



SEMINÁRIO DE NORMAS
INTERNACIONAIS
DE AVALIAÇÃO

Arial Black 24



SEMINÁRIO DE NORMAS
INTERNACIONAIS
DE AVALIAÇÃO

25 e 26 de Abril, São Paulo - SP



RICS



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia



Apresentação da Norma e Estrutura da Norma IVS

**Julio E. Torres Coto M.
I. C., I.M.V., FRICS**





Objetivo

- Compreender que é o IVSC e qual é a sua missão
- Entender o papel e a história das Normas Internacionais da Avaliação (IVS)
- Obter uma idéia geral do esquema e conteúdo do IVS 2011
- Estudo do relacionamento do IVS com as normas nacionais e regionais.



Conteúdo

- **O IVSC.**
 - a) História e reestruturação
 - b) Missão, visão e objetivos,
 - c) Estrutura organizacional.
 - d) Principais atividades
- **O papel das IVS no mundo.**
 - a) Relações com as normas e padrões nacionais
 - b) As relações com as normas e padrões regionais
- **As Normas Internacionais da Avaliação (IVS)**
 - a) a. Conceito
 - b) b. Historia





Conteúdo

- **IVS 2011.**
 - a) Estrutura
 - b) Principais mudanças em relação à versão anterior
 - c) Definições
 - d) Quadro conceitual
 - e) Normas Gerais
 - f) Normas de **g** **ativa**.
 - g) Aplicações



Que é o IVSC



- O International Valuation Standards Council (IVSC), **Conselho Internacional de Normas da Avaliação**, é uma associação não governamental, sem fins lucrativos, de caráter internacional criada em 1981.
- Inicialmente, foi denominada *TIASVSC, The International Assets Valuation Standards Committee*.
- Em 1994 o nome foi mudado para *IVSC (International Valuation Standards Committee)*.
- Era formado por associações de avaliadores dos cinco (5) continentes.
- Sua sede está em Londres
- Em 2008 o nome foi mudado para *IVSC - International Valuation Standards Council*.



Que é o IVSC

O IVSC hoje é:

- Uma organização sem fins lucrativos incorporada nos EUA.
- A organização é financiada principalmente através das taxas de adesão, o patrocínio dos órgãos de avaliação profissional, os prestadores e utilizadores de serviços de avaliação do processo de avaliação.



Que é o IVSC

- A organização tem três órgãos principais:
 - Um Conselho de Curadores (*Board of Trustees*) responsável pela direção estratégica e o financiamento do IVSC e nomeação para a Conselho de Normas e a Conselho Profissional;
 - Um Conselho de Normas (*Standards Board*), com autonomia em sua agenda para a criação e revisão das Normas de avaliação.
 - Um Conselho Profissional (*Professional Board*) para promover o desenvolvimento da profissão em todo o mundo, através da produção de material educativo e profissional em apoio das normas.
- Um quarto órgão é o *Advisory Forum* (Fórum Consultivo) em que participam as representações das organizações membros, avaliadores, usuários, acadêmicos, reguladores.



Qual é a finalidade do IVSC?

- Os objetivos do IVSC são a fortalecimento da profissão da avaliação em todo o mundo, através de:
 - O desenvolvimento de Normas de elevada qualidade internacional e apoiar a sua adoção e utilização;
 - Facilitar a colaboração e a cooperação entre as suas organizações-membro;
 - Colaborar e cooperar com outras organizações internacionais, e
 - Servir como a voz internacional da profissão da avaliação.



Qual é a finalidade do IVSC?

Missão

Estabelecer e manter as normas de avaliação eficazes e de elevada qualidade, para desenvolver um quadro de orientações sobre as melhores práticas para a avaliação das diferentes classes de ativos e passivos e a contribuir para o desenvolvimento da profissão da avaliação em todo o mundo, servindo bem o interesse público global.



Qual é a finalidade do IVSC?

Visão

De uma perspectiva "interna" da atividade avaliatória, o IVSC objetiva ser reconhecido como o criador de uma Norma mundial para a profissão da avaliação.





Qual é a finalidade do IVSC?

