral, conjunto de hotéis que explorem fonte de água térmica.

➤ **Royalty**

Pagamento pelo uso de um ativo intangível pertencente a terceiros





Definições

Definições específicas de normas
Aplicam-se às normas individuais

IVS 230 – Direitos sobre Imóveis





Definições

➤ **Direito superior**

O proprietário tem direito absoluto sobre a posse e controle sujeito unicamente aos direitos subordinados e restrições estatutárias.

➤ **Direito subordinado**

Dá ao detentor a posse e controle exclusivos de uma área definida do imóvel por um período determinado, por exemplo, aluguel.

➤ **Direito de uso**

➤ Direito de uso do imóvel, mas sem o direito exclusivo de posse e controle, por exemplo, direito de passagem.





➤ Propriedade Histórica

É um Imóvel reconhecido publicamente ou oficialmente designado por um órgão governamental, como tendo importância histórica ou cultural





Definições

Definições específicas de normas
Aplicam-se às normas individuais

IVS 300 – Avaliações para
Demonstrações Financeiras





Definições

➤ **Teste de recuperabilidade**

Verificação da possibilidade de recuperação do valor investido em um ativo mediante seu uso em operações do negócio

➤ **Unidade de contabilização**

Ativo ou grupo de ativos que operando em conjunto sejam geradores de renda





Definições

➤ Hierarquia de valor justo

Classifica avaliações de acordo com a natureza das **informações de entrada disponíveis**. É exigida no IFRS 7 – Financial Instruments: Disclosures

➤ Três níveis de hierarquia

- **Nível 1** – dados cotados no mercado
- **Nível 2** – dados observáveis de forma direta ou indireta
- **Nível 3** – informações não observáveis





Definições

Definições específicas de normas
Aplicam-se às normas individuais

IVS 310 – Avaliações de Imóveis para
Empréstimos Garantidos





➤ **Imóvel Especializado**

Imóvel cujas características o tornam apropriado somente para a finalidade específica de operação para a qual foi construído sendo de difícil utilização alternativa. Ex. Edificação feita para acomodar equipamentos de um processo contínuo na vertical.

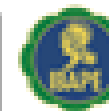
➤ **Ativo Exaurível**

Ativo que perde substância com o correr do tempo por deterioração ou exploração.





IVS 101 – Abrangência do Trabalho





➤ Estabelece:

- os **propósitos** desejados da avaliação,
- a **extensão da pesquisa**,
- **procedimentos** que serão adotados,
- **premissas** que serão propostas, e
- as **limitações** aplicáveis ao trabalho.

A abrangência do trabalho pode ser definida **no início ou durante** o desenvolvimento do trabalho, **mas antes** que a avaliação e o relatório sejam finalizados.





- Confirmada por escrito com o cliente
 - Identificação e qualificação do avaliador
 - Imparcialidade
 - Relacionamento com objeto ou parte
 - Competência
 - Assistência de terceiros
 - Identificação do cliente e potenciais usuários
 - Restrições a distribuição e uso
 - Propósito da avaliação
 - ***O propósito de avaliação determina a base de valor a usar***
 - ***Subsidiar tomada de decisão gerencial não diz nada!!! Declarar no relatório que não serve para nada além disto***





IVS 101 – Abrangência do Trabalho

- Identificação do objeto da avaliação
 - Ativo
 - Participação
 - Direito de uso
 - Ativos agrupados, especificar se os ativos associados estarão disponíveis ou indisponíveis ao usuário
- Base de Valor
 - Esclarecer qual a fonte pois podem ser usadas bases diferentes daquelas constantes da IVS
 - Moeda na qual a avaliação será relatada
- Data da Avaliação – data para a qual o valor é determinado





IVS 101 – Abrangência do Trabalho

- Extensão da investigação
 - Limitações e restrições
 - Natureza e fontes presumidamente confiáveis
 - Premissas e Premissas especiais
 - Premissas especiais podem ser usadas para análise de sensibilidade
 - Restrição no uso e distribuição
 - Confirmação de que será feita de acordo com IVS
 - Apontar os desvios previstos
 - Formato do relatório
- Alterações de abrangência devem ser registradas formalmente





➤ Princípios básicos

Seguir as normas IVSC

- Seguir o conteúdo da “Abrangência”
- Desvios devem ser justificáveis e justificados





➤ Investigações (levantamentos)

- Adequadas ao propósito
- Adequadas à base de valor
- Evidências
 - Inspeção
 - Investigação cálculo
 - Análise
- Seguir estritamente o conteúdo da “abrangência”
- Se não for possível, rever a “abrangência”





➤ Abordagens

- Seguir todas as apropriadas
- Depende de:
 - Base de valor
 - Disponibilidade de dados
 - Abordagens e métodos usados pelo mercado
- Exiguidade de dados requer uso de mais de um método e conciliação entre eles





➤ Registro do trabalho

- Papéis de trabalho mostrando
 - Entradas
 - Investigações
 - Cálculos
 - Análises
 - Conclusões
- Reter por período legal ou contratual



