



Normas Internacionais de Avaliação

Preço Custo e valor

Mercado

Abordagem de valores

Abordagens de avaliação





Mercado

Mercado é o ambiente no qual as mercadorias e serviços são transacionados entre compradores e vendedores, mediante um mecanismo de preços. O conceito de mercado implica que bens e serviços possam ser transacionados entre compradores e vendedores sem restrições indevidas a suas atividades. Cada parte responde às relações de oferta e demanda e a outros fatores de influência no preço, bem como a seu próprio entendimento da utilidade relativa dos bens e serviços e necessidades e desejos individuais





Mercado

Para exercer efeito no preço, compradores e vendedores devem ter acesso ao mercado. O mercado pode ser definido por diversos critérios que incluem:

- As mercadorias e serviços transacionados – as especificidades de cada mercado;
- Restrições de escala ou distribuição;
- Geografia - o mercado para bens de mesma natureza pode ser local, regional, nacional ou internacional ;

A menos que esteja claro no contexto, as referências ao mercado nas IVS significam o mercado em que o ativo ou passivo sendo avaliado é normalmente transacionado na *Data da Avaliação*





Mercado

- Os mercados raramente operam em constante equilíbrio entre oferta e demanda e com um nível de atividade estável, devido a várias imperfeições. As imperfeições de mercado usuais incluem interrupções na oferta, aumentos ou diminuições súbitas na demanda, ou assimetria de conhecimentos entre participantes do mercado. Como os participantes reagem às imperfeições, o mercado ajusta-se às mudanças que causaram o desequilíbrio. Uma avaliação que tenha o objetivo de estimar o valor mais provável de transação deve refletir as condições existentes no mercado na *data da avaliação* e não um valor ajustado ou amortecido para refletir a suposta restauração do mercado ao ponto de equilíbrio.





Atividade do mercado

- O **grau de atividade** do mercado sofrerá flutuações. Embora seja possível identificar o nível normal de atividade durante um longo período de tempo, na maior parte dos mercados há períodos nos quais o nível de atividade será significativamente menor ou maior do que o nível normal de atividade. Não existe uma clara linha divisória entre um mercado ativo e um inativo.
- Quando a demanda é alta em relação à oferta espera-se um aumento de preços que tenda a atrair mais fornecedores a entrarem no mercado e, portanto, aumentar a atividade. Ocorre o contrário quando a demanda é baixa e os preços decrescentes. No entanto, os diferentes níveis de atividade podem ser uma resposta aos movimentos de preços e não uma causa destes.



Preço – custo e valor

- **Preço** é a quantia pedida, oferecida ou paga por um ativo. Em função das capacidades financeiras, motivações e interesses específicos de compradores e vendedores o preço pode ser diferente do valor que pode ser atribuído aos ativos por terceiros.
- **Custo** é a quantia necessária para adquirir ou criar um bem. Quando um ativo é adquirido ou criado, seu custo é um fato. O preço está relacionado ao custo, uma vez que o preço pago por um ativo torna-se o custo para o comprador.
- “**Avaliação**” pode ser usada para designar o valor estimado (a conclusão de avaliação) ou designar o preparo de uma estimativa de valor – O valor de transação é um preço hipotético na qual o valor é estimado pela finalidade da avaliação



Base de valor e de avaliação

➤ Base de Avaliação - metodologias

As três abordagens descritas e definidas são as principais abordagens usadas em avaliação, **mercado, custo e renda**. Todas são baseadas no princípio do **equilíbrio de preços, antecipação de benefícios ou substituição**.

➤ Base de Valor

Definição das premissas fundamentais de medição utilizadas em uma avaliação. participantes do mercado





Base de valor

Descreve as premissas fundamentais nas quais o valor informado e depende do propósito da avaliação.