- Aumentar a confiança no processo de avaliação através da criação e manutenção de diretrizes e normas internacionais de alta qualidade.
- Ser reconhecido como autoridade para o estabelecimento de normas de avaliação para toda a prática de avaliação internacional.
- Proporcionar um fórum central para reunião da profissão da avaliação, dos usuários da avaliação, reguladores, legisladores e formadores de opinião.
- Tornar-se a principal fonte de autoridade e orientação sobre as questões de avaliação, desenvolvimento e promulgação de normas realmente eficazes, e a coordenação / consolidação do conhecimento, de melhores práticas e do ensino.



Qual é a finalidade do IVSC?

- Ser o principal representante da profissão global de avaliação, falando sobre uma vasta gama de questões para as quais a experiência do avaliador profissional é a mais relevante.
- Efetuar consulta permanente às partes interessadas, para garantir que todas as atividades são adequadas, eficazes e amplamente apoiadas.
- **Garantir a sustentabilidade da organização, através de diversas fontes de recursos, de serviços de valor agregado, para além das quotas de sustentabilidade.**



Estratégias e atividades-chave.

O Conselho de Curadores concordou com os quatro objetivos estratégicos que fornecem o contexto das atividades necessárias para continuar a missão e visão da organização:

- ❖ Estratégia 1 - ser o organismo promotor da norma internacional para a profissão da avaliação.
- ❖ Estratégia 2 - liderar o desenvolvimento global da profissão da avaliação.
- ❖ Estratégia 3 - ser uma voz influente em nome da estratégia global da profissão da avaliação.
- ❖ Estratégia 4 - Ampliar a governança e as operações do IVSC.