➤ Princípios gerais

■ Comunicação de valor

- Conter todos os dados necessários à interpretação
- Não pode ser ambíguo
- Não pode induzir a interpretação errônea
- Descrição da abrangência deve ser precisa
 - ✓ Base de valor
 - ✓ Premissas e premissas especiais
 - ✓ Incerteza
 - ✓ Condições limitantes

■ Requisitos adicionais nas normas específicas





➤ Conteúdo do relatório

- Nível de detalhe depende do ativo avaliado
- Formato descrito na “Abrangência”
- Abrangência deve ser descrita no relatório





➤ Descrever

- Identificação do cliente e destinatários
- Identificação do ativo/passivo avaliado
- Base de valor
- Data de avaliação
- Extensão da investigação
- Natureza e fontes de informação presumidos como confiáveis





➤ Descrever

- Premissas e premissas especiais
- Restrições de uso publicação ou distribuição
- Confirmação de que segue IVS
- Abordagem e raciocínio da avaliação
- Montante da avaliação (valor e moeda)
- Data do relatório



Ágio por expectativa de rentabilidade

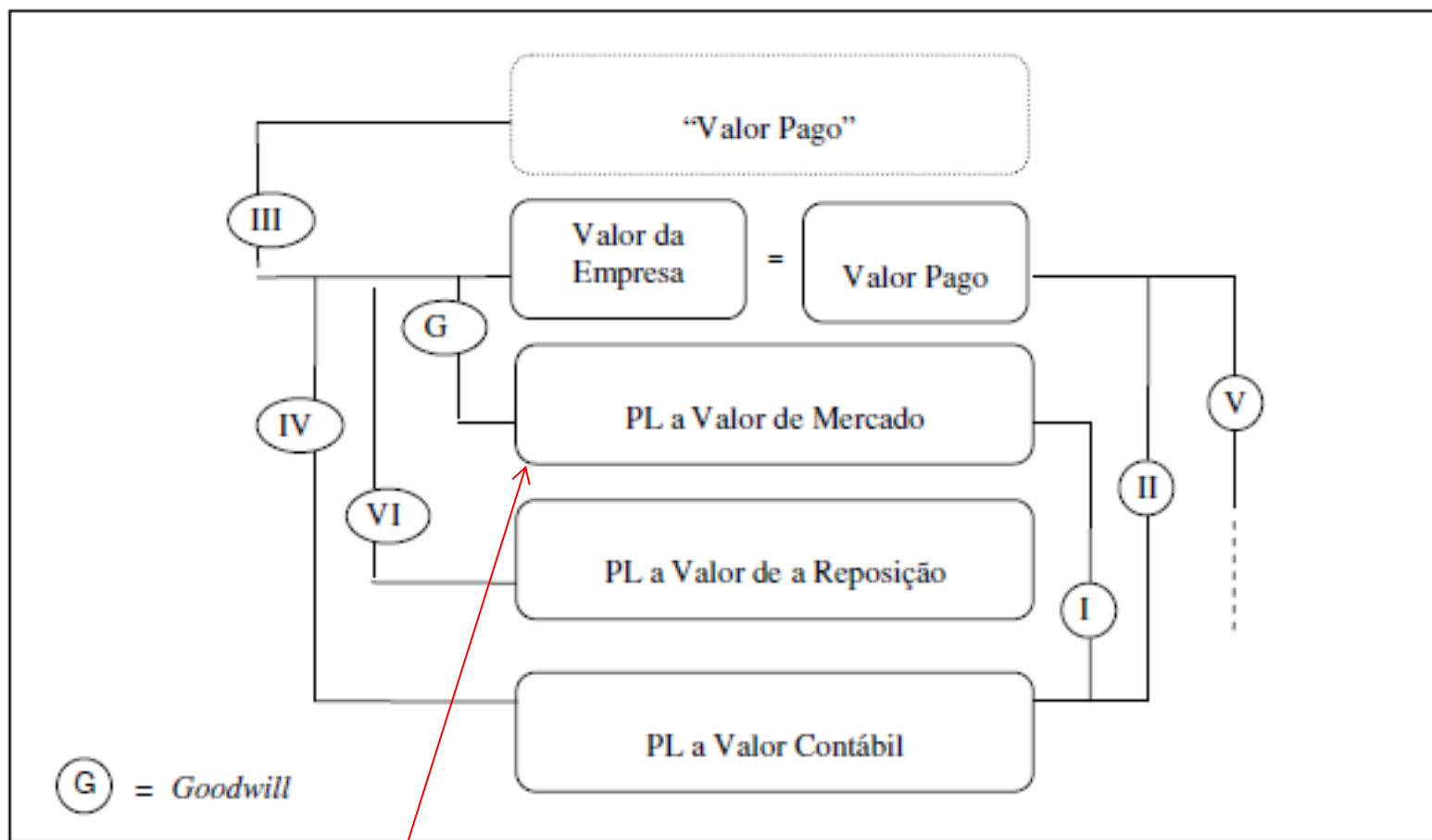


Figura 1 - Esquema dos Tipos de Erro Encontrados e do Goodwill

PL a mercado = PL contábil + dif Ativos – dif Passivos + Intangíveis