

# Fundo de Comércio

**Avaliações em situações negociais e desapropriações**

**Osório Gatto – Seminário de avaliações IBAPE**

**Brasília 2014**

# Preliminares

**Trata-se de trabalho de caráter multidisciplinar envolvendo conceitos contábeis e de engenharia de avaliações, conforme o enfoque metodológico adotado.**

# Definições

**Goodwill:** *Diferença entre o valor econômico de um empreendimento e o seu valor patrimonial. (ABNT 14653-4 – definições)*

## **Fundo de comércio e goodwill**

*A identificação deverá considerar a previsibilidade de rendas líquidas a serem auferidas pelo empreendimento, durante sua vida econômica, e corresponderá à diferença entre o valor econômico e o patrimonial. Em caso de apuração de valor negativo, configura-se uma perda econômica. (ABNT 14653-4- procedimentos)*

# Definições

*“No campo jurídico, fala-se em fundo de comércio, com significado bem diferente do que seja goodwill. Eles são utilizados, muitas vezes, equivocadamente, como sinônimos.*

*Fundo de comércio é tema jurídico vinculado ao estabelecimento empresarial (comercial, industrial ou agrícola) e relacionado com a proteção dos credores.”*  
(Ornelas, em Avaliação de Sociedades)

## Fundo de comércio (Ornelas)

*“fundo de comércio e goodwill possuem significados bem diferentes, sendo uma atribuição intrínseca do outro, com peculiaridades distintas e características próprias”.*

De modo genérico pode-se afirmar que o fundo de comércio é a capacidade que o empreendimento tem de gerar lucros.

# Fundo de comércio (Martins e Pellegrino)

*“Conjunto de bens mobiliários compreendidos pela atividade econômica dos estabelecimentos comerciais/industriais”*

*Atualmente, ele é juridicamente admitido como uma universalidade de direito, confundindo-se com a propriedade comercial e industrial, englobando sinteticamente:*

# Fundo de comércio (Martins e Pellegrino)

## Bens corpóreos

- *Imóveis (terreno e benfeitorias);*
- *Instalações (móveis e utensílios, máquinas e equipamentos, ferramentas e acessórios, veículos).*

## Direitos e Bens incorpóreos

- *Ponto comercial, clientela e força atrativa;*
- *Nome do estabelecimento, sua insígnia e seu símbolo publicitário;*
- *Conceito e crédito;*
- *Direitos autorais, marcas registradas, patentes, desenhos e modelos;*
- *Direitos de renovação de contrato de locação.*

# Fundo de Comércio - Recomendações (Joaquim da Rocha Medeiros)

*“No caso de encerramento de atividades, se não incluído no valor de patrimônio Líquido ou das máquinas e equipamentos, devem ser acrescentados o valor do fundo de comércio como calculado pelas formas antes examinadas, os das despesas para desmontes e retiradas destas máquinas e equipamentos, além da verba para liquidação de direitos trabalhistas de empregados.*”



## **Fundo de Comércio - Proposta (Osório Gatto – comitê de Normas Abril/2014)**

A apuração do valor de indenização de fundo de comércio em desapropriação busca indenizar o prejuízo que a desapropriação impõe a atividade exercida no imóvel, comercial ou industrial.

Previamente deve se analisar se a desapropriação implicará em uma realocação da atividade na qual se leva em conta todos os efeitos decorrentes da transferência para local similar às instalações expropriadas. Na extinção, parte-se do pressuposto que é inviável realocar a atividade.

# Fundo de Comércio - Proposta (Osório Gatto – comitê de Normas Abril/2014)

## ▪ Extinção da atividade

Calcula-se o valor da perda do negócio, com base em desempenhos históricos e apuram-se os gastos relativos ao seu fechamento – rescisões e encargos inerentes à interrupção.

O Fundo de comércio neste caso será a diferença entre o valor dos bens e o valor do negócio, baseado na capitalização dos lucros líquidos ao longo da sua vida útil, acrescido das despesas necessárias para o fechamento do mesmo.

# Fundo de Comércio - Proposta (Osório Gatto – comitê de Normas Abril/2014)

- **Realocação da atividade:**

Estimam-se os **gastos necessários** para a remoção dos bens, aquisição, se pertinente, de novos pontos comerciais, remodelação e adaptação dos novos locais para a atividade, gastos com os transportes e montagens dos equipamentos nos novos locais, despesas inerentes à desativação do local, eventuais custos para performances de contrato.

Também são considerados os **gastos adicionais** para manutenção das atividades durante a relocação dos bens, tais como aluguéis de espaços adicionais e terceirização de processos.

Para o **lucro cessante**, considera-se o período total que se levaria para desmontar as atividades, readaptar um novo local e retornar ao nível de atividade anterior a desapropriação.

# Desativação temporária - Gastos

Calculam-se **gastos necessários** para a remoção dos bens, aquisição, se pertinente, de novos pontos comerciais, remodelação e adaptação dos novos locais para a atividade, gastos com os transportes e montagens dos equipamentos nos novos locais, gastos inerentes à desativação do local, eventuais gastos e encargos de performances de contrato.

Devem ser estimados durante a relocação dos bens **os gastos adicionais** para manutenção das atividades, tais como aluguéis de espaços adicionais e terceirização de processos.

# Desativação temporária – Lucros cessantes

Deve ser estimado o período total que se levaria para se desmontar as atividades, readaptar um novo local e retornar ao nível de atividade anterior a desapropriação.

A projeção de lucro cessante deve observar o desempenho do período anterior à data de cálculo e calcula-se o lucro cessante como a capitalização do lucro líquido no período necessário a recomposição da atividade no novo local.

Deve ser considerado na apuração do lucro o custo de oportunidade do imóvel, na eventualidade deste pertencer ao negócio.

# Apresentação de Casos

- ✓ Avaliação de um restaurante – finalidade apuração de fundo de comércio em indenização.

## 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.

# Caso – Restaurante

## 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



# Caso – Restaurante

## 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 m2 = 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 )

# Caso – Restaurante

## 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.