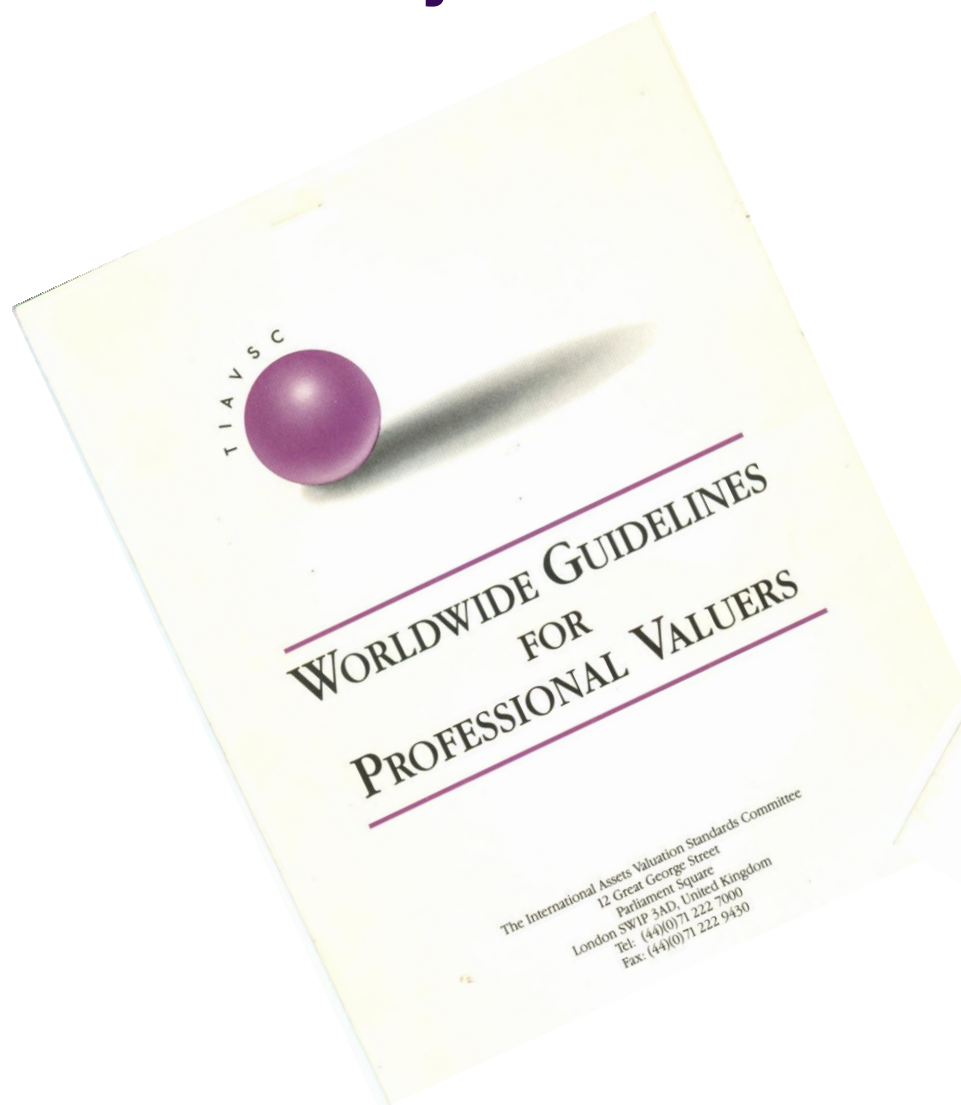


IVSC hoje

- **Adesão Internacional: 60 estados (países), representados por 69 institutos /sociedades de avaliação, universidades, órgãos da governo.**
- **Hoje mais de 30 anos de experiência em normas de avaliação pelo mundo.**



IVSC hoje





IVSC Hoje

- IVSC publicou os IVS (Normas Internacionais da Avaliação) nas versões
 - 1985,
 - 1994,
 - 1997,
 - 2000,
 - 2001,
 - 2003,
 - 2005 e
 - 2007.





As Novas IVS





As novas IVS

- Publicado em Julho de 2011.
- São beneficiários privilegiados das Normas aqueles que dependem das avaliações:
 - Os investidores, credores,
 - Os Estados e outras entidades reguladoras
- As Normas são focadas em avaliação, não em quem faz avaliação.





As novas IVS

- Normas não visam "o avaliador".
- Quadro concebido para proporcionar aos usuários das avaliações entendimento suficiente para proporcionar confiança de que uma avaliação é produzido dentro de normas reconhecidas.
- As normas não são um "livro de regras", nem "lista de métodos aprovados ou fórmulas".

Atributos das normas:

- Processo de transparência.
- Definir a hipótese
- Promover terminologia comum.
- **Eliminação de metodologia**
- **Eliminação de repetição**
- **Reduzir receita**





Estrutura da Nona Edição das IVS





Quadro de Referência das IVS

NORMAS GERAIS

IVS-101	IVS-102	IVS-103
Âmbito do trabalho	Implementação	Laudo ou Relatório de Avaliação

NORMAS DE ATIVOS

IVS-200	IVS-210	IVS-220
Negócios e interesses empresariais	Ativos Intangíveis	Instalações e Equipamento

IVS-230	IVS-233	IVS-250
Interesses em imóveis	Propriedade de Investimento em Construção	Instrumentos Financeiros

ANEXO
Propriedade Histórica

APLICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

IVS-300	IVS-310
Avaliações para Informação Financeira	Avaliações de Interesses Imobiliários para Empréstimos Garantidos





Estrutura das IVS 2011

Quadro de Referência das IVS

O “Quadro de Referência das IVS” inclui conceitos geralmente aceitos de avaliação, princípios e definições em que se baseiam as Normas Internacionais de Avaliação. Este quadro deve ser considerado e aplicado quando seguimos as normas individuais e as aplicações de avaliação.



Estrutura das IVS 2011

- Avaliação **e juízo**
- Independência e objetividade
- Competência
- Preço, ~~Preço de~~ custo e ~~e~~ valor
- O mercado
- Atividade do mercado
- Dos participantes de mercado
- Fatores específicos da entidade
- Agregação
- Base de valor
- Valor de mercado.
- Custos de **transação**
- Valor de investimento
- Valor justo (*Fair Value*)
- Valor especial
- Valor de sinergia
- Suposições
- Vendas forçadas
- Enfoques da avaliação
- Enfoque de mercado
- Enfoque da renda
- Enfoque de custo
- Métodos de aplicação
- Insumos da avaliação



Estrutura das IVS 2011

Base de Valor

Uma **base de valor** é uma declaração das suposições fundamentais de medição de uma ~~valoração ou~~ avaliação.

Descreve as hipóteses fundamentais em que se baseia o ~~valor da~~ avaliação, a natureza da transação hipotética, a relação e motivação das partes e o tempo em que o ativo está exposto ao mercado.