- **Valor de mercado**
- **Custos de Transação**
- **Valor de investimento**
- **Valor Justo**
- **Valor Especial**
- **Valor Sinérgico**
- **Venda Forçada**





Base de valor

Uma *base de valor* pode cair em uma de três categorias principais:

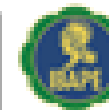
- A primeira é indicar o preço mais provável que seria alcançado em uma transação hipotética em um mercado livre e aberto.- ***Valor de Mercado***
- A segunda é indicar os benefícios de que uma pessoa ou entidade goza por ter a propriedade do ativo. O valor é específico para aquela pessoa ou entidade e pode não ter relevância para os participantes do mercado em geral- ***Valor de Investimento e Valor Especial***
- A terceira é o preço que seria razoavelmente combinado entre duas partes específicas pela transação de um ativo. Mesmo que as partes não sejam relacionadas e a negociação seja a vista, o ativo não é necessariamente exposto ao mercado e - ***Valor Justo***,





Definições de valores

- **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 de valores

- **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**.





Definições de valores

- **Valor Justo** – Preço estimado para a 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





Definições de valores

- **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.





Definições de valores

- **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.





Venda Forçada

O termo “venda forçada” é muitas vezes usado em circunstâncias onde um vendedor se vê compelido a vender e conseqüentemente não é possível um período normal de exposição.

O preço que seria obtido nestas circunstâncias depende da natureza da pressão sobre o vendedor e as razões para não expor o ativo ao mercado de forma apropriada. Pode também ser conseqüência de não conseguir vender dentro do período disponível.

A menos que a natureza e a razão das restrições sobre o vendedor sejam conhecidas o preço que pode ser obtido em uma venda forçada não pode ser estimado de forma realista.

O preço que pode ser obtido em uma venda forçada pode eventualmente coincidir com o preço de mercado ou qualquer outra das bases definidas nestas normas. Uma “venda forçada” é uma descrição da situação em que a transação ocorre e não uma *base de valor* distinta.





Venda Forçada

- Se for requerida uma indicação do preço que pode ser obtido em circunstâncias de venda forçada, será necessário identificar com clareza as razões para as restrições impostas ao vendedor incluindo as consequências de deixar de vender no período apropriado estabelecendo premissas apropriadas. Se estas condições não existirem na data da avaliação elas devem ser claramente identificadas como *premissas especiais*.
- As vendas em um mercado inativo ou em declínio não são automaticamente “vendas forçadas” porque o vendedor poderia esperar por um preço melhor se as condições do mercado melhorassem.





Valor de mercado

A “**quantia estimada**” refere-se a um preço expresso em moeda corrente pagável por um ativo em uma transação de mercado entre partes independentes. *Valor de mercado* é o preço mais provável razoavelmente obtível no mercado na data da avaliação de acordo com os termos da definição de *valor de mercado*. 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, aumentado ou reduzido por termos e 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*





Valor de mercado

“um ativo seria transacionado” refere-se ao fato de que o valor de um ativo é um valor estimado e não pré-determinado ou preço real de venda. É o preço em uma transação que cumpre todos os requisitos da definição de valor de mercado na data da avaliação.

“na data da avaliação” requer que o valor seja determinado em uma data específica. Como os mercados e suas condições podem sofrer alterações, o valor estimado pode ser inadequado ou estar errado em outra época. O valor determinado reflete o estado atual e circunstâncias do mercado na efetiva data da avaliação e não em uma data pretérita ou futura. A definição assume também a transação e a execução simultâneas do contrato de venda, sem nenhuma variação de preço que, caso contrário, pudesse ocorrer.





Valor de mercado

entre um comprador predisposto” refere-se a alguém motivado, mas não compelido a comprar. Este comprador não está ávido por comprar nem determinado a comprar a qualquer preço. Este comprador compra de acordo com as realidades do mercado atual e com as expectativas atuais sobre o mercado futuro e não de acordo com um mercado hipotético ou imaginário que não possa ser demonstrado ou vislumbrado.....





Valor de mercado

“**e um vendedor predisposto**” não é um vendedor ávido para, ou forçado a, vender a qualquer preço nem um vendedor preparado para esperar pela obtenção de um preço considerado não razoável no mercado atual. O vendedor predisposto está motivado a vender o ativo nas condições do mercado, pelo melhor preço que possa ser obtido em um mercado aberto depois de exposição apropriada ao mercado, qualquer que seja o preço de mercado. As circunstâncias factuais do atual proprietário não são consideradas uma vez que o vendedor predisposto é um proprietário hipotético





Valor de mercado

“**transação entre partes independentes**” é uma transação entre partes não relacionadas, tais como controladora e subsidiária, locador e locatário, que possam tornar o preço não característico de mercado, reduzido ou inflado por causa de um elemento de *valor especial*. A transação a *valor de mercado* é presumida como sendo entre partes não relacionadas, cada uma agindo de forma independente.





Valor de mercado

“**após exposição apropriada ao mercado**” significa que o ativo seria exposto ao mercado da forma mais apropriada para a obtenção do melhor preço possível de acordo com a definição de *valor de mercado*. Presume-se que a forma de venda seja a mais apropriada para a obtenção do melhor preço possível no mercado ao qual o vendedor tenha acesso. O tempo de exposição não é pré-determinado e varia de acordo com o tipo de ativo e as condições de mercado. O único critério é que haja tempo suficiente para permitir que o ativo seja levado à atenção de um número adequado de participantes do mercado. O período de exposição é anterior à *data da avaliação*.





Valor de mercado

- **onde as partes agem com conhecimento, prudência**” tanto o comprador predisposto quanto o vendedor predisposto tenham acesso a informações sobre as características e natureza do ativo, seu uso atual e potencial, e o estado do mercado na *data da avaliação*. A prudência é evidenciada pela referência ao estado do mercado na data da avaliação e não ao benefício de ter um conhecimento retrospectivo em uma data futura. Por exemplo, não é necessariamente imprudente para um vendedor vender ativos em um mercado com preços em queda, a um preço inferior a níveis anteriores de mercado.
- **“e sem compulsão**” a parte é motivada a realizar a transação mas nenhuma delas é forçada ou coagida a realizá-la.





Valor de mercado

- O conceito de *Valor de Mercado* presume um preço negociado em um mercado aberto e competitivo com liberdade para os participantes. O mercado para um ativo pode ser internacional ou local. Pode consistir de numerosos compradores e vendedores ou pode ter um número limitado de participantes do mercado.
- O *valor de mercado* de um ativo reflete seu maior e melhor uso. O maior e melhor uso de um ativo é aquele que maximiza sua produtividade e que seja: possível, legalmente permissível e economicamente viável. O maior e melhor uso pode ser idêntico ou diferente do uso atual.
- O maior e melhor uso de um ativo avaliado de forma individual pode diferir de seu *maior e melhor uso* quando usado como parte de um grupo de bens, cuja participação no valor do todo deve ser considerada.





➤ 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.





Abordagens de avaliação

➤ **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.



Normas Brasileiras e IVS

As normas brasileiras são mais operativas, exploram mais a metodologia, delimitam mais os critérios de cálculos.

As normas IVS, são conceituais, definem melhor as abordagens das avaliações, contextualizam melhor as avaliações.

As normas IVS, por serem internacionais, não definem aspectos operativos nem regulamentam a atribuição

As Normas IVS, trazem melhores condições limitantes e definições de alcance de trabalhos

As normas IVS contextualizam melhor as premissas especiais e definem outros valores – Tais como *valor sinérgico*, *Valor especial*



Normas Brasileiras e IVS

As normas brasileiras definem outros valores, tais como valor em risco, valor patrimonial e explora em suas partes 2,3,4e 5 procedimentos em desapropriação, procedimentos em valores locativos , procedimentos em valores patrimoniais, procedimentos em valores de desmonte.

A agregação de valores definidos na IVS, bem como as contextualizações das avaliações , deixariam as normas brasileiras em um altíssimo padrão de excelência

As normas brasileiras já agregam um bom padrão de escola plurivalente de avaliação que correlacionam as bases de valores e abordagem de avaliações com as finalidades da avaliação