Estrutura das IVS 2011

Valor de Mercado

O **valor de mercado** é a 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.



Estrutura das IVS 2011

Valor Justo (*Fair Value*)

Valor justo é o 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.





Estrutura das IVS 2011

Execução das Normas

Nos casos em que é feita uma declaração que a avaliação vai ser ou foi efetuada em conformidade com as IVS, é implícito que se cumpriu com todas as normas pertinentes. Onde havia a necessidade de tomar um desvio para cumprir com quaisquer exigências legais ou regulamentares, essa decisão deve ser claramente explicada.



Estrutura das IVS 2011

Série 100 - Normas Gerais

As **Normas Gerais** têm aplicação geral para todos os efeitos de avaliação, sujeitas apenas às variações determinadas ou requisitos adicionais em matéria de normas que são adequadas para aplicações específicas ou a tipos específicos de ativo ou passivo.



Serie 100 - Normas Gerais





Serie 100 - Normas Gerais

IVS 101 – Escopo do trabalho (*Scope of Work*)

IVS 102 – Implementação
(*Implementation*)

IVS- 103 – Relatório (*Reporting*)



IVS 101 – Escopo do trabalho

Conteúdo

Princípio Geral

Requisitos

Mudanças de âmbito de trabalho

Data efetiva





IVS 101 – Escopo do trabalho

É importante preparar um documento sobre o escopo do trabalho em que é estabelecido o objetivo acordado da avaliação e a amplitude da investigação, os procedimentos a serem adotados, os pressupostos que têm de ser feitos e limitações aplicáveis. O escopo do trabalho pode ser preparado no início ou durante o desenvolvimento do pedido de avaliação, mas sempre antes de serem finalizados a avaliação e o relatório.



IVS 101 – Escopo do trabalho

Deve ser preparado e confirmado por escrito um escopo de trabalho para lidar com as questões que estão listadas adiante. Para determinadas classes ou aplicações de ativos podem haver variações com relação a esta norma, ou questões adicionais que deverão ser incluídas ou consideradas na preparação do escopo de trabalho. **Elas se encontram na norma sobre esse tipo de ativo** ou aplicação para a avaliação pertinentes.





IVS 101 – Escopo do trabalho

- a) Identificação e status do avaliador.
- b) Identificação do cliente e quaisquer outros usuários a que se destina.
- c) Finalidade da avaliação
- d) Identificação do ativo ou passivo que se quer avaliar.
- e) Base de valor.
- f) Data de avaliação.
- g) Extensão da pesquisa.
- h) Natureza e fonte de informação que tem sido utilizada.
- i) Hipóteses e pressupostos especiais
- j) Restrições ao uso, distribuição ou publicação.
- k) Confirmação de que a avaliação foi efetuada em conformidade com a IVS.
- l) Descrição do relatório





IVS 102 – Implementação

Conteúdo

Princípio Geral

Pesquisas

Enfoques de Avaliação

Relatório da Avaliação

Data efetiva





IVS 102 – Implementação

Os trabalhos de avaliação devem ser efetuados em conformidade com os princípios estabelecidos no presente artigo e nos termos e condições definidos no escopo do trabalho.





IVS- 103 – Relatório

Conteúdo

Princípio Geral

Conteúdo do Relatório

Data efetiva





IVS- 103 – Relatório

O último passo no processo de avaliação, objetiva comunicar o valor a quem encomendou o trabalho e quaisquer outros usuários interessados. É essencial que o relatório de avaliação comunique as informações necessárias para a correta compreensão da avaliação.

Um relatório de avaliação não deve ser ambíguo, ou induzir a erro, e deve proporcionar ao leitor a quem é dirigido uma compreensão clara da avaliação prevista.





Normas de Ativos





Normas de Ativos

As normas sobre ativos consistem de uma **norma** e o **comentário**.

A **norma** apresenta os requisitos que modificam ou são complementares às normas gerais e incluem ilustração de como os princípios das normas gerais se aplicam a uma classe particular de ativos.

O **comentário** fornece informações adicionais de fundo que descrevem as características de cada tipo de ativo que influenciam o seu valor e identifica as abordagens e os métodos comuns de **trabalhadores**



Normas de ativos

IVS 200 – Negócios e participações em negócios

IVS 210 – Ativos Intangíveis

IVS 220 – Instalações e Equipamentos

IVS 230 – Direitos sobre imóveis –

Anexo: Propriedades Históricas

IVS 233 – Imóvel para Investimento em Construção

IVS 250 – Instrumentos Financeiros



IVS 200 – Negócios e participações em negócios

Identifica as principais características dos negócios relevantes para o seu valor, abordagens comumente aceitas de avaliação e considerações específicas exigidas na avaliação dos negócios e participações em negócios.





IVS 200 - Negócios e participações em negócios

Os princípios contidos nas Normas Gerais são aplicáveis às avaliações de negócios e participações em negócios. Esta norma só inclui alterações, requisitos adicionais ou exemplos específicos de como as Normas Gerais se aplicam para as avaliações a que esta norma é aplicável.





IVS 200 - Negócios e participações em negócios

Comentário

No contexto deste comentário, são aplicáveis as seguintes definições .

- a) valor da empresa - o valor total do capital de uma empresa, o valor de sua dívida que gera juros e outros passivos, menos qualquer dinheiro na mão.
- b) valor do capital - o valor da empresa para seus acionistas.





IVS 200 - Negócios e participações em negócios

Comentário

- Negócios
- Direito de propriedade
- Informações sobre o negócio
- Abordagens de avaliação
- Abordagem de mercado
- Abordagem de renda





IVS 210 - Ativos Intangíveis

Esta norma identifica os principais tipos de ativos intangíveis, enfoques adequados de valorização, insumos típicos e considerações específicas exigidas em valorizar este tipo de ativos.





IVS 210 - Ativos Intangíveis

NORMA

- Alcance do Trabalho
- Implementação
- Relatório
- Data de Entrada em Vigor





IVS 210 - Ativos Intangíveis

COMENTARIO

- Principais Tipos de Ativos Intangíveis
- Ágio por Rentabilidade Futura
- Características dos Ativos Intangíveis
- Abordagens de Avaliação
- Abordagem de Mercado
- Método da renda
- Método da dispensa de Royalties
- Método de lucros adicionados
- Método de ganhos excedentes
- Benefício fiscal de amortização
- Abordagem de Custo
- Abordagens Múltiplas





IVS 220 - Instalações e Equipamento

A norma identifica as características das instalações e equipamentos pertinentes para a sua valorização e das considerações específicas exigidas para a sua avaliação.





IVS 220 - Instalações e Equipamento

Norma

- Alcance do trabalho
- Implementação
- Relatório
- Data de Entrada em Vigor



IVS 220 - Instalações e Equipamento

Comentário

- Instalações e Equipamento
- Ativos Intangíveis
- Financiamentos
- Venda Forçada
- Abordagens de Avaliação





IVS 230 – Direitos sobre imóveis

Esta norma identifica tipos de interesse de propriedade, as abordagens adequadas de valorização, insumos típicos de avaliação e as questões que exigem uma atenção especial quando valorizar esses interesses.





Anexo Propriedades Históricas

Este anexo identifica as características do imóvel histórico relevante para o seu valor e questões adicionais que devem ser considerados na sua avaliação.





IVS 233 – Imóvel para Investimento em Construção

A norma examina as questões a serem consideradas ao valorizar bens de investimento que está em curso de construção à data de avaliação e identifica as abordagens apropriadas de avaliação. Faz um análise muito detalhada das complexidades da avaliação deste tipo de propriedade.





IVS 250 - Instrumentos Financeiros

Esta norma identifica principais características dos instrumentos financeiros que influenciam valores, discute diferentes enfoques de avaliação e identifica o princípio que deve ser aplicado na sua avaliação.

Uma das novas, e talvez a mais comprida das normas.





APLICAÇÕES DA AVALIAÇÃO





Aplicações da Avaliação

As Aplicações de Avaliação são produzidos para fins comuns que requerem avaliações.

Cada aplicação contém uma Norma e Orientação.

A Norma inclui quaisquer aditamentos ou alterações aos requisitos estabelecidos nas Normas Gerais e ilustrações de como os princípios, as Normas Gerais e as Normas sobre Ativos são aplicadas quando efetuar avaliações para esse efeito.





Aplicações da Avaliação

A secção de aconselhamento ou orientação, fornece informações sobre:

- a) requisitos de avaliação internacionalmente aplicáveis regulamentar ou regras emitidas por outros órgãos, que poderiam ser aplicáveis, v. g., as Normas Internacionais de Relato Financeiro**
- b) outros requisitos comumente aceitas para avaliações para esse efeito,**
- c) procedimentos de avaliação adequados para dar cumprimento a estes requisitos.**



IVS 300 - Avaliação para Demonstrações Financeira

Introdução

Definições

NORMA

1. Alcance do Trabalho
2. Implementação
3. Relatório
4. Data de Entrada em Vigor



IVS 300 - Avaliação para Demonstrações Financeira

ORIENTAÇÃO PARA APLICAÇÃO

Valor Justo
Agregação
Entradas de Avaliação e
Hierarquia de Valor Justo
Passivos
Depreciação
Depreciação: Terrenos e Edifícios
Depreciação: Instalações
Industriais e Equipamentos
Depreciação: Componentização
Arrendamentos
Classificação de Arrendamento

Classificação de
Arrendamento de imóveis
Imóveis de Investimento
Arrendado
Avaliação do Ativos Arrendado
ou Dívida
Alocação do Preço de Compra
Teste de recuperabilidade
Teste de recuperabilidade –
Montante Recuperável
Teste de recuperabilidade –
Valor em Uso



Anexo - Imóveis, Instalações Industriais e Equipamento no Setor Público

O Conselho Internacional de Normas de Avaliação para o Setor Público da *International Federation of Accountants (IFAC)* (Federação Internacional de Contabilistas) desenvolve normas de contabilidade para entidades do setor público, conhecidas como Normas Internacionais de Contabilidade do Sector Público (IPSAS).



Anexo - Imóveis, Instalações Industriais e Equipamento no Setor Público

As IPSAS, contêm princípios semelhantes aos das IFRS mas relacionados ao ambiente do setor público. Estas incluem a exigência de determinados ativos e passivos são mensurados pelo valor justo (*Fair Value*). Como no caso das IFRS, o IVSB acredita que o *valor justo* neste contexto é preenchida pela aplicação do valor de mercado, tal como definido no quadro das IVS.



Anexo - Imóveis, Instalações Industriais e Equipamento no Setor Público

Muitos tipos de propriedade, instalações e equipamento que tem do setor público são especialmente dedicadas à prestação de um serviço específico e não como meio de gerar fluxos de caixa e raramente, se alguma vez, são trocadas em uma transação de mercado. Este anexo define disposições específicas, dentro das IPSAS que afetam a aplicação do valor justo de tais ativos.





Anexo - Imóveis, Instalações Industriais e Equipamento no Setor Público

- Tipos de ativos de imóveis, instalações e equipamentos do Setor Público
- Propriedade, instalações e equipamento
- Falta de evidência de mercado
- Degradação do valor.





IVS 310 - Avaliações de Imóveis para Garantia Hipotecária

Os empréstimos concedidos por bancos e outras instituições financeiras muitas vezes são assegurados pela garantia dos direitos de propriedade do mutuário. O empréstimo pode ser a via de uma hipoteca ou outras formas de taxa fixa ou flutuante. O fator comum é que o credor tem o poder de recuperar o empréstimo tendo controle da garantia em caso de não cumprimento por parte do mutuário. Podem ser oferecidos como garantia diversos tipos de propriedades.





IVS 310 - Avaliações de Imóveis para Garantia Hipotecária

Conteúdo

Introdução

NORMA

- Alcance do trabalho
- Implementação
- Relatório
- Data de Entrada em Vigor





IVS 310 - Avaliações de Imóveis para Garantia Hipotecária

GUIA DE APLICAÇÃO

- Direito sobre o imóvel
- Incentivos
- Abordagens de Avaliação
- Tipos de propriedades
- Propriedade para Investimento
- Propriedade ocupados pelo proprietário
- Imóvel especializado
- Propriedade Relacionada ao Negócio
- Propriedade para desenvolvimento
- Ativos exauríveis





Muchas gracias





Thank you





Muito obrigado

Julio E. Torres Coto M.

avaluos@usa.net



RICS



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia