

NORMAS INTERNACIONAIS DE AVALIAÇÃO

EM VIGOR EM 31 DE JANEIRO DE 2025



I[✓]SC

CONSELHO INTERNACIONAL DE NORMAS DE
AVALIAÇÃO

A adoção ou uso de quaisquer padrões do International Valuation Standards Council por qualquer entidade é inteiramente voluntária e por conta e risco do usuário. O International Valuation Standards Council não controla como ou se qualquer entidade escolhe usar As Normas e não garante nem pode garantir ou exigir conformidade com os padrões. O International Valuation Standards Council não audita, monitora, revisa ou controla de nenhuma forma a maneira como os usuários aplicam os padrões.

Direitos autorais © 2024 Conselho Internacional de Normas de

Avaliação. Todos os direitos reservados.

Nenhuma parte desta publicação pode ser traduzida, reimpressa, reproduzida ou utilizada de qualquer forma, no todo ou em parte, ou por quaisquer meios eletrônicos, mecânicos ou outros, atualmente conhecidos ou inventados posteriormente, incluindo fotocópia e gravação, ou em qualquer sistema de armazenamento e recuperação de informações, sem a permissão por escrito do International Valuation Standards Council.

Por favor, dirija-se a questões de publicação e direitos autorais para:

International Valuation Standards Council, 20 St Dunstan's Hill, LONDRES, EC3R 8HL, Reino Unido E-mail:contato@ivsc.org www.ivsc.org

Português: 978-0-9931513-7-8

O International Valuation Standards Council, os autores e os editores não aceitam responsabilidade por perdas causadas a qualquer pessoa que aja ou deixe de agir com base no material desta publicação, seja tal perda causada por negligência ou de outra forma.

Tipografado por Page Bros, Norwich

NORMAS INTERNACIONAIS DE AVALIAÇÃO

Efetiva em 31 janeiro 2025

Em memória de Rt Hon Alistair Darling

Presidente, Conselho de Administração
2019–2023



Esta edição do International Valuation Standards (IVS) homenageia a memória do Rt Hon Alistair Darling, ex-presidente do International Valuation Standards Council (IVSC), que faleceu em novembro de 2023. Um defensor dedicado do avanço das Normas globais, a influência de Alistair moldou significativamente o campo da avaliação e o sistema financeiro mais amplo.

A liderança de Alistair no IVSC, demonstrada por sua experiência como Chanceler do Tesouro do Reino Unido durante a Crise Financeira Global, foi caracterizada por um comprometimento com a transparência, colaboração e excelência profissional. Seu foco sempre foi melhorar as Normas no interesse público, aumentando a integridade e a confiança nas práticas globais de avaliação.

Lembramos de Alistair Darling por sua liderança excepcional e dedicação ao serviço público. Suas contribuições deixaram um legado que continua a guiar o trabalho do IVSC e toda a profissão de avaliação, em direção a um mundo financeiro mais transparente, confiável e forte.

Conteúdo

Prefácio	5
Glossário	8
Normas Gerais	12
IVS 100 Estrutura de avaliação	13
IVS 101 Escopo do trabalho	16
IVS 102 Bases de Valor	19
IVS 103 Abordagens de Avaliação	31
IVS 104 Dados e Entradas	52
IVS 105 Modelos de Avaliação	56
IVS 106 Documentação e Relatórios	59
Normas de ativos	62
IVS 200 Negócios e Participações em Negócios	63
IVS 210 Ativos Intangíveis	76
IVS 220 Passivos Não Financeiros	92
IVS 230 Inventário	102
IVS 300 Instalações, Equipamentos e Infraestrutura	110
IVS 400 Interesses Imobiliários	122
IVS 410 Propriedade para desenvolvimento	131
IVS 500 Instrumentos Financeiros	145

IVS Prefácio

O International Valuation Standards Council (IVSC) é uma organização independente, sem fins lucrativos, comprometida em promover a qualidade na profissão de avaliação. Nosso principal objetivo é construir confiança e credibilidade pública na avaliação, produzindo normas transparentes e consistentes e garantindo sua adoção e implementação universais para a avaliação de ativos em todo o mundo. As International Valuation Standards (IVS) são uma parte fundamental do sistema financeiro.

As avaliações são amplamente utilizadas e confiáveis nos mercados financeiros e outros ambientes, seja para elaboração e divulgação de demonstrações financeiras, para conformidade regulatória ou para dar suporte a empréstimos garantidos e atividades transacionais.

O propósito das IVS é promover e manter um alto nível de confiança pública na prática de avaliação. Como tal, estabelecem requisitos globais apropriados para avaliações que se aplicam tanto às partes envolvidas no processo quanto àqueles que supervisionam esse processo.

IVS são normas de avaliação baseadas em princípios internacionais. Descrevem um processo que pode ser usado em conjunto com outras normas, leis e regulamentos que exigem um valor.

IVS descrevem o processo de avaliação, que pode envolver várias partes (incluindo especialistas e organizações de serviço). O avaliador é o responsável final pela afirmação de conformidade com IVS.

As IVS são elaboradas com base no pressuposto de que os avaliadores que utilizam as normas são competentes e têm o conhecimento, as competências, a experiência, a formação e a educação necessários para executar avaliações. Para os propósitos das IVS, um avaliador é definido como um indivíduo, grupo de indivíduos ou indivíduo dentro de uma entidade, independentemente de ser empregado (interno) ou contratado (externo), possuindo as qualificações, habilidade e experiência necessárias para executar uma avaliação de forma objetiva, imparcial, ética e competente. Em algumas jurisdições, o licenciamento é necessário antes que uma entidade ou um indivíduo possa atuar como avaliador (veja o Código de Princípios Éticos para Avaliadores do IVSC).

O uso das IVS pode ser obrigatório ou adotado voluntariamente por:

- um órgão com jurisdição legal sobre a finalidade para a qual a avaliação é necessária, ou
- uma organização profissional de avaliação que exija a sua utilização pelos membros para fins específicos, ou
- acordo entre a parte que contrata a avaliação e um avaliador.

Estrutura das Normas Internacionais de Avaliação (IVS)

As Normas Internacionais de Avaliação compreendem Normas Gerais que são aplicáveis em todas as avaliações, e Normas de Ativos que se relacionam a disciplinas de avaliação específicas. Apêndices, que são parte das Normas Internacionais de Avaliação, fornecem informações adicionais para certos conceitos articulados. Para fornecer uma avaliação compatível com IVS, todas as Normas Gerais de IVS, Normas de Ativos e Apêndices devem ser seguidos.

Normas gerais

As Normas Gerais se aplicam a todas as avaliações. As Normas Gerais são estruturadas da seguinte forma.

IVS 100 Estrutura de avaliação

IVS 101 Escopo do trabalho

IVS 102 Bases de Valor

Apêndice: Bases de valor definidas pelas IVS

Outras Bases de Valor

Premissa de Valor

IVS 103 Abordagens de Avaliação

Apêndice: Métodos de Avaliação

IVS 104 Dados e Entradas

Apêndice: Considerações ambientais, sociais e de governança

IVS 105 Modelos de Avaliação

IVS 106 Documentação e Relatórios

Normas de Ativos

Além dos requisitos das Normas Gerais, as Normas de Ativos se aplicam a tipos específicos de ativos e passivos, como segue:

IVS 200 Negócios e Participações em Negócios

IVS 210 Ativos Intangíveis

IVS 220 Passivos Não Financeiros

IVS 230 Inventário

IVS 300 Instalações, Equipamentos e Infraestrutura

IVS 400 Interesses Imobiliários

IVS 410 Propriedade para desenvolvimento

IVS 500 Instrumentos financeiros

Glossário

Este glossário forma parte integrante das Normas e define certos termos usados nas IVS. Todas as definições do glossário estão em *itálico no texto*.

10. Termos Definidos

10.01 Ativo ou Ativos

O direito a um benefício econômico.

10.02 Modelo Automatizado de Avaliação (MAV)

Um tipo de modelo que fornece um cálculo automatizado para um ativo especificado em uma data especificada, usando um algoritmo ou outras técnicas de cálculo sem que o avaliador aplique julgamento profissional sobre o modelo, incluindo avaliação e seleção de entradas ou revisão de saídas.

10.03 Base (bases) de Valor

As premissas fundamentais nas quais os valores relatados são ou serão baseados (exemplos estão incluídos em IVS 102 Bases de Valor, seção 10).

10.04 Cliente(s)

A pessoa que contrata o avaliador para uma determinada avaliação. “Clientes” podem ser internos (ou seja, avaliações realizadas para um empregador) ou externos (ou seja, quando o avaliador é contratado por um terceiro).

10.05 Custo(s) (substantivo)

A contraprestação ou despesa necessária para adquirir ou criar um ativo.

10.06 Dados

Informações quantitativas e qualitativas disponíveis para o avaliador.

10.07 Taxa(s) de desconto

Uma taxa de retorno usada para converter uma quantia monetária, a pagar ou a receber no futuro, em um valor presente.

10.08 Ambiental, Social e Governança (ESG)

Os critérios que juntos estabelecem a estrutura para avaliar o impacto da sustentabilidade e práticas éticas, desempenho financeiro ou operações de uma empresa, ativo ou passivo. ESG compreende três pilares: Ambiental, Social e Governança, que podem coletivamente impactar o desempenho, os mercados mais amplos e a sociedade.

10.09 Valor Equitativo

Este é o preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.

10.10 Entrada

Dados, pressupostos e ajustes determinados como relevantes e avaliados ou selecionados pelo avaliador para serem usados na avaliação, com base no julgamento profissional.

10.11 Ativo Intangível

Um ativo não monetário identificável, sem substância física.

10.12 Uso Pretendido

A(s) razão(ões) pela(s) qual(ais) um valor é determinado conforme descrito no escopo do trabalho. Isso também é conhecido como propósito pretendido.

10.13 Usuário Pretendido

Qualquer parte identificada pelo cliente e avaliador no escopo do trabalho como usuária da avaliação.

10.14 Valor de Investimento

O valor de um ativo para o proprietário ou um possível proprietário, dados os objetivos individuais de investimento ou operacionais. Isso também pode ser conhecido como “valor intrínseco”.

10.15 Jurisdição

O ambiente legal e regulatório no qual uma avaliação é realizada.

10.16 Passivo

A obrigação presente de transferir um benefício econômico. Um passivo tem as seguintes duas características essenciais:

- (a) é uma obrigação presente,
- (b) a obrigação exige que uma entidade transfira ou forneça benefícios econômicos a terceiros.

10.17 Valor de Liquidação

O valor bruto que seria realizado quando um ativo ou grupo de ativos é vendido em uma venda de liquidação, com o vendedor sendo compelido a vender a partir de uma data específica. O valor de liquidação pode ser determinado sob duas premissas diferentes de valor (veja IVS 102 Bases de Valor, Apêndice A60):

- (a) uma transação ordenada com um período típico de exposição ao mercado, ou
- (b) uma transação forçada com um período reduzido de exposição ao mercado.

10.18 Valor de mercado

O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo *deveria* ser trocado na data de avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação sem favorecimento, após exposição adequada ao mercado e onde as partes agiram com conhecimento, prudência e sem compulsão.

10.19 Deve

Ações ou procedimentos que são obrigatórios.

10.20 Dados Observáveis

Informações prontamente disponíveis aos participantes do mercado sobre eventos ou transações reais que são usadas para determinar o valor do ativo e/ou passivo.

10.21 Preço (substantivo)

A contraprestação monetária ou outra solicitada, oferecida ou paga por um ativo ou para transferir um passivo. Preço e valor podem ser diferentes.

10.22 Julgamento Profissional

O uso do conhecimento e da experiência acumulados, bem como do raciocínio crítico, para tomar uma decisão informada.

10.23 Ceticismo Profissional

Ceticismo profissional é uma atitude que inclui uma mente questionadora e avaliação crítica de evidências de valoração.

10.24 Organização de Serviços (ou Prestadora de Serviços)

Uma entidade (ou segmento de uma entidade) que fornece informações, relatórios ou opiniões, incluindo, mas não se limitando a: dados de mercado, classificações de crédito ou outros serviços para dar suporte à avaliação.

10.25 Deveria

Espera-se que o avaliador cumpra os requisitos deste tipo, a menos que o *Avaliador* possa demonstrar que ações alternativas são suficientes.

10.26 Significativo

Qualquer aspecto de uma avaliação que, no julgamento profissional do avaliador, tenha impacto significativo no valor resultante.

10.27 Especialista

Um indivíduo ou grupo de indivíduos que possuem habilidades técnicas, experiência e conhecimento necessário para executar ou auxiliar na avaliação ou no processo de revisão e questionamento. Um especialista pode ser empregado internamente ou contratado externamente.

10.28 Valor Sinérgico

O resultado de uma combinação de dois ou mais ativos ou interesses em que o valor combinado é maior do que a soma dos valores separados. Se as sinergias estiverem disponíveis apenas para um comprador específico, então o valor sinérgico será diferente do valor de mercado, pois o valor sinérgico refletirá atributos particulares de um ativo que são de valor apenas para um comprador específico. O valor adicionado acima do agregado dos respectivos interesses é frequentemente chamado de valor de casamento.

10.29 Ativo Tangível

Um ativo físico mensurável, como, mas não limitado a imóvel, instalações e equipamentos.

10.30 Avaliação

O ato ou processo de formar uma conclusão sobre um valor a partir de uma data de avaliação que é preparada em conformidade com as IVS.

10.31 Abordagem de Avaliação

Um termo genérico para o uso da abordagem de custo, renda ou mercado.

10.32 Data da Avaliação

O momento ao qual a avaliação se aplica.

10.33 Método de Avaliação

Dentro de uma abordagem de avaliação, uma técnica específica para calcular um valor.

10.34 Modelo de Avaliação

Uma implementação quantitativa de um método, no todo ou em parte, que converte entradas em saídas usadas no cálculo de um valor.

10.35 Análise do Processo de Avaliação

Uma análise feita pelo avaliador para avaliar a conformidade com IVS ou um componente de IVS aplicável a uma data de avaliação. Isso não inclui uma opinião sobre o valor.

10.36 Revisão de Avaliação

Uma revisão de avaliação é uma revisão do processo de avaliação ou uma revisão de valor, ou ambas.

10.37 Risco de Avaliação

A possibilidade de que o valor não seja apropriado para o uso pretendido.

10.38 Valor (substantivo)

Conclusão quantitativa do avaliador sobre os resultados de um processo de avaliação que está em total conformidade com os requisitos das IVS a partir de uma data de avaliação.

10.39 Avaliador

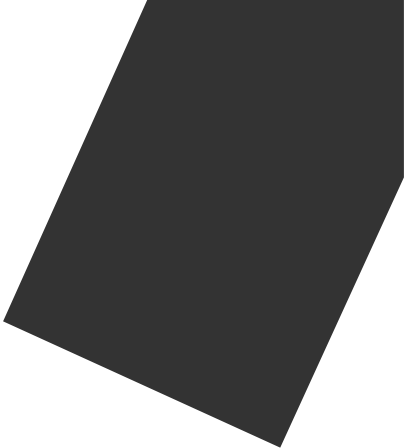
Um indivíduo, grupo de indivíduos ou indivíduo dentro de uma entidade, independentemente de ser empregado (interno) ou contratado (contratado/externo), possuindo as qualificações, habilidade e experiência necessárias para executar uma avaliação de forma objetiva, imparcial, ética e competente. Em algumas jurisdições, é necessário obter licença antes que alguém possa atuar como avaliador.

10.40 Revisão de Valor

Uma análise feita pelo avaliador que aplica as IVS para avaliar e emitir uma opinião sobre o valor calculado no trabalho de outro avaliador. Isso não inclui uma opinião sobre o processo de avaliação.

10.41 Peso

A quantidade de confiança depositada em uma indicação específica de valor para chegar a uma conclusão de valor.



Normas Gerais

IVS 100 Estrutura de avaliação



Conteúdo	Parágrafos
Princípios do Avaliador	10
Controle de Qualidade do Processo de Avaliação	20
Uso de um Especialista ou Organização Prestadora de Serviços	30
Conformidade	40
Data de Efetividade	50

As Normas Gerais aplicam-se a todos *ativos e passivos* e são o ponto de partida para qualquer *avaliação*. As Normas de Ativos fornecem requisitos além das Normas Gerais para tipos específicos de *ativos e passivos*.

A conformidade com as IVS inclui a adesão às Normas Gerais, às Normas de Ativos aplicáveis e aos Apêndices.

Na execução de *avaliações*, o *avaliador* deve cumprir os Princípios do Avaliador.

10. Princípios do Avaliador

10.01 Ética

O avaliador deve seguir os princípios éticos de integridade, objetividade, imparcialidade, confidencialidade, competência e profissionalismo para fornecer uma avaliação imparcial e promover e preservar a confiança pública.

10.02 Competência

O avaliador deve ter as habilidades técnicas, o conhecimento e a experiência necessários para concluir adequadamente uma avaliação.

10.03 Conformidade

O avaliador deve divulgar ou relatar que as IVS foram usadas para a avaliação e que ele cumpriu com essas normas ao realizar a avaliação.

10.04 Ceticismo Profissional

O avaliador deve aplicar um nível apropriado de ceticismo profissional em todas as etapas da avaliação.

20. Controle de Qualidade do Processo de Avaliação

20.01 Deve haver controles de qualidade do processo de avaliação (“os controles”) em torno do processo de avaliação.

20.02 Os controles ajudam a garantir que as avaliações sejam realizadas de forma objetiva, transparente, sem preconceitos e em conformidade com as IVS.

- 20.03 A extensão dos controles *deveria* ser determinada levando em consideração o uso pretendido, o usuário pretendido, o ativo e/ou passivo que está sendo avaliado e a complexidade da avaliação.
- 20.04 Os controles *deveriam* avaliar os julgamentos feitos durante a avaliação, incluindo sua razoabilidade e ausência de viés na determinação do valor.
- 20.05 Os controles *deveriam* ser documentados. A documentação deve conter detalhes suficientes para permitir que outro avaliador, aplicando julgamento profissional, entenda a eficácia dos controles.
- 20.06 *Deveria* haver avaliação periódica dos controles para garantir que sua integridade e completude sejam apropriadas na data da avaliação. A avaliação periódica *deveria* ser documentada.
- 20.07 Se o avaliador for capaz de abordar o risco de avaliação, ele poderá então executar procedimentos de monitoramento com relação às suas próprias políticas e procedimentos de conformidade e controle.
- 20.08 O avaliador *deveria* concluir que o nível de risco de avaliação, sujeito aos controles em vigor, é apropriado, dado o uso pretendido, o usuário pretendido, as características do ativo ou passivo que está sendo avaliado e a complexidade da avaliação.

30. Uso de um Especialista ou Organização Prestadora de Serviços

- 30.01 Se o avaliador não possuir as habilidades técnicas, experiência, dados ou conhecimento necessários para executar todos os aspectos de uma avaliação, é aceitável que ele procure assistência de um especialista ou organização prestadora de serviços, desde que isso seja acordado e divulgado.
- 30.02 Antes de usar um especialista ou organização de serviço, o avaliador deve avaliar e documentar o conhecimento, habilidade e capacidade do especialista ou organização prestadora de serviço. Fatores relevantes incluem, mas não estão limitados a:
 - (a) experiência no tipo de trabalho realizado,
 - (b) certificação profissional, licença ou credenciamento profissional do *especialista* ou organização prestadora de serviços na área relevante,
 - (c) reputação e posição do especialista ou organização prestadora de serviços no campo específico.
- 30.03 Quando um especialista ou organização prestadora de serviços é usada, o avaliador deve obter uma compreensão do processo e dos resultados para estabelecer uma base razoável para confiar em seu trabalho com base no julgamento profissional do avaliador.

40. Conformidade

- 40.01 Para estar em conformidade com as IVS, a avaliação deve atender aos requisitos das Normas Gerais, dos Apêndices, bem como das Normas de Ativos, se aplicável.
- 40.02 As IVS consistem em requisitos obrigatórios que devem ser seguidos para declarar que uma avaliação foi realizada em conformidade com as IVS.

- 40.03 Certos aspectos das IVS não direcionam ou determinam nenhuma ação específica, mas fornecem princípios e conceitos fundamentais que *deveriam* ser considerados ao realizar uma avaliação.
- 40.04 Se requisitos legais, estatutários, regulatórios e/ou outros requisitos oficiais apropriados para a finalidade e jurisdição da avaliação entrarem em conflito com as IVS, tais requisitos *deveriam* ser priorizados, explicados, documentados e relatados para permanecer em conformidade com as IVS.
- 40.05 Se houver quaisquer requisitos legais, estatutários, regulatórios ou outros requisitos oficiais que afetem significativamente a natureza dos procedimentos realizados, entradas e pressupostos usadas e/ou valores, o avaliador também deve divulgar os requisitos legislativos, regulatórios ou outros requisitos oficiais específicos e as maneiras significativas nas quais eles diferem dos requisitos das IVS (por exemplo, identificando que a jurisdição considerada exige o uso apenas de uma abordagem de mercado em uma circunstância em que as IVS indicariam que a abordagem de renda *deveria* ser considerada).
- 40.06 Quaisquer outros desvios tornariam a avaliação não compatível com IVS.
- 40.07 Para ativos e/ou passivos que podem se enquadrar em várias Normas de Ativos (IVS 200 Negócios e Participações em Negócios e IVS 500 Instrumentos Financeiros), o avaliador *deveria* seguir as Normas Gerais e explicar, justificar e documentar quais das Normas de Ativos foram usadas. Por exemplo, tanto a IVS 200 Negócios e Participações em Negócios quanto a IVS 500 Instrumentos Financeiros se aplicam a alguns ativos e/ou passivos.
- 40.08 Em certos casos, o avaliador pode ser solicitado a conduzir uma revisão de avaliação para conformidade com IVS. Em tais casos, o avaliador deve cumprir com as IVS e a estrutura de revisão aplicável conforme definido no escopo do trabalho.
- 50. Data de Efetividade**
- 50.01 Esta versão das Normas Internacionais de Avaliação é publicada em 31 de janeiro de 2024, com data efetiva de 31 de janeiro de 2025 para avaliações realizadas nessa data ou depois dela. O IVSC permite adoção antecipada a partir da data de publicação.
- 50.02 Ao realizar avaliações ou revisões de avaliação com uma data de avaliação retrospectiva ou histórica, o avaliador *deveria* documentar as edições das IVS:
- (a) em que se basearam e
 - (b) que são aplicáveis na data de avaliação.

IVS 101 Escopo de trabalho



Conteúdo	Parágrafos
Introdução	10
Requisitos da avaliação	20
Revisão do Processo de Avaliação e Revisão de Valor	30

Esta seção requer que *cliente* e *avaliador concordem com o escopo de trabalho para uma avaliação ou revisão de avaliação que seja apropriado para o uso pretendido*. Ela fornece os requisitos mínimos para a *avaliação ou revisão de avaliação para esse escopo de trabalho*.

10. Introdução

- 10.01 Um escopo de trabalho (às vezes chamado de termos ou carta de compromisso) descreve os termos fundamentais de uma avaliação ou revisão de avaliação. Estes incluem, mas não estão limitados aos ativos e/ou passivos sendo avaliados, o uso pretendido da avaliação e as responsabilidades das partes envolvidas na avaliação.
- 10.02 O escopo de trabalho para uma revisão de avaliação descreve os termos fundamentais, como os componentes da avaliação ou valor que está sendo revisado.
- 10.03 Um escopo de trabalho é necessário para todas as avaliações e revisões de avaliação, sejam os valores para uso interno ou externo.
- 10.04 O cliente e o avaliador devem concordar com o escopo do trabalho e que o escopo da *avaliação* ou da *revisão de avaliação* é apropriado para o uso pretendido.
- 10.05 Se, no julgamento profissional do avaliador, o escopo do trabalho for excessivamente restritivo, isso pode não resultar em uma avaliação compatível com as IVS.

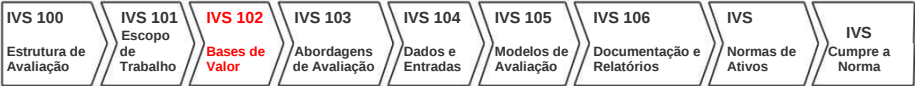
20. Requisitos de Avaliação

- 20.01 O escopo do trabalho deve especificar o seguinte:
 - (a) *Ativos* e/ou passivo(s) sendo avaliados; o(s) ativo(s) e/ou passivo(s) considerados na avaliação deve(m) ser claramente identificado(s). O cliente é responsável pela precisão e integridade dessas informações.
 - (b) *clientes*; a pessoa, pessoas ou entidade que nomeiam o avaliador para uma determinada avaliação. Os clientes podem ser internos (ou seja, avaliações realizadas para um empregador) ou externos (ou seja, quando o avaliador é contratado por uma terceira parte).
 - (c) *uso pretendido* (se houver): o motivo pelo qual uma avaliação é elaborada,
 - (d) *usuário pretendido* (se houver); qualquer parte, conforme identificada, pelo cliente no escopo do trabalho como usuária da avaliação.

- (e) o avaliador: O avaliador pode ser um indivíduo, grupo de indivíduos ou um indivíduo dentro de uma entidade, independentemente de ser empregado (interno) ou contratado (contratado/externo), possuindo as qualificações, capacidade e experiência necessárias para executar uma avaliação de forma objetiva, imparcial, ética e competente. O avaliador deve divulgar qualquer potencial conflito de interesses ou parcialidade.
- (f) *Moeda da avaliação*: A moeda para a avaliação e o relatório de avaliação final ou conclusão devem ser estabelecidos.
- (g) *data de avaliação*: A data de avaliação *deveria* ser declarada. Se a data de avaliação for diferente da data em que a avaliação é relatada, então essa data também deve ser declarada.
- (h) *base/bases de valor* usado: Conforme exigido pela IVS 102 Bases de Valor, a avaliação deve ser apropriada para o uso pretendido. A fonte da definição de qualquer base de valor usada deve ser citada ou a base explicada.
- (i) a natureza e a extensão do trabalho do avaliador e quaisquer limitações sobre ele: Quaisquer limitações ou restrições à inspeção, levantamento e/ou análise no valor devem ser identificadas. Se informações relevantes não estiverem disponíveis porque as condições da avaliação restringem a investigação, essas restrições e quaisquer pressupostos necessários ou pressupostos especiais (ver IVS 102 Bases de Valor, parágrafos 50.01-50.04) feitos como resultado da restrição devem ser identificadas.
- (j) a natureza e as fontes de informação nas quais o avaliador confia: A natureza e a fonte de informação significativa nas quais o avaliador confia e verificações ou controles significativos para garantir a precisão dessa informação.
- (k) pressupostos especiais: quaisquer pressupostos especiais acordados que sejam conhecidos antes da avaliação *deveriam* ser registrados no escopo do trabalho.
- (l) *especialista*: o uso e o papel de um especialista.
- (m) fatores *Ambiental, Social e Governança*: Quaisquer requisitos relacionados à consideração de fatores ambientais, sociais e de governança significativos.
- (n) o tipo de relatório ou outra documentação sendo preparada: Uma descrição clara de como os resultados da avaliação serão relatados ou uma amostra do resultado que será fornecido ao cliente. Isso *deveria* incluir uma descrição do tipo e extensão da documentação de suporte que será fornecida.
- (o) restrições ao uso, distribuição e publicação do relatório: quando for necessário ou desejável restringir o uso da avaliação ou aqueles que dependem dela, os usuários pretendidos e as restrições devem ser claramente comunicados.
- (p) Conformidade com as IVS: uma declaração de que a avaliação será preparada em conformidade com as IVS deve ser divulgada no escopo do trabalho e que o avaliador avaliará a adequação de todas as entradas significativas. Se, durante o curso de uma avaliação, ficar claro para o avaliador que o escopo do trabalho não resultará em uma avaliação em conformidade com as IVS, isso deve ser comunicado ao cliente por escrito.

- 20.02 O escopo do trabalho deve ser estabelecido e acordado entre o cliente e o avaliador por escrito antes da conclusão do relatório de avaliação. Quaisquer alterações no escopo do trabalho antes da conclusão da avaliação devem ser comunicadas e acordadas por escrito.
- 20.03 Se, durante o curso de um trabalho de avaliação, ficar claro que o escopo do trabalho não resultará em um valor compatível com as IVS, a avaliação não estará em conformidade com as IVS.
30. **Revisão do Processo e Revisão de Valor**
- 30.01 Uma revisão de avaliação não é uma avaliação. O escopo do trabalho deve declarar se a revisão de avaliação é uma revisão de processo de avaliação ou uma revisão de valor ou ambas.
- (a) uma revisão do processo de avaliação aborda a conformidade com as IVS,
(b) uma revisão de valor aborda a razoabilidade de um valor.
- 30.02 O escopo de um trabalho que seja uma revisão de processo de avaliação ou uma revisão de valor, ou ambos, deve incluir no mínimo o seguinte:
- (a) o tipo de revisão que está sendo conduzida,
(b) o escopo acordado quanto a se a revisão é uma revisão do processo de avaliação, uma revisão de valor ou ambos,
(c) o(s) ativo(s) e/ou passivo(s) que estão sendo considerados,
(d) a identidade do revisor da avaliação,
(e) a identidade do cliente,
(f) o uso pretendido,
(g) os usuários pretendidos, se aplicável,
(h) pressupostos *significativos* ou especiais e/ou condições limitantes pertinentes para a avaliação a ser revisada,
(i) o uso e o papel de um especialista ou prestador de serviços, se usado, como parte da revisão de avaliação,
(j) procedimentos a serem realizados e a documentação a ser revisada.

IVS 102 Bases de Valores



Conteúdo	Parágrafos
Introdução	10
Bases de Valor	20
Fatores Específicos da Entidade	30
Sinergias	40
Pressupostos	50
Pressupostos Especiais	60
Custos de Transação	70
Alocação de Valor	80
Apêndice	
Bases de Valor Definidas pelas IVS-	
Valor de mercado	A10
Aluguel de mercado	A20
Valor Equitativo	A30
Valor de Investimento/Valor Intrínseco	A40
Valor Sinérgico	A50
Valor de Liquidação	A60
Outras Bases de Valor	
Valor Justo (IFRS)	A70
Valor Justo (Legal/Estatutário)	A80
Premissa de Valor	
Maior e Melhor Uso	A90
Uso Atual/Uso Existente	A100
Liquidação Ordenada	A110
Venda Forçada	A120

Esta seção requer que o avaliador selecione a base (ou bases) de valor apropriada e siga todos os requisitos aplicáveis associados a essa base (ou bases) de valor, se esses requisitos estão incluídos como parte desta norma (para bases de valor definidas nas IVS ou não (para bases de valor não definidas nas IVS).

10. Introdução

10.01 Bases de valor descreve as premissas ou requisitos fundamentais nos quais os valores relatados serão baseados. É crítico que a base (ou bases)

de valor sejam apropriadas aos termos e ao uso pretendido da avaliação, uma vez que uma base de valor pode influenciar ou ditar a seleção de métodos, entradas e premissas do avaliador, e o valor final.

- 10.02 Existem diferentes bases de valor usadas em avaliações. O avaliador pode ser obrigado a usar bases de valor que são definidas por estatuto, regulamento, contrato privado ou outra estrutura.
- 10.03 Uma premissa de valor ou uso assumido descreve as circunstâncias de como um ativo e/ou passivo é usado. Diferentes bases de valor podem exigir uma premissa de valor específica ou permitir a consideração de múltiplas premissas de valor. As premissas de valor mais comuns usadas nas IVS são (veja IVS 102 Bases de Valor, Apêndice A90-A120 para descrição adicional):
 - (a) maior e melhor uso,
 - (b) uso atual/uso existente,
 - (c) liquidação ordenada, e
 - (d) venda forçada.
- 10.04 A data de avaliação influenciará as informações e dados que o avaliador considera em uma avaliação. O avaliador *deveria* estar ciente de que a maioria das bases de valor proíbe a consideração de informações ou percepções de mercado que não seriam conhecidos ou cognoscíveis por meio da devida “*due diligence*” na data de medição/avaliação pelos participantes.
- 10.05 A maioria das bases de valor reflete pressupostos que podem incluir, mas não estão limitados a uma ou mais das seguintes características, tais como;
 - (a) comprador ou vendedor hipotético,
 - (b) partes conhecidas ou específicas,
 - (c) membros de um grupo identificado/descrito ou partes potenciais,
 - (d) se as partes estão sujeitas a condições ou motivações particulares na data assumida (por exemplo, coação) e/ou
 - (e) um nível de conhecimento assumido.
20. **Bases de Valor**
 - 20.01 As bases de valor definidas pelas IVS estão listadas no parágrafo 20.02. Outras bases de valor não definidas pelas IVS podem ser prescritas por lei jurisdicional individual, reguladores locais, padrões aplicáveis ou aqueles reconhecidos e adotados por acordo internacional.
 - 20.02 As bases de valor definidas pelas IVS são (ver IVS 102 Bases de Valor, Apêndice A10-A60);
 - (a) *Valor de mercado* A10,
 - (b) *Aluguel de mercado* A20,
 - (c) *Valor equitativo* A30,
 - (d) *Valor de investimento/valor intrínseco* A40,
 - (e) *Valor sinérgico*, A50, e

(f) *Valor de liquidação* A60.

- 20.03 Outras bases de valor podem ser necessárias para relatórios financeiros, relatórios fiscais ou outros contextos legais ou regulatórios. Dependendo do promulgador da base de valor, as mesmas palavras podem ser definidas de forma diferente ou exigir diferentes abordagens de avaliação. Portanto, *dever-se-ia* cuidar para identificar, articular e aplicar a base de valor apropriada para a avaliação. (Uma lista ilustrativa não exaustiva de outras bases de valor encontra-se em IVS 102 Bases de Valor, Apêndice A70-A80).
- 20.04 De acordo com a IVS 101 Escopo do Trabalho, a base de valor deve ser apropriada para o uso pretendido e a fonte da definição de qualquer base de valor usada deve ser citada ou a base explicada.
- 20.05 O avaliador é responsável por entender a regulamentação, a jurisprudência e outras orientações interpretativas relacionadas a todas as bases de valor utilizadas.
- 20.06 As bases de valor ilustradas em IVS 102 Bases de Valor, Apêndice A70-A80, são definidas por organizações diferentes do IVSC e a responsabilidade de garantir que a base seja a correta é do avaliador.

30. Fatores Específicos da Entidade

- 30.01 Para a maioria das bases de valor, os fatores que são específicos para um comprador ou vendedor em particular e não estão disponíveis para todos os participantes são excluídos das entradas usadas em uma avaliação baseada no mercado. Fatores específicos da entidade que podem não estar disponíveis para os participantes incluem, mas não estão limitados a:
- (a) aumento ou redução de valor proveniente da criação de uma carteira de ativos semelhantes,
 - (b) sinergias únicas entre o(s) ativo(s) e outros ativos(s) de propriedade da entidade,
 - (c) direitos legais ou restrições aplicáveis apenas à entidade,
 - (d) benefícios fiscais ou encargos fiscais exclusivos da entidade, e
 - (e) capacidade de explorar um ativo que é exclusivo daquela entidade.
- 30.02 Se tais fatores são específicos para a entidade ou estariam disponíveis para outros participantes no mercado é determinado caso a caso. Por exemplo, um ativo pode não ser normalmente transacionado como um item independente, mas como parte de um grupo de ativos. Nesse caso, quaisquer sinergias com ativos relacionados seriam transferidas para os participantes junto com a transferência do grupo e, portanto, não são específicas da entidade.
- 30.03 Se o objetivo da base de valor usada em uma avaliação for determinar o valor para um proprietário específico (como valor de investimento/valor intrínseco discutido em IVS 102 Bases de Valor, Apêndice A40) em fatores específicos da entidade *deveriam* ser refletidos na avaliação do(s) ativo(s) e/ou passivo(s). Situações nas quais o valor para um proprietário específico pode ser exigido incluem, mas não estão limitadas aos seguintes exemplos:
- (a) avaliar decisões de investimento e
 - (b) revisar o desempenho de um ativo.

40. Sinergias

- 40.01 Sinergias referem-se aos benefícios associados à combinação de ativos e/ou passivos. Quando sinergias estão presentes, o valor de um grupo de ativos e/ou passivos é maior do que a soma dos valores dos ativos e passivos individuais em uma base autônoma. Sinergias normalmente se relacionam a uma redução em custos e/ou aumento na receita e/ou uma redução no risco.
- 40.02 Se as sinergias *deveriam* ser consideradas em uma avaliação depende da(s) base(s) de valor. Para a maioria das bases de valor, somente aquelas sinergias disponíveis para outros participantes geralmente serão consideradas (veja a discussão de Fatores Específicos da Entidade nos parágrafos 30.01-30.03) desta norma.
- 40.03 Uma avaliação da disponibilidade das sinergias para outros participantes podem ser baseadas na quantidade das sinergias, em vez de uma maneira específica de conseguir essa sinergia.

50. Pressupostos

- 50.01 Além de declarar a base de valor, muitas vezes é necessário fazer um ou múltiplos pressupostos para esclarecer:
- (a) o estado do ativo na troca hipotética, ou
 - (b) as circunstâncias em que o ativo e/ou passivo será trocado.
- 50.02 Tais pressupostos podem ter um impacto significativo no valor.
- 50.03 Pressupostos relacionados a fatos que são consistentes com, ou poderiam ser consistentes com, aqueles existentes na data de avaliação podem ser o resultado de uma limitação na extensão das investigações ou levantamentos realizados pelo avaliador. Exemplos de tais pressupostos incluem, mas não estão limitados a:
- (a) uma suposição de que um ativo e/ou passivo empregado em um negócio seja transferido como uma entidade operacional completa,
 - (b) uma suposição de que um ativo e/ou passivo empregado em um negócio seja transferido sem o negócio, individualmente ou como parte de um grupo,
 - (c) uma suposição de que um ativo e/ou passivo avaliado individualmente seja transferido juntamente com outros ativos e/ou passivos complementares, e
 - (d) uma suposição de que uma participação em ações seja transferida como um bloco ou individualmente.
- 50.04 Todos os pressupostos significativos devem ser razoáveis sob as circunstâncias, serem apoiados por evidências e serem relevantes tendo em vista o uso pretendido para o qual a avaliação é necessária, a fim de fornecer uma avaliação compatível com as IVS.

60. Pressupostos Especiais

- 60.01 Quando os fatos assumidos diferem daqueles existentes na data da avaliação, isso é chamado de “pressuposto especial”. pressupostos especiais são frequentemente usados para ilustrar o efeito de possíveis mudanças no valor de um ativo. Eles são designados como “especiais” para destacar a um usuário da avaliação que a avaliação é contingente a uma mudança nas circunstâncias atuais ou que

reflete uma visão que não seria tomada de forma geral pelos participantes na data de avaliação. Exemplos de tais pressupostos incluem, mas não estão limitados a:

- (a) um pressuposto de que uma propriedade seja propriedade plena com posse vaga,
- (b) um pressuposto de que um edifício proposto tenha realmente sido concluído na data da avaliação,
- (c) um pressuposto de que um contrato específico que não tinha sido realmente concluído, exista na data da avaliação, e
- (d) um pressuposto de que um instrumento financeiro seja avaliado usando uma curva de rendimento diferente daquela que seria usada por um participante.

60.02 Todas os pressupostos especiais significativos devem ser razoáveis sob as circunstâncias, serem apoiados por evidências e serem relevantes tendo em vista o uso pretendido para o qual a avaliação é necessária, a fim de fornecer uma avaliação compatível com as IVS.

70. Custos de Transação

70.01 A maioria das bases de valor representa o preço estimado de um ativo sem ajuste para os custos de venda do vendedor ou os custos de compra do comprador e quaisquer impostos devidos por qualquer uma das partes como resultado direto da transação.

80. Alocação de Valor

80.01 A alocação de valor é a atribuição separada do valor de um ativo em uma base individual ou por componente.

80.02 Ao atribuir valor, o método de alocação deve ser consistente com a premissa/base geral de avaliação e o avaliador deve:

- (a) seguir quaisquer requisitos legais ou regulamentares aplicáveis,
- (b) definir uma descrição clara da utilização pretendida da alocação,
- (c) considerar os fatos e as circunstâncias, como as características relevantes do(s) item(ns) que estão sendo alocados,
- (d) adotar metodologia(s) apropriada(s) às circunstâncias.

IVS 102 Bases de Valor: Apêndice

Bases de valor definidas pelas IVS

As bases de valor aparecem no Apêndice. O Apêndice deve ser seguido ao usar a base de valor declarada, conforme aplicável.

A10. Valor de mercado

A10.01 O valor de mercado é o valor estimado pelo qual um ativo e/ou passivo *deveria* ser trocado na data de avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos em uma transação sem favorecimento, após exposição adequada ao mercado e onde as partes tenham agido com conhecimento, prudência e sem compulsão.

A10.02 A definição de valor de mercado deve ser aplicada de acordo com o seguinte arcabouço conceitual:

- (a) “O montante estimado” refere-se a um preço expresso em termos de dinheiro pagável pelo ativo em uma transação de mercado em um mercado aberto. O valor de mercado é o preço mais provável razoavelmente obtido no mercado na data de avaliação, de acordo com a definição de valor de mercado. É o melhor preço razoavelmente obtido pelo vendedor e o preço mais vantajoso razoavelmente obtido pelo comprador. Esta estimativa exclui especificamente um preço estimado inflado ou deflacionado por termos ou circunstâncias especiais, como financiamento atípico, acordos de venda e arrendamento, considerações especiais ou concessões concedidas por qualquer pessoa associada à venda ou qualquer elemento de valor disponível apenas para um proprietário ou comprador específico.
- (b) Um ativo ou passivo *deveria* ser trocado “refere-se ao fato de que o valor de um ativo ou passivo é um valor estimado em vez de um valor pré-determinado ou preço de venda real. É o preço em uma transação que atende a todos os elementos da definição de valor de mercado na data de avaliação.
- (c) “Na data de avaliação” requer que o valor seja específico no tempo na data da avaliação. Como os mercados e as condições de mercado podem mudar, o valor estimado pode estar incorreto ou inapropriado em outro momento. O valor da avaliação refletirá o estado e as circunstâncias do mercado na data de avaliação, não aqueles em qualquer outra data.
- (d) “Entre um comprador disposto” refere-se a alguém que é motivado, mas não compelido, a comprar. Este comprador não está nem muito ansioso nem determinado a comprar a qualquer preço. Este comprador também é alguém que compra de acordo com as realidades do mercado atual e com as expectativas atuais do mercado, em vez de em relação a um mercado imaginário ou hipotético que não pode ser demonstrado ou antecipado como existente. O comprador assumido não pagaria um preço mais alto do que o mercado exige. O proprietário atual está incluído entre aqueles que constituem “o mercado”.
- (e) “E um vendedor disposto” não é um vendedor ansioso demais nem forçado, preparado para vender a qualquer preço, nem alguém preparado para esperar por um preço não considerado razoável no mercado atual. O vendedor disposto é

motivado a vender o ativo em termos de mercado pelo melhor preço atingível no mercado aberto após exposição adequada ao mercado, qualquer que seja esse preço. As circunstâncias factuais do proprietário real não fazem parte dessa consideração porque o vendedor disposto é um proprietário hipotético.

- (f) “Em uma transação sem favorecimento” é aquela entre partes que não têm um relacionamento particular ou especial, por exemplo, empresas controladoras e subsidiárias ou locador e locatário, que pode tornar o nível de preço atípico do mercado ou inflado. A transação de valor de mercado é presumida como sendo entre partes não relacionadas, cada uma agindo de forma independente.
- (g) “Após exposição adequada ao mercado” significa que o ativo foi exposto ao mercado da maneira mais apropriada para obter sua alienação ao melhor preço razoavelmente obtido de acordo com a definição de valor de mercado. O método de venda é considerado o mais apropriado para obter o melhor preço no mercado ao qual o vendedor tem acesso. O período de exposição não é um período fixo, mas variará de acordo com o tipo de ativo e as condições de mercado. O único critério é que deve ter havido tempo suficiente para permitir que o ativo seja levado ao conhecimento de um número adequado de participantes do mercado. O período de exposição ocorre antes da data de avaliação.
- (h) “Onde as partes agiram com conhecimento de causa, prudentemente” presume que tanto o comprador disposto quanto o vendedor disposto estão razoavelmente informados sobre a natureza e as características do ativo, seus usos reais e potenciais e o estado do mercado na data da avaliação. Presume-se ainda que cada um use esse conhecimento com prudência para buscar o preço mais favorável para suas respectivas posições na transação. A prudência é avaliada referindo-se ao estado do mercado na data da avaliação, não com o benefício da retrospectiva em alguma data posterior. Por exemplo, não é necessariamente imprudente para um vendedor vender ativos em um mercado com preços em queda a um preço menor do que os níveis de mercado anteriores. Nesses casos, como é verdade para outras trocas em mercados com preços variáveis, o comprador ou vendedor prudente agirá de acordo com as melhores informações disponíveis no momento.
- (i) “E sem compulsão” estabelece que cada parte é motivada a realizar a transação, mas nenhum deles é forçado ou indevidamente coagido a concluí-la.

A10.03 O conceito de valor de mercado pressupõe um preço negociado em um mercado aberto e competitivo onde os participantes estão agindo livremente. O mercado para um ativo pode ser um mercado internacional ou um mercado local. O mercado pode consistir em vários compradores e vendedores, ou pode ser caracterizado por um número limitado de participantes do mercado. O mercado no qual o ativo é presumivelmente exposto para venda é aquele no qual, o ativo hipoteticamente em questão, é normalmente trocado.

A10.04 O valor de mercado de um ativo refletirá seu maior e melhor uso (ver IVS 102 *Bases de Valor*, Apêndice A90). O maior e melhor uso é aquele de um ativo que maximiza seu potencial e que é possível, legalmente permitido e financeiramente viável. O maior e melhor uso pode ser para a continuação do uso existente de um ativo ou para algum uso alternativo. Isso é determinado pelo uso que um participante do mercado teria em mente para o ativo ao formular o preço que estaria disposto a oferecer.

- A10.05 A natureza e a fonte das entradas de avaliação devem ser consistentes com a base de valor, que deve levar em conta o uso pretendido da avaliação. Várias abordagens e métodos de avaliação podem ser usados para chegar a uma opinião de valor, desde que usem dados observáveis. A abordagem de mercado usará, por definição, entradas obtidas do mercado. Para indicar o valor de mercado, a abordagem de renda *deveria* ser aplicada, usando entradas e pressupostos que seriam adotados pelos participantes. Para indicar o valor de mercado usando a abordagem de custo, o custo de um ativo de utilidade igual e os ajustes apropriados para obsolescência física, funcional e econômica *deveriam* ser determinados com base no mercado.
- A10.06 Os dados disponíveis e as circunstâncias relacionadas ao mercado para o ativo considerado devem determinar qual método ou métodos de avaliação são mais relevantes e apropriados. Se forem baseados em dados observáveis analisados apropriadamente, cada abordagem ou método de avaliação usado *deveria* fornecer uma indicação do valor de mercado.
- A10.07 O valor de mercado não reflete atributos de um ativo específicos de um proprietário ou comprador específico que não estejam disponíveis para outros compradores no mercado. Tais vantagens podem estar relacionadas às características físicas, geográficas, econômicas ou legais do ativo. O valor de mercado requer a desconsideração de qualquer desses elementos porque, em qualquer data dada, presume-se que haja um comprador qualquer, não um comprador em particular.

A20. Aluguel de Mercado

- A20.01 O aluguel de mercado é o valor estimado pelo qual um interesse imobiliário *deve* ser arrendado na data da avaliação entre um arrendador e um arrendatário dispostos, em termos adequados de arrendamento, numa transação em condições de mercado, após exposição adequada ao mercado e onde cada uma das partes tenha agido com conhecimento, prudência e sem compulsão.
- A20.02 O aluguel de mercado pode ser usado como base de valor ao avaliar um arrendamento ou um interesse criado por um arrendamento. Em tais casos, é necessário considerar o aluguel do contrato e, onde for diferente, o aluguel de mercado.
- A20.03 A estrutura conceitual que dá suporte à definição de valor de mercado (ver seção A10) pode ser aplicada para auxiliar na interpretação do aluguel de mercado. O valor estimado exclui um aluguel inflacionado ou deflacionado por termos, considerações ou concessões especiais. Os “termos de arrendamento apropriados” são termos que normalmente seriam acordados no mercado para o tipo de propriedade na data de avaliação entre os participantes do mercado. Uma indicação do aluguel de mercado *deveria* ser fornecida somente em conjunto com uma indicação dos principais termos de arrendamento que foram assumidos.
- A20.04 Aluguel contratual é o aluguel pagável sob os termos de um arrendamento real. Pode ser fixo durante o prazo do arrendamento ou variável. A frequência e a base de cálculo das variações no aluguel são definidas no arrendamento e devem ser identificadas e compreendidas para estabelecer as receitas totais para o locador e a responsabilidade do locatário.
- A20.05 Em algumas circunstâncias, o aluguel de mercado pode ter que ser avaliado com base em termos de um contrato de arrendamento existente (por exemplo, para fins de determinação de aluguel, onde os termos do contrato de arrendamento são existentes e, portanto, não devem ser assumidos como parte de um contrato de arrendamento fictício).

A20.06 No cálculo do aluguel de mercado, o avaliador deve considerar o seguinte:

- (a) no que diz respeito a uma renda de mercado sujeita a um contrato de arrendamento, os termos e condições desse contrato são os termos apropriados, a menos que esses termos e condições sejam ilegais ou contrários à legislação geral, e
- (b) em relação a um aluguel de mercado que não está sujeito a um arrendamento, os termos e condições assumidos são os termos de um arrendamento fictício que normalmente seria acordado no mercado para o tipo de propriedade na data de avaliação entre os participantes do mercado.

A30. Valor Equitativo

A30.01 O valor equitativo é o preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflitam os respectivos interesses dessas partes.

A30.02 O valor equitativo requer a avaliação do preço que é justo entre duas partes específicas e identificadas, considerando as respectivas vantagens ou desvantagens que cada uma ganhará com a transação. Em contraste, o valor de mercado requer que quaisquer vantagens ou desvantagens que não estariam disponíveis para, ou incorridas por, participantes do mercado geralmente sejam desconsideradas.

A30.03 Valor equitativo é um conceito mais amplo do que valor de mercado. Embora em muitos casos o preço que é justo entre duas partes seja preço de mercado, haverá casos em que a avaliação do valor equitativo envolverá levar em conta questões que devem ser desconsideradas na avaliação do valor de mercado, como certos elementos de valor sinérgico decorrentes da combinação dos interesses.

A30.04 Exemplos do uso do valor equitativo incluem:

- (a) determinação de um preço que seja equitativo para uma participação acionária em uma empresa não cotada, onde as participações de duas partes específicas podem significar que o preço equitativo entre elas é diferente do preço que poderia ser obtido no mercado, e
- (b) determinação de um preço que seria equitativo entre um locador e um locatário para a transferência permanente do ativo locado ou para o cancelamento do passivo do arrendamento.

A40. Valor de Investimento/Valor intrínseco

A40.01 O valor de investimento é o valor de um ativo para um determinado proprietário ou potencial proprietário para investimentos individuais ou objetivos operacionais.

A40.02 O valor de investimento é uma base de valor específica da entidade. Embora o valor de um *ativo* para o proprietário possa ser o mesmo que o valor que poderia ser realizado com sua venda para outra parte, essa base de valor reflete os benefícios recebidos por uma entidade ao manter o ativo e, portanto, não envolve uma troca presumida. O valor de investimento reflete as circunstâncias e os objetivos financeiros da entidade para a qual a avaliação está sendo produzida. É frequentemente usado para medir o desempenho do investimento.

A50. Valor Sinérgico

A50.01 O valor sinérgico é o resultado de uma combinação de dois ou mais ativos ou interesses em que o valor combinado é maior do que a soma dos valores separados.

Se as sinergias estiverem disponíveis apenas para um comprador específico, então o valor sinérgico será diferente do valor de mercado, pois o valor sinérgico refletirá atributos particulares de um ativo que são de valor apenas para um comprador específico. O valor adicionado acima do agregado dos respectivos interesses é frequentemente chamado de “valor de casamento” em algumas jurisdições.

A60. Valor de Liquidação

A60.01 Valor de liquidação é o valor que seria realizado quando um ativo ou grupo de ativos é vendido de uma venda de liquidação, com o vendedor sendo compelido a vender a partir de uma data específica. O valor de liquidação pode ser determinado sob duas premissas diferentes de valor:

- a) uma venda ordenada com período típico de exposição ao mercado, ou
- b) uma venda forçada com período reduzido de exposição ao mercado.

A60.02 O avaliador deve divulgar qual a premissa de valor assumida

Outras Bases de Valor

A70. Valor Justo (Norma Internacional de Relatórios Financeiros) (IFRS)

A70.01 O IFRS 13 define valor justo como o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação ordenada entre participantes do mercado na data de mensuração.

A70.02 Para fins de relatórios financeiros, mais de 130 países exigem ou permitem o uso das Normas Internacionais de Contabilidade publicadas pela International Accounting Standards Board. Além disso, o Financial Accounting Standards Board nos Estados Unidos usa a mesma definição de valor justo no Tópico 820.

A80. Valor Justo (Legal/Estatutário)

A80.01 Muitas entidades reguladoras nacionais, estaduais e locais usam, como base de valor o valor justo, definido pelos tribunais em casos anteriores.

Premissas de valor definida pelas IVS

As premissas de valor aparecem no Apêndice. O Apêndice deve ser seguido ao usar as premissas de valor declaradas conforme aplicável.

A90. Maior e Melhor Uso

A90.01 O maior e melhor uso é o uso, da perspectiva do participante, que produzir o maior valor para um ativo.

A90.02 O conceito de maior e melhor uso é mais frequentemente aplicado a ativos não financeiros. Como muitos ativos financeiros não têm usos alternativos, pode haver circunstâncias em que o maior e melhor uso de ativos financeiros precise ser considerado.

- A90.03 O maior e melhor uso deve ser fisicamente possível (quando aplicável), financeiramente viável, legalmente permitido e resultar no valor mais alto. Se diferente do uso atual, os custos para converter um ativo para seu maior e melhor uso impactariam o valor.
- A90.04 O maior e melhor uso para um ativo pode ser seu uso atual ou existente quando ele está sendo usado de forma otimizada.
- A90.05 O maior e melhor uso de um ativo avaliado de forma independente pode ser diferente de seu maior e melhor uso como parte de um grupo de ativos, quando sua contribuição para o valor geral do grupo deve ser considerada.
- A90.06 A determinação do maior e melhor uso envolve a consideração do seguinte:
- (a) Para estabelecer se uma utilização é fisicamente possível, será necessário considerar o que seria considerado razoável pelos participantes.
 - (b) Para refletir a exigência de ser legalmente permitido, quaisquer restrições legais ao uso do ativo, por exemplo, regras de planejamento urbano/zoneamento, precisam ser levadas em conta, bem como a probabilidade de que essas restrições mudem.
 - (c) A exigência de que a utilização seja financeiramente viável leva em consideração se um uso alternativo que seja fisicamente possível e legalmente permitido gerará retorno suficiente para um participante típico, após levar em conta os custos de conversão para esse uso, acima do retorno proporcionado pelo uso existente.

A100. Uso Atual /Uso Existente

- A100.01 Uso atual/uso existente é a maneira atual como um ativo, passivo ou grupo de ativos e/ou passivos é usado. O uso atual pode ser, mas não é necessariamente, também o maior e melhor uso.

A110. Liquidação Ordenada

- A110.01 Uma liquidação ordenada descreve o valor de um grupo de ativos que poderia ser realizado em uma venda de liquidação, dado um período razoável para encontrar um comprador (ou compradores), com o vendedor sendo obrigado a vender no estado em que se encontra.
- A110.02 O período razoável para encontrar um comprador (ou compradores) pode variar de acordo com o tipo de ativo e as condições de mercado.

A120. Venda Forçada

- A120.01 O termo “venda forçada” é frequentemente usado em circunstâncias em que um vendedor está sob compulsão para vender e que, como consequência, um período adequado de exposição ao mercado não é possível e os compradores podem não ser capazes de realizar a “*due diligence*” adequada. O preço que poderia ser obtido nessas circunstâncias dependerá da natureza da pressão sobre o vendedor e das razões pelas quais a exposição adequada ao mercado não pode ser realizada. Também pode refletir as consequências, para o vendedor, de não vender dentro do período disponível. A menos que a natureza e a razão das restrições ao vendedor sejam conhecidas, o preço obtido em uma venda forçada não pode ser estimado realisticamente. O preço que um vendedor aceitará em uma venda forçada refletirá

suas circunstâncias particulares, em vez daquelas do hipotético vendedor disposto na definição de valor de mercado. Uma venda “forçada” é uma descrição da situação sob a qual a troca ocorre, não uma base distinta de valor.

A120.02 Se for necessária uma indicação do preço obtido sob circunstâncias de venda forçada, será necessário identificar claramente as razões para a restrição ao vendedor, incluindo as consequências de não vender no período especificado, estabelecendo pressupostos apropriados. Se essas circunstâncias não existirem na data da avaliação, elas devem ser claramente identificadas como pressupostos especiais.

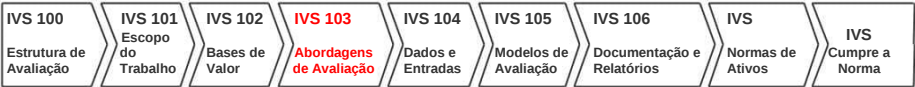
A120.03 Uma venda forçada normalmente reflete o preço que uma propriedade específica provavelmente irá obter sob todas as seguintes condições:

- (a) consumação de uma venda em um curto período,
- (b) o ativo está sujeito às condições de mercado vigentes na data de avaliação ou no prazo assumido dentro do qual a transação deve ser concluída,
- (c) tanto o comprador quanto o vendedor estão agindo com prudência e conhecimento,
- (d) o vendedor está sob compulsão para vender,
- (e) o comprador receberia apenas benefícios que estão disponíveis para outros e não obteria nenhum benefício material da transação não disponível para outros participantes do mercado,
- (f) ambas as partes estão agindo no que consideram ser seus melhores interesses, e
- (g) um esforço normal de exposição ao mercado não é possível devido ao breve tempo de exposição.

A120.04 As vendas em um mercado inativo ou em queda não são automaticamente “vendas forçadas” simplesmente porque um vendedor pode esperar um preço melhor se as condições melhorarem. A menos que o vendedor seja compelido a vender em um prazo que impeça a exposição adequada ao mercado, o vendedor será um vendedor disposto dentro da definição de valor de mercado (consulte IVS 102 Bases de Valor, Apêndice A10).

A120.05 Embora as transações confirmadas de “venda forçada” geralmente sejam excluídas da consideração em uma avaliação onde a base de valor é o valor de mercado, pode ser difícil verificar se uma transação de mercado independente foi uma venda forçada.

IVS 103 Abordagens de avaliação



Conteúdo	Parágrafos
Introdução	10
Abordagem de Mercado	20
Abordagem de Renda	30
Abordagem de Custo	40
Apêndice	
Métodos de Abordagem de Mercado	A10
Métodos de Abordagem de Renda	A20
Métodos de Abordagem de Custo	A30

IVS 103 *Abordagens de avaliação* - requer que o avaliador considere e selecione as abordagens mais relevantes e apropriadas de avaliação para a avaliação do ativo elou passivo com base em seu uso(s) pretendido(s).

10. Introdução

- 10.01 Deve-se considerar as abordagens de avaliação relevantes e apropriadas. Uma ou mais abordagens de avaliação podem ser usadas para chegar ao valor de acordo com a base de valor. As três abordagens descritas e definidas abaixo são as principais abordagens de avaliação:
- (a) abordagem de mercado,
 - (b) abordagem de renda e
 - (c) abordagem de custo.
- 10.02 A seleção da abordagem *deveria* buscar maximizar o uso de entradas observáveis, conforme apropriado.
- 10.03 Cada uma dessas abordagens de avaliação inclui diferentes métodos de aplicação detalhados (ver IVS 103 Abordagens de Avaliação, Apêndice A10-A30).
- 10.04 O objetivo na seleção de abordagens e métodos de avaliação para um ativo e/ou passivo é encontrar o método mais apropriado sob as circunstâncias particulares da avaliação. Nenhum método é o único adequado em todas as situações possíveis. Em seu processo de seleção, o avaliador *deveria* considerar no mínimo:
- (a) a(s) base(s) apropriada(s) de valor e premissa(s) de valor, determinada(s) pelos termos e uso pretendido da avaliação,

- (b) os respectivos pontos fortes e fracos das possíveis abordagens de avaliação e métodos de avaliação,
- (c) a adequação de cada método tendo em conta a natureza do(s) ativo(s) e/ou passivo(s), e as abordagens de avaliação ou métodos de avaliação utilizados pelos participantes do mercado relevante,
- (d) a disponibilidade de informações confiáveis necessárias para aplicar o(s) método(s), e
- (e) informações de preços de um mercado ativo.

- 10.05 O avaliador não é obrigado a usar mais de um método para a avaliação de um ativo e/ou passivo, principalmente quando o avaliador tem muita confiança na precisão e confiabilidade de um único método, dados os fatos e circunstâncias da avaliação.
- 10.06 O avaliador *deveria* considerar o uso de múltiplas abordagens e métodos. Mais de uma abordagem de avaliação ou método de avaliação *deveria* ser considerado e pode ser usado para chegar a uma indicação de valor, particularmente quando há entradas factuais ou observáveis insuficientes para que um único método produza uma conclusão confiável.
- 10.07 Quando mais de uma abordagem de avaliação e método de avaliação forem usados, ou mesmo vários métodos dentro de uma única abordagem, o valor baseado nessas múltiplas abordagens e/ou métodos *deveria* ser razoável e o processo de análise e reconciliação dos diferentes valores em uma única conclusão, exceto a média, *deveria* ser descrita pelo avaliador no relatório.
- 10.08 Embora esta norma inclua a discussão de certos métodos de avaliação dentro das abordagens de custo, mercado e renda, ela não fornece uma lista abrangente de todos os métodos de avaliação possíveis que podem ser apropriados. É responsabilidade do avaliador escolher o(s) método(s) apropriado(s) para cada trabalho de avaliação. A conformidade com as IVS pode exigir que o avaliador use um método não definido ou mencionado nas IVS.
- 10.09 Quando diferentes abordagens e/ou métodos de avaliação resultam em indicações de valor amplamente divergentes, o avaliador *deveria* executar procedimentos para entender por que as indicações de valor diferem, pois geralmente não é apropriado simplesmente ponderar duas ou mais indicações de valor significativamente divergentes. Em tais casos, o avaliador *deveria* reconsiderar a orientação na IVS 103 Abordagens de Avaliação, parágrafo 10.04, para determinar qual das abordagens e/ou métodos de avaliação fornece uma indicação de valor melhor ou mais confiável.
- 10.10 O avaliador *deveria* maximizar o uso de informações de mercado observáveis relevantes em todas as três abordagens. Independentemente da fonte das entradas e pressupostos usados em uma avaliação, o avaliador *deve* executar análise apropriada para avaliar essas entradas e pressupostos e sua adequação para o uso pretendido da avaliação.
- 10.11 O avaliador *deveria* exercer julgamento profissional na determinação das abordagens de avaliação, métodos de avaliação e procedimentos. Se, no julgamento profissional do avaliador, as limitações impostas na seleção do avaliador das abordagens de avaliação, métodos de avaliação e procedimentos para a avaliação

forem excessivamente restritivas, isso pode não resultar em uma avaliação compatível com as IVS. (ver IVS 101 Escopo de Trabalho, parágrafo 10.05).

- 10.12 Nenhuma abordagem ou método é aplicável em todas as circunstâncias, com informações de preço de um mercado ativo geralmente consideradas a evidência mais forte de valor. Algumas bases de valor podem proibir o avaliador de fazer ajustes subjetivos em informações de preço de um mercado ativo. Informações de preço de um mercado inativo ainda podem ser boas evidências de valor, mas ajustes subjetivos podem ser necessários.
- 10.13 Uma avaliação pode ser limitada ou restrita quando o avaliador não for capaz de empregar as abordagens, métodos e procedimentos de avaliação que um terceiro razoável e informado executaria, e for razoável esperar que o efeito da limitação ou restrição na estimativa de valor possa ser significativo.

20. Abordagem de Mercado

- 20.01 A abordagem de mercado fornece uma indicação de valor comparando o ativo e/ou passivo com um ativo e/ou passivo idêntico ou comparável (ou seja, similar) para o qual há informações de preço disponíveis.
- 20.02 A abordagem de mercado *deveria* sempre levar em conta o volume de negociação, a frequência de negociação, a faixa de preços observados e a proximidade da data de avaliação. A abordagem de mercado *deveria* ser aplicada e receber peso significativo nas seguintes circunstâncias:
- (a) o ativo considerado foi vendido recentemente em uma transação apropriada para consideração com base no valor,
 - (b) o ativo considerado ou ativos substancialmente semelhantes são negociados publicamente de forma ativa e/ou
 - (c) há transações observáveis frequentes e/ou recentes em ativos substancialmente semelhantes.
- 20.03 Embora as circunstâncias acima indiquem que a abordagem de mercado deve ser aplicada e receber peso significativo, ao usar a abordagem de mercado nas seguintes circunstâncias, o avaliador *deveria* considerar se quaisquer outras abordagens podem ser aplicadas e ponderadas para corroborar a indicação de valor da abordagem de mercado:
- (a) as transações envolvendo o ativo considerado ou ativos substancialmente semelhantes não são suficientemente recentes considerando os níveis de volatilidade e atividade no mercado,
 - (b) o ativo ou ativos substancialmente semelhantes são negociados publicamente, mas não ativamente,
 - (c) informações sobre transações de mercado estão disponíveis, mas os ativos comparáveis têm diferenças significativas em relação ao ativo em questão, potencialmente exigindo ajustes subjetivos,
 - (d) informações sobre transações recentes não são confiáveis (ou seja, boatos, informações ausentes, comprador sinérgico, não independência, venda em dificuldades etc.).

- 20.04 A natureza heterogênea de muitos ativos significa que muitas vezes não é possível encontrar evidências de mercado de transações envolvendo ativos idênticos ou similares. Mesmo em circunstâncias em que a abordagem de mercado não é usada, o uso de entradas observáveis *deveria* ser maximizado na aplicação de outras abordagens (por exemplo, métricas de avaliação baseadas no mercado, como rendimentos efetivos e taxas de retorno).
- 20.05 Quando informações de mercado comparáveis não se relacionam com o ativo exato ou substancialmente o mesmo, o avaliador deve realizar uma análise comparativa de similaridades e diferenças qualitativas e quantitativas entre ativos comparáveis e o ativo em questão. Muitas vezes será necessário fazer ajustes com base nessa análise comparativa. Esses ajustes devem ser razoáveis e o avaliador deve documentar as razões para os ajustes e como eles foram quantificados.
- 20.06 A abordagem de mercado frequentemente usa múltiplos de mercado derivados de um conjunto de comparáveis, cada um com múltiplos diferentes. A seleção do múltiplo apropriado dentro do intervalo pode exigir ajuste e julgamento, considerando fatores qualitativos e quantitativos.
- 30. Abordagem de Renda**
- 30.01 A abordagem de renda fornece uma indicação de valor convertendo fluxos de caixa projetados para um único valor atual. Sob a abordagem de renda, o valor de um ativo é determinado por referência ao valor da renda, fluxo de caixa ou economia de custos gerados pelo ativo.
- 30.02 A abordagem do rendimento *deveria* ser aplicada e ter um peso significativo nas seguintes circunstâncias:
- (a) a capacidade de produção de renda do ativo é o elemento crítico que afeta o valor da perspectiva do participante e/ou
 - (b) projeções razoáveis do valor e do momento da renda futura são disponíveis para o ativo em questão, mas não há comparáveis de mercado relevantes e confiáveis.
- 30.03 Embora as circunstâncias acima indiquem que a abordagem de renda *deveria* ser aplicada e receber peso significativo, ao usar a abordagem de renda nas seguintes circunstâncias, o avaliador *deveria* considerar se quaisquer outras abordagens podem ser aplicadas e ponderadas para corroborar a indicação de valor da abordagem de renda:
- (a) a capacidade de produção de renda do ativo considerado é apenas uma entre vários fatores que afetam o valor da perspectiva do participante,
 - (b) há incerteza significativa quanto ao valor e ao momento da renda futura relacionada ao ativo em questão,
 - (c) há falta de acesso a informações relacionadas ao ativo considerado (por exemplo, um proprietário minoritário pode ter acesso a demonstrações financeiras históricas, mas não a previsões/orçamentos) e/ou
 - (d) o ativo considerado ainda não começou a gerar renda, mas deve gerar em breve espaço de tempo.
- 30.04 Uma base fundamental para a abordagem de renda é que os investidores esperam receber um retorno sobre seus investimentos e que tal retorno *deveria* refletir o nível de risco percebido no investimento.

- 30.05 Geralmente, os investidores só podem esperar ser compensados pelo risco sistemático (também conhecido como “risco de mercado” ou “risco não diversificável”).
- 40. Abordagem de Custo**
- 40.01 A abordagem de custo fornece uma indicação de valor usando o princípio econômico de que um comprador não pagará mais por um ativo do que o custo para obter um ativo de utilidade igual, seja por compra ou por construção, a menos que época inadequada, inconveniência, risco ou outros fatores estejam envolvidos. A abordagem fornece uma indicação de valor calculando o custo atual de reposição ou reprodução de um ativo e fazendo deduções para todas as formas relevantes de obsolescência.
- 40.02 A abordagem de custo *deveria* ser aplicada e ter peso significativo nas seguintes circunstâncias:
- (a) os participantes seriam capazes de recriar um ativo com substancialmente a mesma utilidade que o ativo em questão, sem restrições regulatórias ou legais, e o ativo poderia ser recriado com rapidez suficiente para que um participante não estivesse disposto a pagar um prêmio significativo pela capacidade de usar o ativo considerado imediatamente,
 - (b) o ativo não gera renda diretamente e a natureza única do ativo torna inviável o uso de uma abordagem de renda ou de mercado,
 - (c) a base de valor utilizada é fundamentalmente baseada no custo de reposição e/ou
 - (d) o ativo foi recentemente criado ou emitido e vendido a participantes do mercado, de modo que haja muita confiabilidade nas premissas utilizadas na abordagem de custo.
- 40.03 Embora as circunstâncias no parágrafo 40.02 indiquem que a abordagem de custo *deveria* ser aplicada e receber peso significativo, ao usar a abordagem de custo nas seguintes circunstâncias, o avaliador *deveria* considerar se quaisquer outras abordagens podem ser aplicadas e ponderadas para corroborar a indicação de valor da abordagem de custo:
- (a) os participantes podem considerar recriar um ativo de utilidade semelhante, mas existem potenciais obstáculos legais ou regulatórios ou tempo significativo envolvido na recriação do ativo,
 - (b) quando a abordagem de custo está sendo usada como uma verificação de razoabilidade para outras abordagens (por exemplo, usando a abordagem de custo para confirmar se um negócio avaliado como um negócio em andamento pode ser mais valioso em uma base de liquidação).
- 40.04 O valor de um ativo parcialmente concluído geralmente refletirá os custos incorridos até o momento na criação do ativo (e se esses custos contribuíram para o valor) e as expectativas dos participantes em relação ao valor do ativo quando concluído, mas também considerará os custos e o tempo necessários para concluir o ativo e os ajustes apropriados para lucro e risco.

IVS 103 Abordagens de avaliação: Apêndice

Os *métodos de avaliação* fornecidos neste apêndice podem não se aplicar a todas as classes de ativos ou casos de uso. No entanto, o apêndice deve ser seguido ao usar método de avaliação aplicável.

A10. Métodos de Abordagem de Mercado

Método de Transações Comparáveis

- A10.01 O método de transações comparáveis, também conhecido como método de transações orientativas, utiliza informações sobre transações envolvendo ativos que são iguais ou semelhantes ao ativo considerado para chegar a uma indicação de valor.
- A10.02 Quando as transações comparáveis consideradas envolverem o ativo considerado, esse método às vezes é chamado de método de transações anteriores.
- A10.03 Se poucas transações recentes ocorreram, o avaliador pode considerar os preços de ativos idênticos ou similares que são publicados ou oferecidos para venda, desde que a relevância dessas informações seja claramente estabelecida, analisada criticamente e documentada. Isso às vezes é chamado de método de listagens de comparáveis e não *deveria* ser usado como a única indicação de valor, mas pode ser apropriado para consideração junto com outros métodos. Ao considerar publicações ou ofertas de compra ou venda, o peso atribuído ao preço de publicação/oferta *deveria* considerar o nível de comprometimento inerente ao preço e há quanto tempo a publicação/oferta está no mercado. Por exemplo, uma oferta que representa um compromisso vinculativo de comprar ou vender um ativo a um determinado preço pode receber mais peso do que um preço cotado sem tal compromisso vinculativo.
- A10.04 O método de transações comparáveis pode usar uma variedade de evidências comparáveis diferentes, também conhecidas como unidades de comparação, que formam a base da comparação. Por exemplo, algumas das muitas unidades comuns de comparação usadas para interesses imobiliários incluem preço por pé quadrado (ou por metro quadrado), aluguel por pé quadrado (ou por metro quadrado) e taxas de capitalização. Algumas das muitas unidades comuns de comparação usadas na avaliação de negócios incluem múltiplos de EBITDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização), múltiplos de lucros, múltiplos de receita e múltiplos de valor contábil. Algumas das muitas unidades comuns de comparação usadas na avaliação de instrumentos financeiros incluem métricas como rendimentos e spreads de taxas de juros. As unidades de comparação usadas pelos participantes podem diferir entre classes de ativos e entre setores e jurisdições.
- A10.05 Um subconjunto do método de transações comparáveis é a precificação matricial, que é usada principalmente para avaliar alguns tipos de instrumentos financeiros, como títulos de dívidas, sem depender exclusivamente dos preços cotados para os títulos específicos, mas sim confiando na relação dos títulos com outros títulos de referência cotados e seus atributos (ou seja, rendimento).
- A10.06 As principais etapas do método de transações comparáveis são:

- (a) identificar as unidades de comparação utilizadas pelos participantes no mercado relevante,

- (b) identificar as transações comparáveis relevantes e calcular as principais métricas de avaliação para essas transações,
- (c) realizar uma análise comparativa consistente das semelhanças e diferenças qualitativas e quantitativas entre os ativos comparáveis e o ativo em questão,
- (d) fazer os ajustes necessários, se houver, nas métricas de avaliação para refletir diferenças entre o ativo considerado e os ativos comparáveis,
- (e) aplicar as métricas de avaliação ajustadas ao ativo considerado, e
- (f) se múltiplas métricas de avaliação foram utilizadas, reconciliar as indicações de valor.

A10.07 O avaliador *deveria* escolher transações comparáveis dentro do seguinte contexto:

- (a) a evidência de várias transações é geralmente preferível a uma única transação ou evento,
- (b) evidências de transações de ativos muito semelhantes (idealmente idênticos) fornecem uma melhor indicação de valor do que ativos cujos preços de transação exigem ajustes significativos,
- (c) transações que ocorrem mais perto da data de avaliação são mais representativas do mercado naquela data do que transações mais antigas/desatualizadas, especialmente em mercados voláteis,
- (d) para a maioria das bases de valor, as transações *deveriam* ser realizadas em condições de mercado entre partes não relacionadas,
- (e) informações suficientes sobre a transação *deveriam* estar disponíveis para permitir que o avaliador desenvolva uma compreensão razoável do ativo comparável e avalie as métricas de avaliação/evidências comparáveis
- (f) as informações sobre as transações comparáveis *devem* ser provenientes de uma fonte confiável e
- (g) transações reais fornecem melhores evidências de avaliação do que transações esperadas.

A10.08 O avaliador *deveria* analisar e fazer ajustes para quaisquer diferenças significativas entre as transações comparáveis e o ativo considerado. Exemplos de diferenças comuns que podem justificar ajustes podem incluir, mas não estão limitados a:

- (a) características do material (idade, tamanho, especificações etc.),
- (b) ajustes de tamanho,
- (c) tamanho da participação (parcial ou majoritária),
- (d) restrições relevantes sobre o ativo considerado ou o ativo comparável
- (e) localização geográfica (localização do ativo e/ou localização onde o ativo provavelmente será transacionado/usado) e os ambientes econômicos e regulatórios relacionados,
- (f) rentabilidade ou capacidade de geração de lucro dos ativos,

- (g) crescimento histórico e esperado,
- (h) rendimentos/taxas de cupom,
- (i) tipos de garantia,
- (j) termos incomuns nas transações comparáveis,
- (k) diferenças relacionadas às características de comercialização e controle do ativo comparável e do ativo em questão,
- (l) diferenças nas considerações ESG e
- (m) características de propriedade (por exemplo, forma legal de propriedade, valor percentual detido).

Método de Comparáveis Negociados Publicamente

- A10.09 O método de comparáveis negociados publicamente utiliza informações sobre comparáveis negociados publicamente que são semelhantes ao ativo considerado para chegar a uma indicação de valor.
- A10.10 Este método é semelhante ao método de transações comparáveis. No entanto, há várias diferenças devido aos comparáveis serem negociados publicamente, do seguinte modo:
- (a) as métricas de avaliação/evidências comparáveis estão disponíveis a partir da *data de avaliação*,
 - (b) informações detalhadas sobre os comparáveis estão prontamente disponíveis em arquivos públicos,
 - (c) as informações contidas em registros públicos são preparadas de acordo com padrões contábeis, regulatórios e legais.
- A10.11 O método *deveria* ser usado somente quando o ativo considerado for suficientemente semelhante aos comparáveis negociados publicamente para permitir uma comparação significativa.
- A10.12 As principais etapas do método de comparáveis negociados publicamente são as seguintes:
- (a) identificar as métricas de avaliação/evidências comparáveis que são utilizadas pelos participantes no mercado relevante,
 - (b) identificar as diretrizes relevantes de comparáveis negociadas publicamente e calcular as principais métricas de avaliação para essas transações,
 - (c) realizar uma análise comparativa consistente das semelhanças e diferenças qualitativas e quantitativas entre os comparáveis negociados publicamente e o ativo considerado,
 - (d) fazer os ajustes necessários, se houver, nas métricas de avaliação para refletir as diferenças entre o ativo considerado e os comparáveis negociados publicamente,
 - (e) aplicar as métricas de avaliação ajustadas ao ativo considerado e
 - (f) ponderar as indicações de valor se múltiplas métricas de avaliação forem utilizadas.
- A10.13 O avaliador *deveria* escolher comparáveis negociados publicamente dentro do seguinte contexto:
- (a) a consideração de múltiplos comparáveis negociados publicamente é preferível a utilização de um único comparável,

- (b) evidências de comparáveis semelhantes negociados publicamente (por exemplo, com segmento de mercado, área geográfica, tamanho em receita e/ou ativos, taxas de crescimento, margens de lucro, alavancagem, liquidez e diversificação semelhantes) fornecem uma melhor indicação de valor do que comparáveis que exigem ajustes significativos, e
- (c) títulos que são negociados ativamente fornecem evidências mais significativas do que títulos pouco negociados.

A10.14 O avaliador *deveria* analisar e fazer ajustes para quaisquer diferenças materiais entre os comparáveis negociados publicamente e o ativo considerado. Exemplos de diferenças comuns que podem justificar ajustes podem incluir, mas não estão limitados a:

- (a) características do material (idade, tamanho, especificações etc.),
- (b) descontos e prêmios relevantes (ver IVS 103 Abordagens de Avaliação),
- (c) restrições relevantes sobre o ativo considerado ou o ativo comparável,
- (d) localização geográfica da empresa considerada e os ambientes econômicos e regulamentares relacionados,
- (e) rentabilidade ou capacidade de geração de lucro dos ativos,
- (f) crescimento histórico e esperado,
- (g) diferenças relacionadas às características de comercialização e controle do ativo comparável e do ativo considerado,
- (h) diferenças nas considerações ESG e
- (i) subordinação.

Outras Considerações sobre a Abordagem de Mercado

A10.15 Os parágrafos seguintes abordam uma lista não exaustiva de certas disposições especiais/considerações que podem fazer parte de uma avaliação com abordagem de mercado.

A10.16 As referências empíricas de avaliação ou “regras de ouro” são às vezes consideradas uma abordagem de mercado. No entanto, indicações de valor derivadas do uso de tais regras não *deveriam* receber peso substancial, a menos que possa ser demonstrado que compradores e vendedores depositam confiança significativa nelas.

A10.17 Na abordagem de mercado, a base fundamental para fazer ajustes é ajustar as diferenças entre o ativo considerado e as transações comparáveis ou títulos negociados publicamente. Alguns dos ajustes mais comuns feitos na abordagem de mercado são conhecidos como descontos e prêmios.

- (a) Os descontos por falta de comercialização (DLOM) devem ser aplicados quando os comparáveis são considerados como tendo comercialização superior ao ativo objeto. Um DLOM reflete o conceito de que, ao comparar ativos idênticos, um ativo prontamente comercializável teria um valor maior do que um ativo com um longo período de comercialização ou restrições na capacidade de vender o ativo. Por exemplo, títulos negociados publicamente podem ser comprados e vendidos quase instantaneamente, enquanto ações em uma empresa privada podem exigir uma quantidade significativa de tempo para identificar compradores em potencial e concluir uma transação. Muitas bases de valor permitem a consideração

de restrições de comerciabilidade que são inerentes ao ativo em questão, mas proíbem a consideração de restrições de comerciabilidade que são específicas para um proprietário em particular. DLOMs podem ser quantificados usando qualquer método razoável, mas são normalmente calculados usando modelos de precificação de opções, estudos que comparam o valor de ações negociadas publicamente e ações restritas na mesma empresa, ou estudos que comparam o valor de ações em uma empresa antes e depois de uma oferta pública inicial.

- (b) Prêmios de Controle, às vezes chamados de Prêmios de Aquisição de Participantes do Mercado (MPAPs) e Descontos por Falta de Controle (DLOC), são aplicados para refletir diferenças entre os comparáveis e o ativo considerado com relação à capacidade de tomar decisões e às mudanças que podem ser feitas como resultado do exercício do controle. Tudo o mais sendo igual, os participantes geralmente preferem ter controle sobre um ativo considerado do que não ter. No entanto, a disposição dos participantes de pagar um Prêmio de Controle ou DLOC geralmente será um fator para determinar se a capacidade de exercer controle aumenta os benefícios econômicos disponíveis para o proprietário do ativo em questão. Prêmios de Controle e DLOCs podem ser quantificados usando qualquer método razoável, mas são normalmente calculados com base em uma análise dos aprimoramentos específicos do fluxo de caixa ou reduções no risco associado ao controle ou pela comparação de preços observados pagos por interesses controladores em títulos negociados publicamente com o preço negociado publicamente antes que tal transação seja anunciada. Exemplos de circunstâncias em que Prêmios de Controle e DLOCs *deveriam* ser considerados incluem quando:
 - (i) As ações de empresas de capital aberto geralmente não têm a capacidade de tomar decisões relacionadas às operações da empresa (elas não têm controle). Como tal, ao aplicar o método orientativo de comparação pública para avaliar um ativo sujeito que reflete uma participação controladora, um prêmio de controle pode ser apropriado, ou
 - (ii) As transações orientativas no método de transações orientativas frequentemente refletem transações de interesses controladores. Ao usar esse método para avaliar um ativo considerado que reflete um interesse minoritário, um DLOC pode ser apropriado.
- (c) Descontos de venda em bloco são algumas vezes aplicados quando o ativo considerado representa um grande bloco de ações em um título negociado publicamente, de modo que um proprietário não seria capaz de vender rapidamente o bloco no mercado sem influenciar negativamente o preço negociado em bolsa. Descontos de bloqueio podem ser quantificados usando qualquer método razoável, mas normalmente é usado um modelo que considera o período durante o qual um participante poderia vender as ações consideradas sem impactar negativamente o preço no mercado (ou seja, vendendo uma porção relativamente pequena do volume diário típico de negociação do título a cada dia). Sob certas bases de valor, particularmente valor justo para fins de relatórios financeiros, descontos de bloqueio são proibidos.

A20. Métodos de Abordagem de Renda

A20.01 Embora existam muitas maneiras de implementar a abordagem de renda, os métodos sob a abordagem de renda são efetivamente baseados no desconto de valores futuros de fluxo de caixa para valor presente. Eles são variações do método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF) e os conceitos nos parágrafos a seguir se aplicam em parte ou integralmente a todos os métodos de abordagem de renda.

Método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF)

A20.02 No método DCF, o fluxo de caixa previsto é descontado de volta à *data de avaliação*, resultando em um valor presente do ativo.

A20.03 Em algumas circunstâncias para ativos de vida longa ou indefinida, o DCF pode incluir um valor terminal que representa o valor do ativo no final do período de projeção explícito. Em outras circunstâncias, o valor de um ativo pode ser calculado usando apenas um valor terminal sem período de projeção explícito. Isso às vezes é chamado de método de capitalização de renda.

A20.04 As principais etapas do método DCF são:

- (a) escolher o tipo de fluxo de caixa mais apropriado para a natureza do ativo considerado e a avaliação (ou seja, antes ou depois dos impostos, fluxos de caixa totais ou fluxos de caixa para o patrimônio líquido, real ou nominal etc.),
- (b) determinar o período explícito mais apropriado, se houver, durante o qual o fluxo de caixa será previsto,
- (c) preparar previsões de fluxo de caixa para esse período,
- (d) determinar se um valor terminal é apropriado para o ativo considerado no final do período de previsão explícita (se houver) e então determinar o valor terminal apropriado para a natureza do ativo,
- (e) determinar a taxa de desconto apropriada e
- (f) aplicar a taxa de desconto ao fluxo de caixa futuro previsto, incluindo o valor terminal, se houver.

Tipo de Fluxo de Caixa

A20.05 Ao selecionar o tipo apropriado de fluxo de caixa para a natureza do ativo ou avaliação, o avaliador *deveria* considerar os fatores abaixo. Além disso, a taxa de desconto e outras entradas devem ser consistentes com o tipo de fluxo de caixa escolhido.

- (a) Fluxo de caixa para todo o ativo ou juros parciais: normalmente o fluxo de caixa para todo o ativo é usado. No entanto, ocasionalmente outros níveis de renda podem ser usados também, como fluxo de caixa para o capital próprio (após o pagamento de juros e principal da dívida) ou dividendos (somente o fluxo de caixa distribuído aos proprietários do patrimônio líquido). O fluxo de caixa para todo o ativo é mais comumente usado porque um ativo deve teoricamente ter um único valor que é independente de como ele é financiado ou se a renda é paga como dividendos ou reinvestida.
- (b) O fluxo de caixa pode ser antes ou depois dos impostos: a taxa de imposto aplicada *deveria* ser consistente com a base de valor e, em muitos casos, seria uma taxa de imposto do participante em vez de uma taxa específica do proprietário.
- (c) Nominal versus real: o fluxo de caixa real não considera a inflação, enquanto os fluxos de caixa nominais incluem expectativas sobre a inflação. Se o fluxo de caixa esperado incorporar uma taxa de inflação esperada, a taxa de desconto tem que incluir um ajuste para a inflação também,
- (d) Moeda: a escolha da moeda usada pode ter impacto em pressupostos relacionados à inflação e ao risco. Isso é particularmente verdadeiro em mercados emergentes ou em moedas com altas taxas de inflação.

A moeda na qual a previsão é preparada e os riscos relacionados são separados e distintos dos riscos associados ao(s) país(es) em que o ativo reside ou opera.

- (e) O tipo de fluxo de caixa contido na previsão: por exemplo, cenários ponderados por probabilidade, fluxos de caixa mais prováveis, fluxos de caixa contratuais etc.

A20.06 O tipo de fluxo de caixa escolhido *deveria* estar de acordo com as necessidades do ponto de vista dos participantes. Por exemplo, fluxos de caixa e taxas de desconto para imóveis são normalmente desenvolvidos em uma base pré-impostos, enquanto fluxos de caixa e taxas de desconto para empresas são normalmente desenvolvidos em uma base pós-impostos. Ajustar entre taxas pré-impostos e pós-impostos pode ser complexo e propenso a erros e *deveria* ser abordado com cautela.

A20.07 Quando uma avaliação está sendo desenvolvida em uma moeda (“a moeda de avaliação”) que difere da moeda usada nas projeções de fluxo de caixa (“a moeda funcional”), o avaliador *deveria* usar um dos dois métodos de conversão de moeda a seguir:

- (a) Descontar os fluxos de caixa na moeda funcional usando uma taxa de desconto apropriada para essa moeda funcional. Converter o valor presente dos fluxos de caixa para a moeda de avaliação à taxa spot na data de avaliação.
- (b) Usar uma curva de câmbio a termo para traduzir as projeções de moeda funcional em projeções de moeda de avaliação e descontar as projeções usando uma taxa de desconto apropriada para a moeda de avaliação. Quando não estiver disponível uma curva de câmbio a termo confiável (por exemplo, devido à falta de liquidez nos mercados de câmbio relevantes), pode não ser possível usar este método e somente o método descrito no parágrafo A20.07 (a) pode ser aplicado.

Período de Previsão Explícita

A20.08 Os critérios de seleção dependerão do uso pretendido da avaliação, da natureza do ativo, das informações disponíveis e das bases de valor necessárias. Para um ativo com vida curta, é mais provável que seja possível e relevante projetar o fluxo de caixa ao longo de toda a sua vida.

A20.09 O avaliador *deveria* considerar os seguintes fatores ao selecionar o período explícito de previsão:

- (a) a vida útil do ativo,
- (b) um período razoável durante o qual existam dados confiáveis para fundamentar as projeções,
- (c) o período mínimo de previsão explícita que *deveria* ser suficiente para um ativo para atingir um nível estabilizado de crescimento e lucros, após o qual um valor terminal pode ser usado,
- (d) na avaliação de ativos cíclicos, o período de previsão explícito *deveria* geralmente incluir um ciclo completo, quando possível, e
- (e) para ativos de vida útil finita, como a maioria dos instrumentos financeiros, os fluxos de caixa normalmente serão previstos ao longo de toda a vida útil do ativo.

- A20.10 Em alguns casos, particularmente quando o ativo está operando em um nível estabilizado de crescimento e lucros, na data de avaliação, pode não ser necessário considerar um período de previsão explícito e um valor terminal pode formar a única base de valor (às vezes chamado de método de capitalização de renda).
- A20.11 O período de detenção pretendido para um investidor não *deveria* ser a única consideração na seleção de um período de previsão explícito e não *deveria* impactar o valor de um ativo. No entanto, o período durante o qual espera-se manter um ativo pode ser considerado na determinação do período de previsão explícito se o objetivo da avaliação for determinar seu valor de investimento.

Previsões de Fluxo de Caixa

- A20.12 O fluxo de caixa para o período de previsão explícita é construído usando perspectivas/informações financeiras (PIF) (receitas/entradas projetadas e despesas/saídas).
- A20.13 Conforme exigido pela IVS 103 Abordagens de Avaliação, independentemente da fonte do PIF (por exemplo, previsão da gerência), o avaliador deve executar análise para avaliar o PIF, as premissas subjacentes ao PIF e sua adequação para o uso pretendido da avaliação. A adequação do PIF e das premissas subjacentes dependerá do uso pretendido e das bases de valor necessárias. Por exemplo, o fluxo de caixa usado para determinar o valor de mercado *deveria* refletir o PIF que seria antecipado pelos participantes; em contraste, o valor do investimento pode ser medido usando o fluxo de caixa baseado em previsões razoáveis da perspectiva de um investidor específico.
- A20.14 O fluxo de caixa é dividido em intervalos periódicos adequados (por exemplo, semanal, mensal, trimestral ou anual), com a escolha do intervalo dependendo da natureza do ativo, do padrão do fluxo de caixa, dos dados disponíveis e da duração do período de previsão.
- A20.15 O fluxo de caixa projetado *deveria* capturar o valor e o momento de todos os fluxos de caixa futuros, entradas e saídas de caixa associadas ao ativo em questão, da perspectiva apropriada à base de valor.
- A20.16 Normalmente, o fluxo de caixa projetado refletirá um dos seguintes:
- (a) fluxo de caixa contratual ou prometido,
 - (b) o conjunto mais provável de fluxo de caixa,
 - (c) o fluxo de caixa esperado ponderado pela probabilidade, ou
 - (d) múltiplos cenários de possível fluxo de caixa futuro.
- A20.17 Diferentes tipos de fluxo de caixa frequentemente refletem diferentes níveis de risco e podem exigir diferentes taxas de desconto. Por exemplo, fluxos de caixa esperados ponderados pela probabilidade incorporam expectativas sobre todos os resultados possíveis e não são dependentes de nenhuma condição ou evento em particular (observe que quando um fluxo de caixa esperado ponderado pela probabilidade é usado, nem sempre é necessário que o avaliador leve em consideração distribuições de todos os fluxos de caixa possíveis usando modelos e técnicas complexas. Em vez disso, o avaliador pode desenvolver um número limitado de cenários discretos e probabilidades que capturam a gama de fluxos de caixa possíveis). Um único conjunto mais provável de fluxos de caixa pode ser condicional a certos eventos futuros e, portanto, pode refletir riscos diferentes e garantir uma taxa de desconto diferente.

A20.18 Embora o avaliador frequentemente receba PIF que reflita a receita e as despesas contábeis, é geralmente preferível usar o fluxo de caixa que seria projetado pelos participantes como base para avaliações. Por exemplo, despesas contábeis não monetárias, como depreciação e amortização, *deveriam* ser adicionadas novamente, e saídas de caixa esperadas relacionadas a despesas de capital ou a mudanças no capital de giro *deveriam* ser deduzidas no cálculo do fluxo de caixa.

A20.19 O avaliador *deve* garantir que a sazonalidade e a ciclicidade do assunto tenham sido adequadamente consideradas nas previsões de fluxo de caixa.

Valor Terminal

A20.20 Quando se espera que o ativo continue além do período de previsão explícito, o avaliador *deve* estimar o valor do ativo no final desse período. O valor terminal é então descontado de volta para a data de avaliação, normalmente usando a mesma taxa de desconto aplicada ao fluxo de caixa previsto.

A20.21 O valor terminal *deveria* considerar:

- (a) se o ativo é de natureza exaurível/de vida útil finita ou de vida útil indefinida, pois isso influenciará o método usado para calcular um valor terminal,
- (b) se há potencial de crescimento futuro para o ativo além do período de previsão explícita,
- (c) se há um montante de capital fixo pré-determinado, despesa de capital ou condição de retorno que se espera receber no final do período de previsão explícita,
- (d) o nível de risco esperado do ativo quando o valor terminal é calculado,
- (e) para ativos cíclicos, o valor terminal *deveria* considerar a natureza cíclica do ativo e não *deveria* ser executado de uma forma que assuma níveis de “pico” ou “vale” de fluxos de caixa na perpetuidade,
- (f) os atributos fiscais inerentes ao ativo no final do período de previsão explícita (se houver) e se seria esperado que esses atributos fiscais tivessem duração perpétua, e
- (g) riscos e oportunidades associados às características ambientais, sociais e de governança do ativo considerado.

A20.22 O avaliador pode aplicar qualquer método razoável para calcular um valor terminal. Embora existam muitas abordagens diferentes para calcular um valor terminal, as três mais comumente usadas são:

- (a) Modelo de crescimento de Gordon/modelo de crescimento constante,
- (b) abordagem de mercado/valor de saída (apropriado tanto para ativos de vida finita/exauríveis quanto a ativos de vida útil indefinida) e
- (c) valor de recuperação/custo de alienação (apropriado apenas para ativos de vida finita/exauríveis).

Modelo de Crescimento de Gordon/Modelo de Crescimento Constante

- A20.23 O modelo de crescimento/crescimento constante de Gordon pressupõe que o fluxo de caixa do ativo cresce (ou diminui) a uma taxa constante perpetuamente.

Abordagem de Mercado/Valor de Saída

- A20.24 O método de abordagem de mercado/valor de saída pode ser realizado de várias formas, mas o objetivo final é calcular o valor do ativo no final da previsão explícita do fluxo de caixa.
- A20.25 Formas comuns de calcular o valor terminal sob este método incluem a aplicação de um fator de capitalização baseado em evidências de mercado ou um múltiplo de mercado.
- A20.26 Quando uma abordagem de mercado/valor de saída é usada, o avaliador *deveria* cumprir com os requisitos na seção de abordagem de mercado e métodos de abordagem de mercado desta norma (consulte IVS 103 Abordagens de Avaliação, seção 20 e Apêndice A10). No entanto, o avaliador também *deveria* considerar as condições de mercado esperadas no final do período de previsão explícita e fazer os ajustes de acordo.

Valor Residual/Custo de Alienação

- A20.27 O valor terminal de alguns ativos pode ter pouca ou nenhuma relação com o fluxo de caixa precedente. Exemplos de tais ativos incluem ativos exauríveis, como uma mina ou um poço de petróleo.
- A20.28 Nesses casos, o valor terminal é normalmente calculado como o valor residual do ativo, menos os custos para alienar o ativo. Em circunstâncias em que os custos excedem o valor residual, o valor terminal é negativo e é chamado de custo de descarte ou obrigação de retirada de ativo.

Taxa de Desconto

- A20.29 A taxa na qual o fluxo de caixa previsto é descontado *deveria* refletir não apenas o valor temporal do dinheiro, mas também os riscos associados ao tipo de fluxo de caixa e às operações futuras do ativo.
- A20.30 A taxa de desconto deve ser consistente com o tipo de fluxo de caixa.
- A20.31 O avaliador pode usar qualquer método razoável para determinar uma taxa de desconto apropriada. Embora existam muitos métodos para determinar uma taxa de desconto ou determinar a razoabilidade de uma taxa de desconto, uma lista não exaustiva de métodos comuns inclui:
- (a) modelo de precificação de ativos de capital (CAPM),
 - (b) custo médio ponderado de capital (CMPC),
 - (c) taxas/rendimentos observados ou inferidos,
 - (d) método de construção.
- A20.32 O avaliador *deveria* considerar análises corroborativas ao avaliar a adequação de uma taxa de desconto. Uma lista não exaustiva de análises comuns *deveria* incluir:
- (a) uma taxa interna de retorno (TIR),

- (b) retorno médio ponderado sobre ativos (WARA),
- (c) indicações de valor de outras abordagens, como a abordagem de mercado, ou a comparação de múltiplos implícitos da abordagem de renda com a abordagem de múltiplos de empresas comparáveis de mercado ou múltiplos de transação.

A20.33 Ao desenvolver uma taxa de desconto, o avaliador *deveria* considerar:

- (a) o tipo de ativo que está sendo avaliado. Por exemplo, as taxas de desconto usadas na avaliação de dívidas seriam diferentes daquelas usadas na avaliação de imóveis ou de um negócio,
- (b) as taxas implícitas em transações comparáveis no mercado,
- (c) a localização geográfica do ativo e/ou a localização dos mercados em que seria negociado,
- (d) a vida/prazo e/ou vencimento do ativo e a consistência das entradas. Por exemplo, o prazo da taxa livre de risco aplicada dependerá das circunstâncias, mas uma abordagem comum é combinar o prazo da taxa livre de risco com o horizonte de tempo dos fluxos de caixa sendo considerados.
- (e) as bases de valor que estão sendo aplicadas, e
- (f) a denominação da moeda dos fluxos de caixa projetados.

A20.34 Ao desenvolver uma taxa de desconto, o avaliador *deve*:

- (a) documentar o método usado para desenvolver a taxa de desconto e justificar seu uso,
- (b) fornecer evidências para o cálculo da taxa de desconto, incluindo a identificação dos insumos significativos e suporte para seu cálculo ou fonte.

A20.35 O avaliador *deve* considerar o uso pretendido para o qual a previsão foi preparada e se as premissas da previsão são consistentes com a base de valor sendo aplicada. Se as premissas da previsão não forem consistentes com a base de valor, pode ser necessário ajustar a previsão ou a taxa de desconto.

A20.36 O avaliador *deve* considerar o risco para atingir o fluxo de caixa previsto do ativo ao calcular a taxa de desconto. Especificamente, o avaliador *deve* avaliar se o risco subjacente às premissas de fluxo de caixa previsto é capturado na taxa de desconto.

A20.37 Embora existam muitas maneiras de avaliar o risco para atingir o fluxo de caixa previsto, uma lista não exaustiva de procedimentos comuns inclui:

- (a) identificar os principais componentes do fluxo de caixa previsto e comparar os principais componentes do fluxo de caixa previsto com:
 - (i) desempenho operacional e financeiro histórico do ativo,
 - (ii) desempenho histórico e esperado de ativos comparáveis,
 - (iii) desempenho histórico e esperado para o setor, e
 - (iv) taxas de crescimento esperadas a curto e longo prazo do país ou região na qual o ativo opera preponderantemente,

- (b) confirmar se o fluxo de caixa previsto representa os fluxos de caixa esperados (ou seja, cenários ponderados pela probabilidade), em oposição aos fluxos de caixa mais prováveis (ou seja, cenário mais provável) do ativo, ou algum outro tipo de fluxo de caixa,
- (c) se utilizar fluxos de caixa esperados, considerar a dispersão relativa dos resultados potenciais usados para derivar os fluxos de caixa esperados (por exemplo, uma dispersão mais alta pode indicar a necessidade de um ajuste na taxa de desconto),
- (d) comparar previsões anteriores do ativo com resultados reais para avaliar a precisão e confiabilidade das estimativas da administração,
- (e) considerar fatores qualitativos,
- (f) considerar as indicações de valor, como as resultantes da abordagem de mercado, e
- (g) considerar os riscos associados às questões ambientais, sociais e de governança características do ativo em questão.

A20.38 Se o avaliador determinar que certos riscos incluídos no fluxo de caixa previsto para o ativo não foram capturados na taxa de desconto, o avaliador deve:

- (a) Ajustar a previsão; ao ajustar a previsão de fluxo de caixa: O avaliador *deveria* fornecer a justificativa do motivo pelo qual os ajustes foram necessários, realizar procedimentos quantitativos para dar suporte aos ajustes e documentar a natureza e o valor dos ajustes.
- (b) Ajustar a taxa de desconto para levar em conta os riscos ainda não capturados: Ao ajustar a taxa de desconto, o avaliador *deveria* documentar porque não foi apropriado ou possível ajustar a previsão de fluxo de caixa, fornecer a justificativa para o motivo pelo qual tais riscos não são capturados na taxa de desconto, realizar procedimentos quantitativos e qualitativos para dar suporte aos ajustes e documentar a natureza e o valor do ajuste. O uso de procedimentos quantitativos não implica necessariamente a derivação quantitativa do ajuste à taxa de desconto. O avaliador não precisa conduzir um processo quantitativo exaustivo, mas *deveria* levar em conta todas as informações que estão razoavelmente disponíveis.

A20.39 Ao desenvolver uma taxa de desconto, pode ser apropriado considerar o impacto que a unidade de conta do ativo tem sobre os riscos não sistemáticos e o cálculo da taxa de desconto geral. Por exemplo, o avaliador *deveria* considerar se os participantes do mercado avaliariam a taxa de desconto para o ativo de forma independente, ou se os participantes do mercado avaliariam o ativo no contexto de uma carteira mais ampla e, portanto, considerariam a potencial diversificação de riscos não sistemáticos.

A20.40 O avaliador *deveria* considerar o impacto de acordos intercompanhia e preços de transferência na taxa de desconto. Por exemplo, não é incomum que acordos intercompanhia especifiquem retornos fixos ou garantidos para alguns negócios ou entidades dentro de uma empresa maior, o que reduziria o risco dos fluxos de caixa previstos da entidade e reduziria a taxa de desconto apropriada. No entanto, outros negócios ou entidades dentro da empresa são considerados geradores residuais nos quais tanto o excesso de retorno quanto o risco são alocados, aumentando assim o risco dos fluxos de caixa previstos da entidade e a taxa de desconto apropriada.

A30. Métodos de Abordagem de Custos

A30.01 Em termos gerais, existem três métodos de abordagem de custos:

- (a) método de custo de reposição: um método que indica o valor calculando o custo de um ativo semelhante que oferece utilidade equivalente,
- (b) método do custo de reprodução: método sob o custo que indica *valor* calculando o custo de recriação de uma réplica de um ativo e
- (c) método de soma: método que calcula o valor de um ativo pela adição dos valores separados de suas partes componentes.

Método de Custo de Reposição

A30.02 Geralmente, o custo de reposição é o custo relevante para determinar o preço que um participante pagaria, pois se baseia na replicação da utilidade do ativo, não nas propriedades físicas exatas do ativo.

A30.03 Normalmente o custo de reposição é ajustado para deterioração física e todas as formas relevantes de obsolescência. Após tais ajustes, isso pode ser chamado de custo de reposição depreciado.

A30.04 As principais etapas do método do custo de reposição são:

- (a) calcular todos os custos que seriam incorridos por um participante típico buscando criar ou obter um ativo que forneça utilidade equivalente,
- (b) determinar se há alguma depreciação relacionada à obsolescência física, funcional e externa associada ao ativo em questão, e
- (c) deduzir a depreciação total dos custos totais para chegar a um valor para o ativo considerado.

A30.05 O custo de reposição é geralmente o de um ativo equivalente moderno, que fornece função semelhante e utilidade equivalente ao ativo que está sendo avaliado, mas que tem um projeto atual e construído ou feito usando materiais e técnicas atuais e econômicas.

Método do Custo de Reprodução

A30.06 O custo de reprodução é apropriado em circunstâncias como as seguintes:

- (a) o custo de um ativo equivalente moderno é maior do que o custo de recriar uma réplica do ativo em questão, ou
- (b) a utilidade oferecida pelo ativo considerado só poderia ser fornecida por uma réplica e não por um equivalente moderno.

A30.07 As principais etapas do método do custo de reprodução são:

- (a) calcular todos os custos que seriam incorridos por um participante típico buscando criar uma réplica exata do ativo em questão,
- (b) determinar se há alguma depreciação relacionada à obsolescência física, funcional e externa associada ao ativo em questão, e
- (c) deduzir a depreciação total dos custos totais para chegar a um valor para o ativo em questão.

Método da Soma

A30.08 O método da soma, também conhecido como método do ativo subjacente, é normalmente usado para empresas de investimento ou outros tipos de ativos ou entidades para os quais o valor é principalmente um fator dos valores de suas participações.

A30.09 As principais etapas do método de soma são:

- (a) avaliar cada um dos ativos componentes que fazem parte do ativo considerado utilizando as abordagens de avaliação apropriadas e
- (b) somar o valor dos ativos componentes para chegar ao valor do ativo considerado.

Considerações de Custo

A30.10 A abordagem de custo *deveria* capturar todos os custos que seriam incorridos por um participante típico.

A30.11 Os elementos de custo podem diferir dependendo do tipo de ativo e *deveriam* incluir os custos diretos e indiretos que seriam necessários para substituir/recriar o ativo na data da avaliação. Alguns itens comuns a serem considerados incluem, mas não estão limitados a:

- (a) custos diretos:
 - (i) materiais, e
 - (ii) mão de obra
- (b) custos indiretos:
 - (i) custos de transporte
 - (ii) custos de instalação
 - (iii) honorários profissionais (design, licença, arquitetura, jurídico etc.)
 - (iv) outras taxas (comissões etc.)
 - (v) despesas gerais
 - (vi) impostos
 - (vii) custos financeiros (por exemplo, juros sobre financiamento de dívida) e
 - (viii) margem de lucro/para o criador do ativo (por exemplo, retorno aos investidores).

A30.12 Um ativo adquirido de um terceiro presumivelmente refletiria seus custos associados à criação do ativo, bem como alguma forma de margem de lucro para fornecer um retorno sobre seu investimento. Como tal, sob bases de valor que assumem uma transação hipotética, pode ser apropriado incluir uma margem de lucro assumida em certos custos que podem ser expressos como um lucro-alvo, seja uma quantia fixa ou um retorno percentual sobre o custo ou valor. No entanto, os custos de financiamento, se incluídos, podem já refletir o retorno exigido dos participantes sobre o capital investido, portanto, o avaliador *deveria* ser cauteloso ao incluir custos de financiamento e margens de lucro.

A30.13 Quando os custos são obtidos de preços reais, cotados ou estimados por fornecedores ou contratados terceirizados, esses custos já incluirão o nível de lucro desejado por terceiros.

A30.14 Os custos reais incorridos na criação do ativo considerado (ou um ativo de referência comparável) podem estar disponíveis e fornecerem um indicador relevante do custo do ativo. No entanto, ajustes podem precisar ser feitos para refletir o seguinte:

- (a) flutuações de custos entre a data em que esse custo foi incorrido e a data de avaliação e
- (b) quaisquer custos atípicos ou excepcionais, ou economias que são refletidas nos dados de custo, mas que não surgiriam na criação de um equivalente.

Depreciação/Obsolescência

A30.15 No contexto da abordagem de custo, “depreciação” se refere a ajustes feitos ao custo estimado de criação de um ativo de utilidade igual para refletir o impacto no valor de qualquer obsolescência que afete o ativo considerado. Esse significado é diferente do uso da palavra em relatórios financeiros ou leis tributárias, onde geralmente se refere a um método para contabilizar sistematicamente despesas de capital ao longo do tempo.

A30.16 Os ajustes de depreciação são normalmente considerados para os seguintes tipos de obsolescência, que pode ser ainda dividida em subcategorias ao fazer ajustes:

- (a) obsolescência física: qualquer perda de utilidade devido à deterioração física do ativo ou de seus componentes resultante de sua idade e uso,
- (b) obsolescência funcional: qualquer perda de utilidade resultante de ineficiências no ativo considerado em comparação com sua substituição, como seu design, especificação ou tecnologia estarem desatualizados,
- (c) obsolescência externa ou econômica: qualquer perda de utilidade causada por fatores econômicos ou locais externos ao ativo. Esse tipo de obsolescência pode ser: temporária ou permanente.

A30.17 A depreciação/obsolescência *deveria* considerar a vida física e econômica do ativo:

- (a) A vida física é o tempo que o ativo pode ser usado antes de ser desgastado ou além de qualquer possibilidade de reparação econômica, assumindo manutenção de rotina, mas desconsiderando qualquer potencial de renovação ou reconstrução,
- (b) A vida econômica é o tempo durante o qual se prevê que o ativo possa gerar retornos financeiros ou fornecer um benefício não financeiro em seu uso atual. Ela será influenciada pelo grau de obsolescência funcional ou econômica ao qual o ativo está exposto.

A30.18 Com exceção de alguns tipos de obsolescência econômica ou externa, a maioria dos tipos de obsolescência são medidos por meio de comparações entre o *ativo* objeto e o ativo hipotético no qual o custo estimado de substituição ou reprodução é baseado. No entanto, quando a evidência de mercado do efeito da obsolescência no valor estiver disponível, essa evidência *deveria* ser considerada.

A30.19 A obsolescência física pode ser medida de duas maneiras diferentes:

- (a) obsolescência física curável, ou seja, o custo para consertar/curar a obsolescência, ou

- (b) obsolescência física incurável que considera a idade do ativo, a vida útil total esperada e a vida útil restante, onde o ajuste para obsolescência física é equivalente à proporção da vida útil total esperada consumida. A vida útil total esperada pode ser expressa de qualquer forma razoável, incluindo a vida útil esperada em anos, quilometragem, unidades produzidas etc.

A30.20 Existem duas formas de obsolescência funcional:

- (a) custo do capital excedente, que pode ser causado por mudanças no projeto, materiais de construção, tecnologia ou técnicas de fabricação, resultando na disponibilidade de ativos equivalentes modernos com custos de capital mais baixos do que o ativo em questão, e
- (b) custo operacional excedente, que pode ser causado por melhorias no projeto ou excesso de capacidade resultando na disponibilidade de ativos equivalentes modernos com custos operacionais mais baixos do que o ativo em questão.

A30.21 A obsolescência econômica pode surgir quando fatores externos afetam um ativo individual ou todos os ativos empregados em um negócio e *deveria* ser deduzida após a deterioração física e obsolescência funcional. Para imóveis, exemplos de obsolescência econômica incluem, mas não estão limitados a:

- (a) alterações adversas na procura dos produtos ou serviços produzidos pelo ativo,
- (b) excesso de oferta do ativo no mercado,
- (c) uma interrupção ou perda de fornecimento de mão de obra ou matéria-prima,
- (d) o ativo sendo usado por uma empresa que não tem condições de pagar um aluguel de mercado pelos ativos e ainda gerar uma taxa de retorno de mercado, e
- (e) mudanças adversas nos cenários ambiental, social e de governança características do ativo considerado.

A30.22 O dinheiro ou equivalentes de caixa não sofrem obsolescência e não são ajustados.

IVS 104 Dados e entradas



Conteúdo	Parágrafos
Introdução	10
Uso de uma Organização Especializada ou Prestadora de Serviços	20
Características de Dados Relevantes	30
Seleção de Entradas	40
Documentação de Dados e Entradas	50
Apêndice	
Considerações Ambientais, Sociais e de Governança (ESG)	A10

IVS 104 Dados e Entradas - trata da seleção e utilização de *Dados* para serem usados como *entradas* na avaliação. O objetivo da *avaliação* é maximizar o uso de informações e *dados observáveis* relevantes na medida em que for possível.

10. Introdução

- 10.01 *Dados* e entradas são usados no desenvolvimento de valores para todos os tipos de ativos e passivos. Entradas são obtidas de dados, juntamente com pressupostos e ajustes e são usadas no desenvolvimento quantitativo de uma conclusão de valor.
- 10.02 *Dados* e entradas *deveriam* ser baseados em informações factuais (como medições ou preços publicados), mas frequentemente incluem justificativa e análise para chegar a uma entrada a ser usada na avaliação.
- 10.03 A avaliação *deveria* maximizar o uso de dados observáveis. Dados observáveis são definidos como informações prontamente disponíveis para os participantes do mercado sobre eventos ou transações reais que são usados na determinação do valor do ativo ou passivo.
- 10.04 O avaliador é responsável por analisar e selecionar os dados, premissas e ajustes a serem usados como entradas na avaliação com base no julgamento profissional e no ceticismo profissional.

20. Uso de uma Organização Especializada ou Prestadora de Serviços

- 20.01 Se o avaliador não possuir todos os dados necessários para executar todos os aspectos da avaliação, é aceitável que ele contrate um especialista ou organização prestadora de serviços.
- 20.02 Antes de usar um especialista ou organização prestadora de serviços, o avaliador deve garantir que as capacidades deles atendam aos requisitos do uso pretendido e deve documentar suas capacidades.

30. Características de Dados Relevantes

- 30.01 O avaliador deve determinar os dados que são relevantes, o que para os fins da IVS 104 Dados e Entradas, significa “adequação para uso” em termos do ativo e/ou passivo a ser avaliado, o escopo do trabalho, o método de avaliação e o modelo de avaliação.
- 30.02 O avaliador deve aplicar julgamento profissional para equilibrar as características dos dados relevantes listados abaixo para escolher as entradas usadas na avaliação. As características dos dados relevantes são:
- (a) precisão: os dados estão livres de erros e vieses e refletem as características que eles são projetados para medir,
 - (b) completude: conjunto de dados é suficiente para abordar atributos dos ativos ou passivos,
 - (c) atualidade: os dados refletem as condições de mercado na data da avaliação,
 - (d) transparência: a fonte dos dados pode ser rastreada a partir de sua origem.
- 30.03 Em certos casos, os dados podem não incorporar todas essas características. Portanto, o avaliador deve analisar os dados e concluir, com base no julgamento profissional, que os dados são relevantes para avaliar os ativos e/ou passivos de acordo com o escopo do trabalho e o método de avaliação.

40. Seleção de Entradas

- 40.01 *Entradas devem* ser selecionadas a partir de dados relevantes no contexto do ativo ou passivo que está sendo avaliado, o escopo do trabalho, o método de avaliação e o modelo de avaliação.
- 40.02 *Entradas devem* ser suficientes para os modelos de avaliação utilizados para avaliar o ativo e/ou passivo com base no julgamento profissional do avaliador.
- 40.03 Ao avaliar carteiras ou grupos de ativos ou passivos semelhantes, os insumos *deveriam* ser selecionados adequadamente entre essas carteiras ou grupos de ativos.
- 40.04 Se as entradas significativas forem inadequadas ou não puderem ser suficientemente justificadas, a *avaliação não estaria* em conformidade com IVS.

50. Documentação de Dados e Entradas

- 50.01 A fonte, seleção e uso de dados e entradas significativos devem ser explicados, justificados e documentados.
- 50.02 A documentação deve ser suficiente para permitir ao avaliador aplicar o *julgamento* profissional para entender por que dados específicos foram determinados como relevantes e as entradas foram selecionadas e consideradas razoáveis.
- 50.03 O formato e a localização da documentação podem variar de acordo com o escopo do trabalho.

IVS 104 Dados e Entradas: Apêndice

O avaliador deveria estar ciente da legislação e dos enquadramentos relevantes em relação a fatores ambientais, sociais e de governança que impactam uma avaliação.

A10. Considerações Ambientais, Sociais e de Governança (ESG)

A10.01 O impacto de fatores ESG significativos *deveria* ser considerado na determinação do valor de uma empresa, ativo ou passivo.

A10.02 Fatores ESG podem impactar as avaliações tanto de uma perspectiva qualitativa como quantitativa e podem representar riscos ou oportunidades que *deveriam* ser considerados.

A10.03 Exemplos de fatores ambientais podem incluir, mas não estão limitados aos seguintes:

- (a) poluição do ar e da água,
- (b) biodiversidade,
- (c) alterações climáticas (riscos atuais e futuros),
- (d) água limpa e saneamento,
- (e) emissões de carbono e outros gases,
- (f) desmatamento,
- (g) desastres naturais,
- (h) escassez ou eficiência de recursos (por exemplo, energia, água e matérias-primas),
- (i) gestão de resíduos.

A10.04 Exemplos de fatores sociais podem incluir, mas não estão limitados aos seguintes:

- (a) relações comunitárias,
- (b) conflitos,
- (c) satisfação do cliente,
- (d) proteção de dados e privacidade,
- (e) desenvolvimento do capital humano (saúde e educação),
- (f) engajamento dos funcionários,
- (g) igualdade de gênero e igualdade racial,
- (h) boa saúde e bem-estar,
- (i) direitos humanos,
- (j) condições de trabalho,
- (k) ambiente de trabalho.

A10.05 Exemplos de fatores de governança podem incluir, mas não estão limitados aos seguintes:

- (a) estrutura do comitê de auditoria,
- (b) diversidade e estrutura do conselho,
- (c) suborno e corrupção,

- (d) governança corporativa,
- (e) doações,
- (f) padrões de relatórios *ESG* e custos regulatórios,
- (g) remuneração executiva,
- (h) força institucional,
- (i) planejamento de sucessão gerencial,
- (j) parcerias,
- (k) lobby político,
- (l) Estado de direito,
- (m) transparência,
- (n) tratamento de denúncias.

A10.06 Os fatores ESG e o ambiente regulatório ESG *deveriam* ser considerados nas avaliações na medida em que sejam mensuráveis e sejam considerados razoáveis pelo avaliador aplicando julgamento profissional.

IVS 105 Modelos de Avaliação



Conteúdo	Parágrafos
Introdução	10
Uso de uma Organização especializada ou Prestadora de Serviços	20
Características dos Modelos de Avaliação Apropriados	30
Seleção e Uso de Modelo de Avaliação	40
Documentação do Modelo de Avaliação	50

IVS 105 Modelos de Avaliação - trata da seleção e utilização de *modelos de avaliação* para serem aplicados no processo de *avaliação*.

Nenhum modelo, por exemplo, um *modelo automatizado de avaliação (AVM)*, pode produzir uma *avaliação* compatível com IVS sem a aplicação do julgamento do avaliador,

10. Introdução

- 10.01 Um modelo de avaliação é uma ferramenta usada para a implementação quantitativa de um método de avaliação no todo ou em parte. Um modelo de avaliação converte entradas em saídas usadas na determinação de um valor, enquanto um método de avaliação é uma técnica específica para determinar um valor.
- 10.02 Os *modelos de avaliação* devem ser adequados ao uso pretendido da avaliação e consistentes com as entradas.
- 10.03 *Modelos de avaliação* podem ser desenvolvidos internamente ou obtidos externamente de um *especialista* ou organização prestadora de serviços.
- 10.04 *Modelos de avaliação* usados devem ser testados para garantir que a precisão da saída seja apropriada para o uso pretendido, base de valor e os ativos e/ou passivos que estão sendo avaliados.
- 10.05 Em todos os casos, o avaliador deve aplicar julgamento profissional e ceticismo profissional na seleção e uso de modelos de avaliação e na aplicação de entradas usadas no modelo de avaliação.

20. Uso de uma Organização Especializada ou Prestadora de Serviços

- 20.01 Se o avaliador não possuir todos os modelos de avaliação necessários para executar todos os aspectos da avaliação, é aceitável que ele contrate um especialista ou organização prestadora de serviços para fornecer um modelo de avaliação.
- 20.02 Antes de usar um especialista ou organização prestadora de serviços, o avaliador deve avaliar e documentar suas capacidades.

30. Características de Modelos de Avaliação Apropriados

30.01 O avaliador deve determinar que o modelo de avaliação seja apropriado, o que para os propósitos da IVS 105 Modelos de Avaliação significa “adequado para o propósito” em termos de ativos ou passivos sendo avaliados, o escopo do trabalho e o método de avaliação. O avaliador deve aplicar julgamento profissional para avaliar as características de um modelo de avaliação a fim de escolher o modelo de avaliação mais apropriado. As características dos modelos de avaliação apropriados são mostradas abaixo:

- (a) precisão: o modelo de avaliação está livre de erros e funciona de forma consistente com os objetivos da avaliação,
- (b) completude: o modelo de avaliação aborda todas as características do ativo e/ou passivo para determinar o valor,
- (c) atualidade: o modelo de avaliação reflete as condições de mercado à data da avaliação,
- (d) transparência: todas as pessoas que preparam e confiam no modelo de avaliação *devem* entender como o modelo de avaliação funciona e suas limitações inerentes.

30.02 Em certos casos, o modelo de avaliação pode não incorporar todas essas características. Portanto, o avaliador deve avaliar e concluir que o modelo de avaliação é apropriado para avaliar os ativos e/ou passivos de acordo com o escopo do trabalho e o método de avaliação.

40. Seleção e Uso do Modelo de Avaliação

40.01 O modelo de avaliação *deveria* ser selecionado no contexto do uso pretendido, base de valor e o ativo e/ou passivo que está sendo avaliado.

40.02 Independentemente de ser, o modelo de avaliação, desenvolvido internamente ou externamente, o avaliador deve avaliar o modelo de avaliação para determinar se ele é adequado ao uso pretendido.

40.03 O avaliador deve entender como o modelo de avaliação opera.

40.04 O modelo de avaliação *deveria* ser testado para funcionalidade e os resultados *devem* ser analisados para precisão. Quaisquer limitações significativas *deveriam* ser identificadas, juntamente com quaisquer ajustes potencialmente significativos.

40.05 Modelos de avaliação usados ao longo do tempo *deveriam* ser mantidos, monitorados, avaliados e ajustados para garantir que permaneçam apropriados, precisos e completos.

40.06 Se foram identificadas limitações significativas ou ajustes necessários, então elas devem ser explicadas, justificadas e documentadas.

40.07 Se limitações significativas ou os ajustamentos não podem ser suficientemente justificados, a avaliação não estará em conformidade com IVS.

50. Documentação do Modelo de Avaliação

50.01 Um modelo de avaliação adequado *deveria* ter documentação que inclua as seguintes informações:

- (a) apoio à seleção ou criação do modelo de avaliação,

- (b) descrição das entradas e saídas,
- (c) *entradas significativas*,
- (d) limitações, e
- (e) procedimentos de controle de qualidade e resultados.

50.02 A documentação *deveria* ser suficiente para descrever por que o(s) modelo(s) de avaliação foram selecionados e considerados pelo avaliador aplicando julgamento profissional.

IVS 106 Documentação e Relatórios



Conteúdo	Parágrafos
Introdução	10
Documentação	20
Relatórios de Avaliação	30
Relatórios de Revisão de Avaliação	40

Os relatórios de avaliação e a documentação são uma característica crítica e definidora das IVS, que coletivamente auxiliam na criação de consistência, profissionalismo, transparência, comparabilidade e confiança em avaliação para servir ao interesse público.

10. Introdução

- 10.01 Uma avaliação compatível com IVS deve ter documentação e relatórios suficientes para descrever e fornecer transparência ao usuário pretendido sobre as abordagens de avaliação, métodos de avaliação, entradas, modelos de avaliação, julgamento profissional e valores resultantes.
- 10.02 Os resultados de uma avaliação ou revisão de avaliação devem ser documentados e relatados por escrito e podem incluir papel, arquivos eletrônicos ou outras formas de mídia gravada.
- 10.03 Os requisitos de documentação e relatórios se aplicam independentemente de o avaliador ser empregado do cliente ou contratado externamente pelo cliente.
- 10.04 A documentação *deve* ser mantida durante toda a avaliação e deve descrever a avaliação e a base das conclusões feitas. O nível de documentação *deve*, no mínimo, atender aos requisitos contidos na IVS 106 Documentação e Relatórios, seção 20.
- 10.05 O relatório deve ser fornecido ao cliente por escrito (veja o parágrafo 10.02 desta norma). O nível de relatório *deve*, no mínimo, atender aos requisitos contidos na seção 30 desta norma.

20. Documentação

- 20.01 A documentação é o registro escrito da avaliação ou revisão da avaliação e pode incluir comunicações com o cliente, documentos de trabalho ou ambos, usados para dar suporte às conclusões alcançadas e à conformidade com as IVS.
- 20.02 A documentação *deve* ser mantida para descrever a avaliação ou revisão de avaliação e deve ser suficiente para descrever a conclusão alcançada pelo avaliador. A documentação *deve* ser adequada para permitir que o avaliador, aplicando julgamento profissional, entenda o escopo da avaliação, o trabalho realizado e as conclusões alcançadas.

20.03 Em alguns casos, toda a documentação é incluída no relatório de avaliação ou no relatório de revisão de avaliação. Em outros casos, dependendo do escopo de trabalho acordado, *deve* ser mantida documentação adicional. A documentação *deveria* incluir, mas não se limitar a comunicações com o cliente, métodos alternativos explorados, dados e entradas adicionais consideradas, riscos e vieses abordados, julgamento profissional usado e os procedimentos de controle de qualidade de avaliação seguidos.

20.04 Em todos os casos, a documentação *deveria* descrever a avaliação ou revisão de avaliação e como o avaliador gerenciou o risco de avaliação. O avaliador *deve* manter uma cópia de qualquer relatório emitido sobre o valor e um registro do trabalho de avaliação realizado por um período de acordo com os requisitos legais, regulatórios, oficiais ou contratuais relativos ao uso pretendido.

30. Relatórios de Avaliação

30.01 Os relatórios de avaliação *deveriam* fornecer, com detalhes suficientes, uma descrição clara e bem estruturada da base para a conclusão do valor.

30.02 Os relatórios de avaliação podem fazer referência a outros documentos. Esses documentos podem incluir, mas não estão limitados a escopo de trabalho, políticas internas e procedimentos.

30.03 Os relatórios de avaliação devem incluir todas as informações necessárias para fornecer ao cliente uma descrição clara do escopo do trabalho, do trabalho realizado, dos julgamentos profissionais feitos e da base para as conclusões alcançadas.

30.04 O formato dos relatórios de avaliação pode variar de relatórios narrativos abrangentes a relatórios resumidos abreviados.

30.05 Os trabalhos permanentes que exigem avaliações frequentes ou repetidas podem fornecer atualizações para um relatório existente em conformidade com as IVS, desde que isso seja acordado no escopo do trabalho.

30.06 Os relatórios de avaliação *devem* transmitir o seguinte, no mínimo:

- (a) escopo de trabalho acordado,
- (b) *ativos* e/ou passivos sendo avaliados,
- (c) a identidade do avaliador,
- (d) *cliente*,
- (e) *uso pretendido*,
- (f) *usuários pretendidos*, se aplicável,
- (g) moeda(s) de avaliação utilizada(s),
- (h) *data(s) da avaliação*,
- (i) *base(s) de valor* adotado,
- (j) *a(s) abordagem(ens) de avaliação* adotada(s),
- (k) *método(s) de avaliação* ou modelo(s) de avaliação aplicado(s),
- (l) fontes e seleção de dados e entradas significativos utilizados,
- (m) fatores de *impactos ambientais, sociais e de governança* significativos utilizados e considerados,

- (n) pressupostos especiais e/ou condições limitantes *significativos*
- (o) conclusões de um especialista ou organização prestadora de serviços,
- (p) *valor* e justificativa para avaliação,
- (q) declaração de conformidade com as IVS,
- (r) a data do relatório (que pode ser diferente da data da avaliação).

30.07 Em todos os casos, o relatório de avaliação *deve* ser suficiente para descrever a conclusão alcançada e ser considerado razoável pelo avaliador aplicando julgamento profissional.

30.08 Se o avaliador concluir que uma limitação ou restrição afetará a conformidade com as IVS, o avaliador não *deve* declarar que o relatório está em conformidade com as IVS.

40. Relatórios de Revisão de Avaliação

40.01 Uma revisão de avaliação não é uma avaliação. Uma revisão de avaliação *deve* declarar se a revisão é uma revisão de processo de avaliação ou uma revisão de valor ou ambas:

- (a) uma revisão do processo de avaliação aborda a conformidade com as IVS,
- (b) uma revisão de valor aborda a razoabilidade de um valor.

40.02 Se um valor for fornecido como parte da revisão de valor, então esta é uma avaliação (veja a seção 30 desta norma).

40.03 Uma revisão de avaliação deve transmitir o seguinte, no mínimo:

- (a) escopo acordado da revisão de avaliação,
- (b) *ativos* e/ou passivos revisados,
- (c) a identidade do revisor da avaliação,
- (d) a identidade do cliente,
- (e) *uso pretendido*,
- (f) *usuários pretendidos*, se aplicável,
- (g) pressupostos especiais e/ou condições limitantes *significativos* pertinentes para a avaliação revisada,
- (h) o uso de um especialista ou organização prestadora de serviços, se usado, como parte da *revisão de avaliação*,
- (i) procedimentos realizados e a documentação revisada,
- (j) as conclusões do revisor de avaliação sobre o trabalho em análise, incluindo as razões de suporte, e
- (k) o assunto da revisão,
- (l) a data do relatório de revisão de avaliação,
- (m) a versão das IVS aplicável à revisão.

40.04 Em todos os casos, o relatório de revisão de avaliação *deve* ser suficiente para descrever a conclusão alcançada e ser considerado razoável pelo avaliador aplicando julgamento profissional.



Normas de ativos

IVS 200 Negócios e Participações em Negócios



Conteúdo	Parágrafos
Visão Geral	10
Introdução	20
Bases de Valor	30
Abordagens e Métodos de Avaliação	40
Abordagem de Mercado	50
Abordagem de Renda	60
Abordagem de Custo	70
Considerações Especiais para Negócios e Participações em Negócios	80
Direitos de Propriedade	90
Informações Comerciais	100
Considerações Econômicas e Setoriais	110
Ativos operacionais e Não Operacionais	120
Considerações sobre a Estrutura de Capital	130

10. Visão Geral

10.01 Os princípios contidos nas Normas Gerais se aplicam a avaliações de negócios e participações em negócios. Esta norma contém requisitos adicionais que se aplicam a avaliações de negócios e participações em negócios.

20. Introdução

20.01 A definição do que constitui um negócio pode variar dependendo do uso pretendido de uma avaliação, mas geralmente envolve uma organização ou conjunto integrado de ativos e/ou passivos utilizados em atividades comerciais, industriais, de serviços ou de investimento. Geralmente, um negócio inclui mais de um ativo (ou um único ativo e/ou passivo em que o valor depende do emprego de ativos e/ou passivos adicionais) trabalhando juntos para gerar atividade econômica que difere dos resultados que seriam gerados pelos ativos e/ou passivos individualmente.

20.02 Ativos intangíveis individuais, ou um grupo de ativos intangíveis, podem não constituir um negócio, mas ainda assim estariam dentro do escopo desta norma se tais ativos gerassem atividade econômica que diferisse dos resultados que seriam gerados pelos ativos individualmente. Se os ativos não atenderem a este critério, o avaliador *deveria* seguir IVS 210 Ativos Intangíveis ou IVS 220 Passivos Não Financeiros.

- 20.03 A atividade comercial, industrial, de serviços ou de investimento da empresa pode resultar em maior atividade econômica (ou seja, valor), do que aquela que ativos e/ou passivos gerariam separadamente. O valor excedente é frequentemente chamado de *ágio*. A ausência de *ágio* não implica automaticamente que o ativo ou grupo de ativos não constitui um negócio. Além disso, substancialmente todo o valor dos ativos e/ou passivos dentro de um negócio pode residir em um único ativo.
- 20.04 Negócios podem assumir muitas formas legais, incluindo, mas não se limitando a corporações, parcerias, joint ventures e empresas unipessoais. Negócios também podem incluir subconjuntos ou atividades comerciais específicas de uma entidade, como uma divisão, uma filial ou um segmento.
- 20.05 As participações em um negócio (por exemplo, títulos) podem assumir muitas formas. Para determinar o valor de uma participação no negócio, o avaliador *deveria* aplicar essas normas para determinar o valor do negócio subjacente. Em tais casos, as participações em negócios *deveriam* estar dentro do escopo desta norma. Dependendo da natureza da participação, certas outras Normas podem ser aplicáveis.
- 20.06 O avaliador deve estabelecer se a avaliação é realizada para toda a entidade ou negócio, ações ou uma participação acionária na entidade e se é uma participação controladora ou não controladora, ou uma atividade comercial específica da entidade.
- 20.07 O avaliador deve especificar e definir o negócio ou participação em negócio que está sendo valorizado. Isso inclui, mas não está limitado a:
- (a) valor da empresa: frequentemente descrito como o valor total do patrimônio líquido de uma empresa mais o valor de sua dívida ou passivos relacionados à dívida, menos qualquer caixa ou equivalentes de caixa disponíveis para atender a esses passivos,
 - (b) valor total do capital investido: frequentemente descrito como o montante total de caixa atualmente investido em um negócio, independentemente da fonte, frequentemente refletido como o valor do total de ativos menos o passivo circulante,
 - (c) valor operacional: frequentemente descrito como o valor total das operações do negócio, excluindo o valor de quaisquer ativos e passivos não operacionais, e
 - (d) valor patrimonial: geralmente descrito como o valor de um negócio para todos os seus acionistas.
- 20.08 O avaliador deve especificar e definir a proporção da participação avaliada e seu impacto relacionado na avaliação.
- 20.09 Avaliações de negócios são necessárias para diferentes usos pretendidos, incluindo, mas não se limitando a aquisições, fusões e vendas de negócios, tributação, litígios, procedimentos de insolvência e preparação e divulgação de relatórios financeiros. As avaliações de negócios também podem ser necessárias como uma entrada ou etapa em outras avaliações, como a avaliação de opções de ações, classe(s) específica(s) de ações ou dívida.

30. Bases de Valor

- 30.01 De acordo com a IVS 102 Bases de Valor, o avaliador deve selecionar a(s) base(s) de valor apropriada(s) ao avaliar um negócio ou participação em negócio.

30.02 Frequentemente, avaliações de negócios são realizadas usando bases de valor definidas por entidades/organizações diferentes do IVSC. Alguns exemplos dessas bases de valor são mencionados na IVS 102 Bases de valor.

30.03 É responsabilidade do avaliador entender e seguir a legislação, regulamentação, jurisprudência e/ou outras orientações interpretativas relacionadas a essas bases de valor em vigor na data da avaliação.

40. Abordagens e Métodos de Avaliação

40.01 As três principais abordagens de avaliação descritas na IVS 103 Abordagens de Avaliação podem ser aplicadas à avaliação de negócios e participações em negócios.

40.02 Ao selecionar uma abordagem de avaliação e um método de avaliação, além dos requisitos desta norma, o avaliador deve seguir os requisitos da IVS 103 Abordagens de Avaliação, incluindo o parágrafo 10.04.

50. Abordagem de Mercado

50.01 A abordagem de mercado é frequentemente aplicada na avaliação de negócios e participações em negócios, pois esses ativos e/ou passivos frequentemente atendem aos critérios da IVS 103 Abordagens de Avaliação, parágrafos 20.02 e 20.03. Ao avaliar negócios e participações em negócios sob a abordagem de mercado, o avaliador *deveria* cumprir os requisitos da IVS 103 Abordagens de Avaliação, incluindo, mas não se limitando às seções 20 e ao Apêndice A10.

50.02 As três fontes de dados mais comuns usadas como insumos para avaliar negócios e os participações em negócios por meio da abordagem de mercado são:

- (a) mercados públicos nos quais são negociadas participações acionárias em negócios semelhantes,
- (b) o mercado de aquisição em que negócios inteiros ou participações controladoras em negócios são comprados e vendidos, e
- (c) transações ou ofertas anteriores para aquisição do negócio considerado.

50.03 Deve haver uma base razoável para comparação com negócios similares na abordagem de mercado. Esses negócios similares *deveriam* estar na mesma indústria que o negócio considerado ou em uma indústria que responda às mesmas variáveis econômicas.

Os fatores que *deveriam* ser considerados ao avaliar se existe uma base razoável para comparação entre o negócio considerado e os negócios comparáveis incluem, mas não estão limitados a:

- (a) semelhança com o negócio considerado em termos de características qualitativas e quantitativas do negócio,
- (b) quantidade e verificabilidade de dados sobre negócios semelhantes, e
- (c) se o preço do negócio similar representa uma transação consistente com a base de valor aplicável.

50.04 Ao aplicar um múltiplo de mercado, podem ser apropriados ajustes como aqueles especificados em IVS 103 Abordagens de Avaliação, Apêndice A10.14 tanto para o negócio considerado quanto para os negócios comparáveis.

50.05 O avaliador *deveria* cumprir os requisitos da IVS 103 Abordagens de Avaliação Apêndice A10.06–A10.08 ao selecionar e ajustar transações comparáveis.

50.06 O avaliador *deveria* cumprir os requisitos da IVS 103 Abordagens de Avaliação, Apêndice A10.12–A10.14 ao selecionar e ajustar informações comparáveis de empresas de capital aberto.

60. Abordagem de Renda

60.01 A abordagem de renda é frequentemente aplicada na avaliação de negócios e participações em negócios, pois esses ativos e/ou passivos geralmente atendem aos critérios da IVS 103 Abordagens de Avaliação, parágrafos 30.02 e 30.03.

60.02 Quando a abordagem de renda for aplicada, o avaliador *deveria* cumprir os requisitos da IVS 103 Abordagens de Avaliação, seção 30 e Apêndice A20.

60.03 A renda e o fluxo de caixa relacionados a um negócio ou participação em negócios podem ser medidos de várias maneiras e podem ser determinados em uma base pré-impostos ou pós-impostos. A taxa de capitalização ou desconto aplicada deve ser consistente com o tipo de receita ou fluxo de caixa usado.

60.04 O tipo de receita ou fluxo de caixa usado deve ser consistente com o tipo de participação que está sendo avaliada. Exemplos deste requisito incluem, mas não estão limitados a:

- (a) valor do negócio: geralmente obtido usando fluxos de caixa do negócio antes dos custos do serviço da dívida e uma taxa de desconto apropriada aplicável aos fluxos de caixa livre para o negócio, como um custo médio ponderado de capital, e
- (b) valor patrimonial: geralmente obtido usando fluxos de caixa disponível para o acionista após os custos do serviço da dívida e uma taxa de desconto apropriada aplicável aos fluxos de caixa no nível do patrimônio líquido, como um custo de capital próprio.

60.05 A abordagem de renda requer a estimativa de:

- (a) uma taxa de capitalização ao capitalizar a renda, ou
- (b) o fluxo de caixa e uma taxa de desconto ao descontar fluxos de caixa.

60.06 Ao estimar a taxa de capitalização apropriada, o avaliador *deveria* considerar fatores que incluem, mas não se limitam ao nível das taxas de juros, taxas de retorno esperado pelos participantes para investimentos semelhantes e o risco inerente ao fluxo de benefícios previsto (ver IVS 103 Abordagens de Avaliação, Apêndice A20).

60.07 Em métodos que empregam desconto, o crescimento esperado pode ser explicitamente considerado na renda ou no fluxo de caixa previsto. Em métodos que empregam capitalização, o crescimento esperado é geralmente refletido na taxa de capitalização.

60.08 Se o fluxo de caixa previsto for expresso em termos nominais, uma taxa de desconto consistente com a expectativa de mudanças futuras de preço devido à inflação ou deflação *deveria* ser usada. Se o fluxo de caixa previsto for expresso em termos reais, uma taxa de desconto que não leve em conta mudanças esperadas de preço devido à inflação ou à deflação *deveria* ser usada.

- 60.09 Sob a abordagem de renda, as demonstrações financeiras históricas de uma entidade empresarial são frequentemente usadas como base para estimar a renda futura ou o fluxo de caixa do negócio. A determinação das tendências históricas ao longo do tempo por meio de uma análise dos índices pode ajudar a fornecer as informações necessárias para avaliar os riscos inerentes às operações comerciais.
- 60.10 Quando resultados financeiros históricos são usados como base para determinar receita ou fluxos de caixa futuros, podem ser apropriados ajustes para refletir diferenças entre os fluxos de caixa históricos reais e aqueles que seriam verificados prospectivamente na data de avaliação. Os ajustes *deveriam* ser consistentes com a base de valor aplicável.

Exemplos de tais ajustes incluem, mas não estão limitados a:

- (a) Ajustar receitas e despesas para níveis que sejam razoavelmente representativos das operações contínuas esperadas,
- (b) apresentar dados financeiros do negócio considerado e negócios comparáveis de forma consistente,
- (c) ajustar transações entre partes relacionadas (como contratos com clientes ou fornecedores) às taxas de mercado,
- (d) ajustar o custo da mão de obra ou de itens alugados ou contratados de outra forma de partes relacionadas para refletir preços ou taxas de mercado,
- (e) refletir o impacto de eventos não recorrentes de itens históricos de receita e despesa. Exemplos de eventos não recorrentes incluem perdas causadas por greves, início de novas instalações e fenômenos climáticos. Os fluxos de caixa previstos *deveriam* refletir quaisquer receitas ou despesas não recorrentes que possam ser razoavelmente antecipadas. Ocorrências passadas podem ser indicativas de eventos semelhantes no futuro, e
- (f) ajustar a contabilização do estoque para refletir com precisão a realidade econômica ou para permitir uma comparação com negócios semelhantes cujas contas podem ser mantidas em uma base diferente do negócio considerado.

- 60.11 Ao usar uma abordagem de renda, também pode ser necessário ajustar a avaliação para refletir outras questões que não são capturadas nas previsões de fluxo de caixa ou na taxa de desconto adotadas.

Exemplos de tais ajustes incluem, mas não estão limitados a: ajustes para viabilizar a comercialização da participação que está sendo avaliada ou ajustes que refletem se a participação avaliada é uma participação controladora ou não controladora no negócio.

- 60.12 O avaliador *deveria* garantir que os ajustes na avaliação não reflitam fatores que já estavam refletidos anteriormente nos fluxos de caixa ou na taxa de desconto.

Por exemplo, os fluxos de caixa previstos podem já refletir que o interesse avaliado é uma participação controladora ou não controladora no negócio.

- 60.13 Embora muitas empresas possam ser avaliadas usando um único cenário de fluxo de caixa, o avaliador também pode aplicar modelos de simulação ou de múltiplos cenários, principalmente quando há incerteza significativa quanto ao valor e/ou o momento dos fluxos de caixa futuros.

70. Abordagem de Custo

70.01 A **abordagem** de custo raramente é aplicável na avaliação de negócios e participações em negócios, pois esses ativos e/ou passivos raramente atendem aos critérios da IVS 103 Abordagens de Avaliação, parágrafos 40.02 ou 40.03.

A abordagem de custo é algumas vezes aplicada na avaliação de negócios, particularmente quando:

- (a) o negócio está em estágio inicial ou start-up onde os lucros e/ou o fluxo de caixa não podem ser determinados de forma confiável e as comparações com outros negócios sob a abordagem de mercado são impraticáveis ou não confiáveis,
- (b) o negócio é um negócio de investimento ou de holding, caso em que o método de soma descrito em IVS 103 Abordagens de Avaliação, Apêndice A30.8–A30.9 é aplicável, e/ou
- (c) o negócio não representa um negócio em operação e/ou o valor de seus ativos e/ou passivos em uma liquidação pode exceder o valor do negócio como um negócio em operação.

70.02 Nas circunstâncias em que um negócio ou participação em um negócio é avaliado usando uma abordagem de custo, o avaliador deve seguir os requisitos da IVS 103 Abordagens de Avaliação, seção 40 e Apêndice A30.

80. Considerações Especiais para Negócios e Participações em Negócios

80.01 As seções a seguir abordam uma lista não exaustiva de tópicos relevantes para a avaliação de negócios e participações em negócios:

- (a) Direitos de Propriedade (seção 90),
- (b) Informações Comerciais (seção 100),
- (c) Considerações Econômicas e Setoriais (seção 110),
- (d) Ativos Operacionais e Não Operacionais (seção 120),
- (e) Considerações sobre a estrutura de capital (seção 130).

90. Direitos de Propriedade

90.01 Os direitos, privilégios ou condições vinculadas à participação patrimonial, em uma empresa individual, societária ou de parceria, devem ser considerados na avaliação. Os direitos de propriedade são geralmente definidos dentro de uma jurisdição por documentos jurídicos, como contratos sociais, cláusulas no instrumento formal de contrato, atos constitutivos, estatutos, acordos de parceria e acordos de acionistas. Esses documentos são conhecidos coletivamente como “documentos corporativos”.

90.02 Em algumas situações, o avaliador pode ser obrigado a distinguir entre propriedade legal e propriedade real de uma participação em negócio.

90.03 Os documentos corporativos podem conter restrições à transferência de uma participação e/ou outras disposições relevantes para o valor. Por exemplo, documentos corporativos podem estipular que a participação *deveria* ser avaliada como uma fração proporcional de todo o capital social emitido, independentemente de ser uma participação controladora ou não controladora. Em cada caso, os direitos da

participação sendo avaliada e os direitos inerentes a outras classes de participação *deveriam* ser considerados.

- 90.04 O avaliador *deveria* distinguir entre direitos e obrigações inerentes à participação considerada e aqueles que podem ser aplicáveis somente a um acionista em particular. Por exemplo, um acordo entre acionistas atuais pode não se aplicar a um potencial comprador da participação no negócio. Dependendo da(s) base(s) de valor usada(s), o avaliador pode ser obrigado a considerar somente os direitos e obrigações inerentes à participação considerada ou tanto os direitos quanto as considerações inerentes à participação considerada e aqueles que se aplicam a um proprietário específico.
- 90.05 Todos os direitos e preferências associados a um negócio considerado ou participação em negócio *deveriam* ser considerados em uma avaliação, incluindo, mas não se limitando a:
- (a) Quando existirem várias classes de títulos patrimoniais e/ou títulos híbridos, a avaliação *deveria* considerar os direitos de cada classe diferente, incluindo, mas não se limitando a:
 - (i) A prioridades na liquidação,
 - (ii) os direitos de voto,
 - (iii) as disposições de resgate, conversão e participação, e
 - (iv) os direitos de compra e/ou venda.
 - (b) Quando uma participação controladora em um negócio possa ter um valor maior do que uma participação não controladora. Prêmios de controle ou descontos por falta de controle podem ser apropriados dependendo do(s) método(s) de avaliação aplicado(s) (consulte IVS 103 Abordagens de Avaliação, Apêndice A10.17 (b)) e/ou do uso pretendido da avaliação. Ao avaliar prêmios pagos em transações concluídas, o avaliador deve considerar se as sinergias e outros fatores que levaram o adquirente a pagar esses prêmios são aplicáveis ao ativo considerado em um grau comparável.

100. Informações Comerciais

- 100.01 A avaliação de um negócio ou participação frequentemente requer confiança em informações recebidas da administração, representantes da administração ou outros especialistas.

Conforme exigido pela IVS 103 Abordagens de Avaliação, Apêndice A20.13, o avaliador deve analisar a razoabilidade das informações recebidas da administração, representantes da administração ou outros especialistas e avaliar se é apropriado confiar nessas informações para a avaliação.

Por exemplo, informações financeiras prospectivas fornecidas pela administração podem refletir sinergias específicas que podem não ser consistentes com os requisitos da avaliação.

- 100.02 Embora o valor em uma determinada data de avaliação reflita os benefícios antecipados da propriedade futura, o histórico de um negócio pode fornecer orientação útil para definir expectativas para o futuro. O avaliador *deveria*, portanto, considerar as demonstrações financeiras históricas do negócio como uma entrada para uma avaliação.

Quando se espera que o desempenho futuro do negócio se desvie significativamente da experiência histórica, o avaliador deve entender por que o desempenho histórico não é representativo das expectativas futuras do negócio.

110. Considerações Econômicas e Setoriais

- 110.01 A conscientização sobre desenvolvimentos econômicos relevantes e tendências específicas do setor é essencial para todas as avaliações. Questões incluindo, mas não se limitando a perspectiva política, política governamental, taxas de câmbio, inflação, taxas de juros e atividade de mercado podem afetar ativos e/ou passivos em diferentes locais e/ou setores da economia de forma bem diferente.

Esses fatores podem ser importantes na avaliação de negócios e participações em negócios, uma vez que as empresas podem ter estruturas complexas envolvendo múltiplas localizações e tipos de operações.

Por exemplo, um negócio pode ser impactado por fatores econômicos e específicos do setor relacionados:

- (a) à localização registrada da sede comercial e a forma jurídica do negócio,
- (b) à natureza das operações comerciais e onde cada aspecto do negócio é conduzido (ou seja, a fabricação pode ser feita em um local diferente de onde a pesquisa e o desenvolvimento são conduzidos),
- (c) a onde a empresa vende seus produtos e/ou serviços,
- (d) à(s) moeda(s) que a empresa utiliza,
- (e) a onde os fornecedores do negócio estão localizados e
- (f) às jurisdições fiscais e legais em que a empresa opera.

120. Ativos Operacionais e Não Operacionais

- 120.01 A avaliação de uma participação acionária em um negócio é relevante apenas no contexto da posição financeira do negócio em um ponto no tempo. O avaliador *deveria* determinar quais itens são necessários para uso nas operações do negócio e quais são redundantes ou “excedentes” para o negócio na data da avaliação.
- 120.02 A maioria dos métodos de avaliação não captura o valor dos ativos e/ou passivos que não são necessários para a operação do negócio.

Por exemplo, a avaliação de um negócio usando um múltiplo de EBITDA capturaria apenas o valor que os ativos utilizaram na geração daquele nível de EBITDA. Se o negócio tiver ativos ou passivos não operacionais, como uma fábrica ociosa, o valor daquela fábrica que não está operando não seria capturado no valor. Dependendo do escopo do trabalho de avaliação (veja o parágrafo 120.03 desta norma), o valor dos ativos e/ou passivos não operacionais pode precisar ser determinado separadamente e adicionado ao valor dos ativos operacionais para determinar o valor.

- 120.03 Ao considerar separadamente os ativos e passivos não operacionais, o avaliador *deveria* garantir que as receitas e as despesas associadas a atividades não operacionais

sejam excluídos das medições de fluxo de caixa e projeções utilizadas na avaliação do negócio operacional.

Por exemplo, se um negócio tem um passivo significativo associado a benefícios de aposentadoria subfinanciada e esse passivo é avaliado separadamente, os fluxos de caixa usados na avaliação do negócio *deveriam* excluir quaisquer pagamentos de valores de “recuperação” relacionados a esse passivo.

- 120.04 As empresas podem ter ativos e/ou passivos não registrados que não são refletidos no balanço patrimonial. Tais ativos e/ou passivos podem incluir ativos intangíveis, máquinas e equipamentos totalmente depreciados e passivos/ações judiciais legais. O avaliador *deve* considerar se esses ativos e/ou passivos fazem parte do negócio em operação ou são ativos e/ou passivos não operacionais.
- 120.05 Se a avaliação incluir informações de empresas de capital aberto, os preços das ações negociadas em bolsa geralmente incluem implicitamente o valor de ativos e/ou passivos não operacionais, quando eles existirem. O avaliador *deveria* considerar ajustar informações de empresas de capital aberto para excluir o valor, a receita e as despesas associadas a ativos e/ou passivos não operacionais.

130. Considerações sobre Estrutura de Capital

- 130.01 Os negócios são frequentemente financiados por meio de uma combinação de dívida e patrimônio. O avaliador pode ser solicitado a avaliar apenas o patrimônio, ou uma classe específica de patrimônio, ou alguma outra forma de participação no negócio.

O patrimônio líquido, ou uma classe específica de patrimônio líquido, pode ocasionalmente ser avaliado diretamente. No entanto, é mais comum que o valor empresarial do negócio seja determinado antes de alocar valor entre as várias classes de dívida e capital próprio.

- 130.02 Embora existam muitos interesses de propriedade em um ativo que o avaliador pode ser contratado para avaliar, a lista de tais interesses inclui, mas não está limitada a:
 - (a) títulos,
 - (b) dívida conversível,
 - (c) interesse de parceria,
 - (d) participação não controladora,
 - (e) participações ordinárias,
 - (f) participações preferenciais,
 - (g) opções,
 - (h) bônus de subscrição.

- 130.03 Quando o avaliador é encarregado de avaliar apenas o patrimônio líquido ou de determinar como o valor do negócio é distribuído entre as diversas classes de dívida e capital próprio, o avaliador deve determinar e considerar os diferentes direitos e preferências associados a cada classe de dívida e capital próprio.

- 130.04 Direitos e preferências podem ser amplamente categorizados como direitos econômicos ou direitos de controle.

Tais direitos e preferências incluem, mas não estão limitados a:

- (a) dividendo ou direitos a dividendos preferenciais,
- (b) prioridade na liquidação,
- (c) direitos de voto,
- (d) direitos de resgate,
- (e) direitos de conversão,
- (f) direitos de participação,
- (g) direitos de proteção quanto à diluição do capital,
- (h) direitos de registro e
- (i) direitos de compra e/ou venda.

- 130.05 Para estruturas de capital simples que incluem apenas ações ordinárias e estruturas de dívida simples (como títulos, empréstimos e saque a descoberto), pode ser possível estimar o valor de todas as ações ordinárias da empresa estimando diretamente o valor da dívida, subtraindo esse valor do valor da empresa e, então, alocando o valor patrimonial residual proporcionalmente a todas as ações ordinárias.

Esse método não é apropriado para todas as empresas com estruturas de capital simples. Por exemplo, pode não ser apropriado para empresas em dificuldades ou altamente alavancadas.

- 130.06 Para estruturas de capital complexas que incluem uma forma de participação societária diferente de apenas ações ordinárias, o avaliador pode usar qualquer método razoável para determinar o valor do patrimônio líquido ou de uma classe específica de patrimônio líquido.

Nesses casos, o valor empresarial do negócio geralmente é determinado primeiro e, então, esse valor é alocado entre as várias classes de dívida e patrimônio líquido.

Três métodos que o avaliador pode utilizar em tais casos são discutidos nesta seção, incluindo:

- (a) método do valor corrente (CVM),
- (b) método de precificação de opções (OPM) e
- (c) método de retorno esperado ponderado pela probabilidade (PWERM).

- 130.07 Embora o CVM não seja prospectivo, tanto o OPM quanto o PWERM estimam valores assumindo vários resultados futuros. O PWERM depende de pressupostos individuais para eventos futuros e o OPM estima a distribuição futura de resultados usando uma distribuição lognormal em torno do valor atual.

- 130.08 O avaliador *deveria* considerar quaisquer diferenças potenciais entre uma avaliação “pré-aporte” e “pós-aporte”, particularmente para empresas em estágio inicial com estruturas de capital complexas. Por exemplo, um aporte de capital (ou seja, uma “avaliação pós-aporte”) para tais empresas pode impactar o perfil geral de risco

do negócio, bem como a alocação relativa de valor às diferentes classes de ações.

- 130.09 O avaliador *deveria* considerar transações recentes no patrimônio líquido considerado ou em uma classe específica de patrimônio líquido e garantir que as premissas usadas na avaliação considerada sejam atualizadas conforme necessário para refletir mudanças na estrutura de investimento e nas condições de mercado.

Método do Valor Corrente (CVM)

- 130.10 O método do valor corrente (CVM) aloca o valor da empresa para os vários títulos de dívida e capital próprio, assumindo uma venda imediata da empresa. Sob o CVM, as obrigações para com os detentores de dívida, ou títulos equivalentes de dívida, são primeiro deduzidas do valor da empresa para calcular o valor patrimonial residual. O avaliador *deveria* considerar se o valor da empresa inclui ou exclui caixa, e o uso resultante de dívida bruta ou líquida para fins de alocação. Em seguida, o valor é alocado para as várias séries de ações preferenciais com base nas prioridades de liquidação ou valores de conversão da série, o que for maior. Finalmente, qualquer valor residual é alocado para qualquer capital investido por acionistas ordinários, opções e bônus de subscrição.
- 130.11 Uma limitação do CVM é que ele não é prospectivo e não considera os retornos semelhantes a opções de muitas classes de ações.
- 130.12 O CVM só *deveria* ser utilizado quando:
- (a) um evento de liquidez da empresa é iminente, ou
 - (b) quando uma empresa está em um estágio tão inicial de seu desenvolvimento que nenhum valor significativo de capital investido pelos acionistas ordinários acima da prioridade de liquidação em relação a qualquer capital investido pelos acionistas preferenciais foi criado, ou
 - (c) nenhum progresso material foi feito no plano de negócios da empresa, ou
 - (d) não existe base razoável para estimar o montante e o momento de qualquer valor acima da preferência de liquidação que pode ser criada no futuro.
- 130.13 O avaliador não deve presumir que o valor da dívida, ou de títulos similares a dívida, e seu valor contábil são iguais sem uma justificativa para tal determinação.

Método de Precificação de Opções (OPM)

- 130.14 O OPM valoriza as diferentes classes de ações tratando cada classe de ações como uma opção sobre os fluxos de caixa da empresa. O OPM é frequentemente aplicado a estruturas de capital nas quais a distribuição de dividendos para diferentes classes de ações muda em diferentes níveis do valor total do capital investido. Essas classes de ações incluem, mas não estão limitadas a ações preferenciais conversíveis, unidades de incentivo de gestão, opções ou outras classes de ações que gozam de certas prioridades de liquidação.
- 130.15 O OPM pode ser aplicado com base no valor da empresa, incluindo assim qualquer dívida no OPM, ou com base no capital próprio após consideração separada da dívida.

- 130.16 O OPM considera os vários termos dos acordos de acionistas que afetariam as distribuições para cada classe de ações em caso de um evento de liquidez, incluindo o nível de senioridade entre os títulos, política de dividendos, taxas de conversão e alocações de caixa.
- 130.17 O ponto de partida para o OPM é o valor do capital total do negócio. O OPM é então aplicado para alocar o valor total do capital aos títulos patrimoniais.
- 130.18 O OPM (ou um método híbrido relacionado) é adequado para circunstâncias em que eventos específicos de liquidez futura são difíceis de prever ou o negócio está em um estágio inicial de desenvolvimento.
- 130.19 O OPM depende mais frequentemente do modelo de precificação de opções Black-Scholes para determinar o valor associado a distribuições acima de certos limites de valor. No entanto, em estruturas de capital mais complexas, técnicas alternativas, como a simulação de Monte Carlo, podem ser justificadas.
- 130.20 Ao aplicar o OPM, a lista de etapas que o avaliador *deveria* executar inclui, mas não se limita a:
- (a) determinar o valor patrimonial total do negócio,
 - (b) identificar as prioridades de liquidação, os dividendos acumulados para acionistas preferenciais, os preços de conversão e outras características associadas aos títulos relevantes que influenciam a distribuição de caixa,
 - (c) determinar os diferentes pontos de valor patrimonial total (pontos de interrupção) nos quais as prioridades na liquidação e os preços de conversão tornam-se efetivos,
 - (d) determinar as entradas para os modelos Black-Scholes ou outros modelos de opções:
 - (i) determinar um horizonte de tempo razoável para o OPM,
 - (ii) selecionar uma taxa livre de risco correspondente ao horizonte temporal,
 - (iii) determinar o fator de volatilidade apropriado para o capital investido e
 - (iv) determinar o rendimento esperado de dividendos.
 - (e) calcular um valor para as várias opções de compra e determinar o valor alocado a cada intervalo entre os pontos de interrupção,
 - (f) determinar a alocação relativa a cada classe de ações em cada intervalo entre os pontos de inflexão calculados,
 - (g) alocar o valor entre os pontos de inflexão (calculados como opções de compra) em relação às classes de ações com base na alocação determinada na etapa (f) e no valor determinado na etapa (e),
 - (h) considerar ajustes adicionais às classes de ações conforme necessário, consistentes com a base de valor. Por exemplo, pode ser apropriado aplicar descontos ou prêmios.
- 130.21 Ao determinar a suposição de volatilidade apropriada, o avaliador deveria considerar:
- (a) o estágio de desenvolvimento do ativo e o impacto relativo à volatilidade quando comparado com o observado pelas empresas comparáveis, e

(b) a alavancagem financeira relativa do ativo.

- 130.22 Além do método discutido acima, o OPM pode ser usado para determinar as entradas relativas ao capital investido quando há um preço conhecido para um título individual. As entradas para uma análise de resolução reversa são as mesmas acima. O avaliador determinará o preço do título conhecido alterando o valor do capital investido. O método de resolução reversa também fornece um valor para todos os outros títulos de capital.

Método de Retorno Esperado Ponderado pela Probabilidade (PWERM)

- 130.23 Sob um PWERM, o valor dos vários títulos de capital é estimado com base em uma análise de valores futuros para o negócio, assumindo vários resultados futuros. O valor das ações é baseado no valor presente ponderado pela probabilidade dos retornos de investimento futuros esperados, considerando cada um dos possíveis resultados futuros disponíveis para o ativo, bem como os direitos e preferências das classes de ações.
- 130.24 Normalmente, o PWERM é usado quando a empresa está próxima de um evento de saída e não planeja levantar capital adicional.
- 130.25 Ao aplicar o PWERM, a lista de etapas que o avaliador *deveria* executar inclui, mas não está limitada a:
- (a) determinar os possíveis resultados futuros disponíveis para o ativo,
 - (b) estimar o valor futuro do ativo em cada resultado,
 - (c) alocar o valor futuro estimado do ativo para cada classe de dívida e patrimônio líquido de acordo com cada resultado possível,
 - (d) descontar o valor esperado alocado a cada classe de dívida e capital próprio para valor presente usando uma taxa de desconto ajustada ao risco,
 - (e) ponderar cada resultado possível pela sua respectiva probabilidade para estimar os fluxos de caixa futuros ponderados pela probabilidade esperados para cada classe de dívida e de capital próprio, e
 - (f) considerar ajustes adicionais às classes de ações conforme necessário, consistentes com a base de valor. Por exemplo, pode ser apropriado aplicar descontos ou ágios.
- 130.26 O avaliador *deveria* reconciliar os valores presentes ponderados pela probabilidade dos valores de saída futuros para garantir que a avaliação geral do negócio seja razoável.
- 130.27 O avaliador pode combinar elementos do OPM com o PWERM para criar uma metodologia híbrida usando o OPM para estimar a alocação de valor em um ou mais cenários ponderados pela probabilidade.

IVS 210 Ativos intangíveis

IVS 200 Negócios e Interesses em Negócios	IVS 210 Ativos Intangíveis	IVS 220 Passivos não financeiros	IVS 230 Inventário	IVS 300 Instalações, Equipamentos e Infraestrutura	IVS 400 Imóveis e Interesses em Imóveis	IVS 410 Propriedades para Desenvolvimento	IVS 500 Instrumentos Financeiros
--	---	-------------------------------------	-----------------------	---	--	--	-------------------------------------

Conteúdo	Parágrafos
Visão Geral	10
Introdução	20
Bases de Valor	30
Abordagens e Métodos de Avaliação	40
Abordagem de Mercado	50
Abordagem de Renda	60
Abordagem de Custo	70
Considerações Especiais para Ativos Intangíveis	80
Taxas de Desconto/Taxas de Retorno para Ativos Intangíveis	90
Vidas Econômicas dos Ativos Intangíveis	100
Benefício de Amortização Fiscal (TAB)	110

10. Visão Geral

10.01 Os princípios contidos nas Normas Gerais se aplicam a avaliações de ativos intangíveis e avaliações com um componente de ativo intangível. Esta norma contém requisitos adicionais que se aplicam a avaliações de ativos intangíveis.

20. Introdução

20.01 Um ativo intangível é um ativo não monetário que se manifesta por suas propriedades econômicas. Ele não tem substância física, mas concede direitos e/ou benefícios econômicos ao seu proprietário.

20.02 Ativos intangíveis específicos são definidos e descritos por características como propriedade, função, posição de mercado, imagem e proteção legal. Essas características diferenciam os ativos intangíveis uns dos outros.

20.03 Existem muitos tipos de ativos intangíveis, mas frequentemente considera-se que eles se enquadram em uma ou mais das seguintes categorias, ou na categoria de ágio:

- (a) os ativos intangíveis relacionados ao marketing são usados principalmente na comercialização ou promoção de produtos ou serviços. Exemplos incluem marcas registradas, nomes comerciais, design comercial exclusivo e nomes de domínio na Internet,
- (b) os ativos intangíveis relacionados ao cliente incluem: listas de clientes, pedidos pendentes, contratos com clientes e relacionamentos contratuais e não contratuais com clientes,

- (c) os ativos intangíveis relacionados com a arte decorrem do direito aos benefícios oriundos de obras artísticas, como peças de teatro, livros, filmes e música, e da proteção não contratual de direitos autorais,
- (d) ativos intangíveis relacionados a contratos representam o valor de direitos que surgem de acordos contratuais. Exemplos incluem contratos de licenciamento e royalties, contratos de serviço ou fornecimento, contratos de arrendamento, alvarás, direitos de transmissão, contratos de serviço, contratos de trabalho e acordos de não concorrência e direitos de recursos naturais,
- (e) os ativos intangíveis relacionados à tecnologia surgem de direitos contratuais ou não contratuais de uso de tecnologia patenteada, tecnologia não patenteada, bancos de dados, fórmulas, designs, software, processos ou receitas.

- 20.04 Embora ativos intangíveis semelhantes dentro da mesma classe compartilhem algumas características entre si, eles também terão características diferenciadoras que variam de acordo com o tipo de ativo intangível.
- 20.05 Além disso, certos ativos intangíveis, como marcas, podem representar uma combinação de diversas categorias relacionadas no parágrafo 20.03.
- 20.06 Ao avaliar um ativo intangível, o avaliador deve entender especificamente o que precisa ser avaliado e o uso pretendido da avaliação. Por exemplo, dados do cliente (nomes, endereços etc.) normalmente têm valores muito diferentes dos contratos do cliente (aqueles contratos em vigor na data da avaliação) e dos relacionamentos com o cliente (o valor do relacionamento contínuo com o cliente, incluindo contratos existentes e futuros). Quais ativos intangíveis precisam ser avaliados e a definição desses ativos intangíveis podem diferir dependendo do uso pretendido da avaliação. Diferenças em como os ativos intangíveis são definidos podem levar a diferenças significativas em valor.
- 20.07 Geralmente, o ágio é qualquer benefício econômico futuro decorrente de um negócio, uma participação em um negócio ou do uso de um grupo de ativos que não foi reconhecido separadamente em outro ativo. O valor do ágio é normalmente medido como o valor residual restante após os valores de todos os ativos tangíveis, intangíveis e monetários identificáveis, ajustados para considerar passivos reais ou contingentes, terem sido deduzidos do valor de um negócio.

Para alguns usos pretendidos, o ágio pode precisar ser dividido em ágio transferível (que pode ser transferido a terceiros) e ágio não transferível ou “pessoal”.

- 20.08 Como o valor do ágio depende de quais outros ativos tangíveis e intangíveis são reconhecidos, seu valor pode ser diferente quando calculado para diferentes usos pretendidos. Por exemplo, em uma combinação de negócios contabilizada nos termos de IFRS ou US GAAP, um ativo intangível é reconhecido somente se:
- (a) é separável, ou seja, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, individualmente ou em conjunto com um contrato relacionado, ativo ou passivo identificável, independentemente de a entidade pretender fazê-lo; ou
 - (b) decorre de direitos contratuais ou outros direitos legais, independentemente de esses direitos serem transferíveis ou separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

- 20.09 Embora os aspectos do ágio possam variar dependendo do uso pretendido da avaliação, o ágio frequentemente inclui elementos como:
- (a) sinergias específicas decorrentes de uma combinação de dois ou mais negócios (por exemplo, reduções nos custos operacionais, economias de escala ou dinâmicas de combinação de produtos),
 - (b) oportunidades de expandir o negócio para mercados novos e diferentes,
 - (c) o benefício de uma força de trabalho formada (mas geralmente não qualquer propriedade intelectual desenvolvida por membros dessa força de trabalho),
 - (d) o benefício a ser derivado de ativos futuros, como novos clientes e tecnologias futuras, e
 - (e) conjunto e partes que têm valor para continuidade operacional.

20.10 Determinar o valor de um ou vários ativos intangíveis individuais pode ser o uso pretendido de uma avaliação. No entanto, ao avaliar negócios, participações em negócios, imóveis e máquinas e equipamentos, o avaliador *deveria* considerar se há ativos intangíveis associados a esses ativos e se eles impactam direta ou indiretamente o ativo que está sendo avaliado. Por exemplo, ao usar uma abordagem de renda para avaliar um hotel, a contribuição para o valor da marca do hotel pode já estar refletida no lucro gerado pelo hotel.

20.11 *Avaliações de Ativos Intangível* são realizadas para uma variedade de usos pretendidos. É responsabilidade do avaliador entender o uso pretendido de uma avaliação. Também é responsabilidade do avaliador entender se os ativos intangíveis *deveriam* ser avaliados separadamente ou agrupados com outros ativos.

As circunstâncias que exigem uma avaliação de ativos intangíveis incluem, mas não estão limitadas a:

- (a) preparo e divulgação de relatórios financeiros, como contabilização de combinações de negócios, aquisições e vendas de ativos e análise de recuperabilidade de ativos,
- (b) preparo e divulgação de relatórios fiscais, como análises de preços de transferência, planejamento e relatórios de impostos sobre herança e doação e análises de tributação ad valorem,
- (c) contencioso em casos como disputas entre acionistas, cálculos de danos e dissoluções conjugais (divórcio),
- (d) outros eventos legais ou estatutários, como aquisições compulsórias/procedimentos de desapropriação,
- (e) consultoria geral, garantia de empréstimo, assessoria em negociações de empresas e insolvência.

30. Bases de Valor

- 30.01 De acordo com a IVS 102 Bases de Valor, o avaliador deve selecionar a(s) base(s) de valor apropriada(s) ao avaliar ativos intangíveis.
- 30.02 Frequentemente, as avaliações de ativos intangíveis são realizadas utilizando bases de valor definidas por entidades/organizações que não sejam o IVSC (alguns exemplos dos quais são mencionados em IVS 102 Bases de Valor). O avaliador deve entender e seguir a legislação, regulamentação, jurisprudência e outras orientações interpretativas relacionadas a essas bases de valor efetivas na data da avaliação.

40. Abordagens e Métodos de Avaliação

- 40.01 As três abordagens de avaliação descritas em IVS 103 Abordagens de Avaliação podem ser aplicadas à avaliação de ativos intangíveis.
- 40.02 Ao selecionar uma abordagem e método, além dos requisitos desta norma, o avaliador deve cumprir os requisitos de IVS 103 Abordagens de Avaliação, incluindo o parágrafo 10.04.

50. Abordagem de Mercado

- 50.01 Sob a abordagem de mercado, o valor de um ativo intangível é determinado por referência à atividade de mercado (por exemplo, transações envolvendo ativos idênticos ou semelhantes).
- 50.02 As transações que envolvem ativos intangíveis frequentemente também incluem outros *ativos*, como uma combinação de negócios que inclui ativos intangíveis.
- 50.03 O avaliador *deveria* cumprir os parágrafos 20.02 e 20.03 da IVS 103 Abordagens de Avaliação ao determinar se deve aplicar a abordagem de mercado à avaliação de ativos intangíveis.

Além disso, o avaliador deve aplicar apenas a abordagem de mercado para avaliar *ativos intangível* se ambos os critérios a seguir forem atendidos:

- (a) há informações disponíveis sobre transações entre partes não relacionadas envolvendo ativos intangíveis idênticos ou similares na data da avaliação ou próximo a ela, e
 - (b) há informações suficientes disponíveis para permitir que o avaliador ajuste todas as diferenças significativas entre o ativo intangível considerado e aqueles envolvidos nas transações.
- 50.04 A natureza heterogênea dos ativos intangíveis e o fato de que ativos intangíveis raramente são transacionados separadamente de outros ativos limitam a disponibilidade de evidências de mercado de transações envolvendo ativos idênticos. Quando evidências de mercado estão disponíveis, elas geralmente compreendem ativos que são semelhantes, mas não idênticos ao ativo em questão.
- 50.05 Quando houver evidências de preços ou de múltiplos de avaliação disponíveis, o *avaliador deveria* ajustá-los para refletir as diferenças entre o ativo considerado e os ativos envolvidos nas transações. Esses ajustes refletem as características diferenciadoras do ativo intangível considerado e os ativos envolvidos nas transações. Esses ajustes podem ser determináveis somente em um nível qualitativo, em vez de quantitativo. No entanto, a necessidade de ajustes qualitativos significativos pode indicar que outra abordagem seria mais apropriada para a avaliação.
- 50.06 Exemplos de ativos intangíveis para os quais a abordagem de mercado é por vezes usada incluem:
- (a) espectro de transmissão (telecomunicações),
 - (b) nomes de domínio na Internet e
 - (c) licenças de táxi (“alvará”).
- 50.07 O método de transações comparáveis é geralmente o único método de abordagem de mercado que pode ser aplicado a ativos intangíveis.

- 50.08 Em raras circunstâncias, um título suficientemente semelhante a um *ativo intangível* considerado pode ser negociado publicamente, permitindo o uso do método de comparáveis de mercado. Por exemplo, direitos de valor contingente (CVRs) são vinculados ao desempenho de um produto ou tecnologia específica.

60. Abordagem de Renda

- 60.01 Sob a abordagem de renda, o valor de um ativo intangível é determinado por referência ao valor presente da renda, fluxos de caixa ou economias de custos atribuíveis ao ativo intangível ao longo de sua vida econômica.
- 60.02 O avaliador deve cumprir os parágrafos 30.02 e 30.03 de IVS 103 *Abordagens de Avaliação* ao determinar se deve aplicar a abordagem de renda à avaliação de ativos intangíveis.
- 60.03 A renda relacionada a ativos intangíveis é frequentemente incluída no preço pago por bens ou serviços. Pode ser desafiador separar a renda relacionada ao ativo intangível da renda relacionada a outros ativos tangíveis e intangíveis. Muitos dos métodos sob a abordagem de renda separam os benefícios econômicos associados ao ativo intangível considerado.
- 60.04 A abordagem de renda é o método mais comum aplicado à avaliação de ativos intangíveis e é frequentemente usada para avaliar ativos intangíveis, incluindo os seguintes:
- (a) tecnologia,
 - (b) intangíveis relacionados ao cliente (por exemplo, pedidos pendentes, contratos, relacionamentos),
 - (c) nomes comerciais/marcas registradas/marcas,
 - (d) licenças de operação (por exemplo, contratos de franquia, licenças de jogos, espectro de transmissão de telecomunicações) e
 - (e) acordos de não concorrência.

Métodos de Abordagem de Renda

- 60.05 A abordagem de renda inclui vários métodos. Os seguintes métodos são discutidos nesta norma em mais detalhes:
- (a) método de ganhos excedentes,
 - (b) método de isenção de royalties,
 - (c) método de lucro premium ou método do com e sem,
 - (d) método greenfield,
 - (e) método do distribuidor, e
 - (f) método de economia de custos.

Método de Ganhos Excedentes

- 60.06 O método de ganhos excedentes estima o valor de um ativo intangível como o valor presente dos fluxos de caixa atribuíveis ao ativo intangível considerado após exclusão da proporção dos fluxos de caixa que são atribuíveis a outros ativos necessários para gerar os fluxos de caixa ("ativos contributivos"). Ele é frequentemente usado para avaliações em que há um requisito para o adquirente alocar o preço total pago por um negócio entre ativos tangíveis, ativos intangíveis identificáveis e ágio.

- 60.07 **Ativos contributivos** são ativos que são usados em conjunto com o ativo intangível considerado na realização de fluxos de caixa prospectivos associados a ele. Ativos que não contribuem para os fluxos de caixa prospectivos associados ao ativo intangível considerado não são ativos contributivos.
- 60.08 O método de ganhos excedentes pode ser aplicado usando:
- (a) vários períodos de previsão de fluxos de caixa (“método de lucros excedentes multiperódico” ou “MPEEM”),
 - (b) um único período de fluxos de caixa previsto (“método de lucros excedentes de um único período”), ou
 - (c) capitalização de um único período de fluxos de caixa previsto (“método de lucros excedentes capitalizados” ou “método de fórmula”).
- 60.09 O método de ganhos excedentes capitalizado ou método da fórmula geralmente só é apropriado se o ativo intangível estiver operando em um estado estável com taxas de crescimento/retração estáveis, margens de lucro constantes e níveis/encargos de ativos contributivos consistentes.
- 60.10 A maioria dos ativos intangíveis tem vidas econômicas que excedem um período, frequentemente seguem padrões de crescimento/retração não lineares e podem exigir diferentes níveis de ativos contributivos ao longo do tempo. Portanto, o MPEEM é o método de ganhos excedentes mais comumente usado pois oferece a maior flexibilidade e permite que o avaliador preveja explicitamente mudanças em tais insumos.
- 60.11 Sendo aplicado de forma uniperiódica, multiperiodica ou capitalizado, a lista de etapas que o avaliador *deveria* executar ao aplicar um método de ganhos excedentes inclui, mas não está limitada a:
- (a) prever o montante e o momento das receitas futuras geradas pelo ativo intangível considerado e pelos ativos contributivos relacionados,
 - (b) prever o valor e o momento das despesas necessárias para gerar a receita do ativo intangível considerado e dos ativos contributivos relacionados,
 - (c) ajustar as despesas para excluir aquelas relacionadas à criação de novos ativos intangíveis que não são necessários para gerar a receita e as despesas previstas. As margens de lucro no método de ganhos excedentes podem ser maiores do que as margens de lucro para o negócio geral porque o método de ganhos excedentes exclui o investimento em alguns novos ativos intangíveis. Por exemplo:
 - (i) despesas de pesquisa e desenvolvimento relacionadas ao desenvolvimento de nova tecnologia não seria necessária ao avaliar apenas a tecnologia existente, e
 - (ii) Despesas de marketing relacionadas à obtenção de novos clientes não seriam necessárias ao avaliar ativos intangíveis existentes relacionados a clientes.
 - (d) identificar e valorizar os ativos contributivos que são necessários para atingir a receita e as despesas previstas. Os ativos contributivos geralmente incluem capital de giro, ativos fixos, mão de obra formada e ativos intangíveis identificados, além do ativo intangível considerado,

- (e) determinar a taxa de retorno apropriada para cada ativo contributivo com base em uma avaliação do risco associado a esse ativo. Por exemplo, ativos de baixo risco, como capital de giro, normalmente terão um retorno requerido relativamente menor. Ativos intangíveis contributivos e máquinas e equipamentos altamente especializados geralmente exigem taxas de retorno relativamente maiores,
- (f) em cada período de previsão, deduzir os retornos exigidos sobre os ativos contributivos do lucro previsto para chegar ao lucro excedente atribuível apenas ao ativo intangível em questão,
- (g) determinar a taxa de desconto apropriada para o ativo intangível considerado e do valor presente ou da capitalização dos ganhos excedentes, e
- (h) se for apropriado para o uso pretendido da avaliação (ver parágrafos 110.01–110.04), calcular e adicionar o benefício de amortização fiscal (TAB) para o ativo intangível considerado.

- 60.12 Os encargos de ativos contributivos (CACs) *deveriam* ser incluídos em todos os ativos correntes e ativos tangíveis futuros, ativos intangíveis e ativos financeiros que contribuem para a geração do fluxo de caixa. Se um ativo para o qual um CAC é necessário estiver envolvido em mais de uma linha de negócios, seu CAC *deveria* ser alocado para as diferentes linhas de negócios envolvidas.
- 60.13 A determinação de se um CAC para elementos de ágio é apropriado *deveria* ser baseada em uma avaliação dos fatos e circunstâncias relevantes da situação. O avaliador não *deveria* aplicar mecanicamente CACs ou ajustes alternativos para elementos de ágio se as circunstâncias não justificarem tal procedimento. A mão de obra formada, como é quantificável, é geralmente o único elemento de ágio para o qual um CAC *deveria* ser assumido. Consequentemente, o avaliador deve garantir que haja uma base forte para aplicar CACs para quaisquer elementos de ágio que não sejam a mão de obra formada.
- 60.14 Os CACs são geralmente calculados em uma base pós-imposto como um retorno justo sobre o valor do ativo contributivo e, em alguns casos, um retorno sobre o ativo contributivo também é deduzido. O retorno apropriado sobre um ativo contributivo é o retorno de investimento que um participante típico exigiria sobre o ativo. O retorno de um ativo contributivo é uma recuperação do investimento inicial no ativo. Não *deveria* haver diferença de valor, independentemente de os CACs serem calculados em uma base pré-imposto ou pós-imposto.
- 60.15 Se o ativo contributivo não for de natureza perecível, como no caso do capital de giro, apenas um retorno justo sobre o ativo é necessário.
- 60.16 Para ativos intangíveis contributivos que foram avaliados pelo método de isenção de royalties, o CAC *deveria* ser igual aos royalties, com base em valores calculados antes ou depois dos impostos.
- 60.17 O método de ganhos excedentes deve ser aplicado apenas a um único ativo intangível para um determinado fluxo de receita e renda. O método de ganhos excedentes é geralmente aplicado ao ativo intangível primário ou mais importante. Por exemplo, ao avaliar os ativos intangíveis de uma empresa que utiliza tecnologia e um nome comercial na entrega de um produto ou serviço (ou seja, a receita associada à tecnologia e ao nome comercial é a mesma), o método de ganhos excedentes deve ser usado apenas para avaliar um dos

ativos Intangíveis sendo que um método alternativo *deveria* ser usado para o outro ativo. No entanto, se o negócio tiver várias linhas de produtos, cada uma usando uma tecnologia diferente e cada uma gerando receita e lucro distintos, o método de ganhos excedentes pode ser aplicado na avaliação das várias tecnologias diferentes.

Método de Isenção de Royalties

- 60.18 Sob o método de isenção de royalties, o valor de um ativo intangível é determinado pelo valor dos pagamentos hipotéticos de royalties que seriam economizados pela propriedade do ativo em comparação com o licenciamento do ativo intangível de um terceiro. Conceitualmente, o método também pode ser visto como um método de fluxo de caixa descontado aplicado ao fluxo de caixa que o proprietário do ativo intangível poderia receber por meio do licenciamento do ativo intangível a terceiros.
- 60.19 A lista de etapas que o avaliador *deveria* executar ao aplicar um método de isenção de royalties inclui, mas não está limitada a:
- (a) elaborar projeções associadas ao ativo intangível sendo avaliado para a vida do ativo intangível em questão. A métrica mais comum projetada é a receita, já que a maioria dos royalties é paga como uma porcentagem da receita. No entanto, outras métricas, como royalties por unidade, podem ser apropriadas em certas avaliações,
 - (b) elaborar uma taxa de royalties para o ativo intangível em questão. Dois métodos podem ser usados para obter uma taxa de royalties hipotética,
 - (i) o primeiro método é baseado nas taxas de royalties de mercado para produtos comparáveis ou transações similares. Um pré-requisito para este método é a existência de ativos intangíveis comparáveis que são licenciados entre partes independentes de forma regular,
 - (ii) O segundo método baseia-se numa divisão dos lucros que seriam hipoteticamente pagos numa transação entre partes independentes por um licenciado voluntário a um licenciante voluntário pelos direitos de utilização do ativo intangível considerado,
 - (c) aplicar a taxa de royalties selecionada às projeções para calcular os pagamentos de royalties evitados pela propriedade do ativo intangível,
 - (d) estimar quaisquer despesas adicionais pelas quais um licenciado do ativo considerado seria responsável. Isso pode incluir pagamentos iniciais exigidos por alguns licenciadores. A taxa de royalties *deveria* ser analisada para determinar se ela assume que as despesas (como manutenção, marketing e publicidade) são de responsabilidade do licenciador ou do licenciado. A taxa de royalties "bruta" consideraria todas as responsabilidades e despesas associadas à propriedade do ativo licenciado para serem assumidas pelo licenciador, enquanto a taxa de royalties "líquida" consideraria algumas ou todas as responsabilidades e despesas associadas ao ativo licenciado assumidas pelo licenciado ou todas elas. Dependendo se os royalties são "brutos" ou "líquidos", a avaliação *deveria* incluir ou excluir, respectivamente, uma dedução para despesas como manutenção, marketing ou despesas de publicidade relacionadas ao ativo hipoteticamente licenciado,
 - (e) se os custos hipotéticos e os pagamentos de royalties forem dedutíveis da base de cálculo dos impostos, poderia ser apropriado aplicar a taxa de imposto aplicável para determinar as

economias fiscais pós-impostos associadas à propriedade do ativo intangível. No entanto, para certos usos pretendidos (como preços de transferência), os efeitos dos impostos geralmente não são considerados na avaliação e esta etapa *deveria* ser ignorada,

- (f) determinar a taxa de desconto apropriada para o ativo intangível considerado e o valor presente ou capitalizar as economias associadas à propriedade do ativo intangível, e
- (g) se for apropriado para o uso pretendido da avaliação (ver seção 110 desta norma), calcular e adicionar o TAB (Tax Amortization Benefit – Benefícios de Amortização Fiscal)) para o ativo intangível considerado.

60.20 Seja uma taxa de royalty baseada em transações de mercado ou em um método de divisão de lucro (ou ambos), sua seleção deve considerar as características do ativo intangível considerado e o ambiente em que ela é utilizada. A consideração dessas características forma a base para a seleção de uma taxa de royalty dentro de uma faixa de transações observadas e/ou a faixa de lucro disponível para o ativo intangível considerado em uma divisão de lucro.

Os fatores que *deveriam* ser considerados incluem, mas não estão limitados aos seguintes:

- (a) ambiente competitivo: o tamanho do mercado para o ativo intangível, a disponibilidade de alternativas realistas, o número de concorrentes, as barreiras à entrada e a presença (ou a ausência) de custos de mudança,
- (b) importância do ativo intangível considerado para o proprietário: se o ativo considerado é um fator-chave de diferenciação dos concorrentes, a importância que ele desempenha na estratégia de marketing do proprietário, sua importância relativa em comparação com outros ativos tangíveis e intangíveis e o valor que o proprietário gasta na criação, manutenção e melhoria do ativo considerado,
- (c) ciclo de vida do ativo intangível considerado: a vida econômica esperada do ativo considerado e quaisquer riscos do ativo intangível considerado se tornar obsoleto.

60.21 Ao selecionar uma taxa de royalties, o avaliador também *deveria* considerar o seguinte:

- (a) ao entrar em um acordo de licenciamento, a taxa de royalties que os participantes estariam dispostos a pagar depende de seus níveis de lucro e da contribuição relativa do ativo intangível licenciado para esse lucro. Por exemplo, um fabricante de produtos de consumo não licenciaria um nome comercial a uma taxa de royalties que levasse o fabricante a obter um lucro menor vendendo produtos de marca em comparação com a venda de produtos genéricos,
- (b) ao considerar transações de royalties observadas, o avaliador *deveria* entender os direitos específicos transferidos ao licenciado e quaisquer limitações. Por exemplo, contratos de royalties podem incluir restrições significativas sobre o uso de um ativo intangível licenciado. Essas restrições podem incluir, mas não estão limitadas a áreas geográficas específicas ou restrições para certos produtos. O avaliador também *deveria* entender como os pagamentos são estruturados dentro dos termos do contrato de licenciamento. Essas características incluem, mas não estão limitadas a pagamentos iniciais, pagamentos em determinadas etapas e opções para adquirir ou alienar a propriedade licenciada.

Método do Com e Sem

- 60.22 O método do com e sem indica o valor de um ativo intangível comparando dois cenários: um em que o ativo intangível considerado é implantado e outro em que o ativo intangível considerado não é implantado, mas onde todos os outros fatores são mantidos constantes.
- 60.23 A comparação dos dois cenários pode ser feita de duas maneiras:
- (a) calcular o valor do negócio em cada cenário, sendo a diferença nos valores do negócio o valor do ativo intangível considerado, e
 - (b) calcular, para cada período futuro, a diferença entre os lucros nos dois cenários. O valor presente desses valores é então usado para determinar o valor do ativo intangível considerado.
- 60.24 Em teoria, qualquer um dos métodos *deveria* obter um valor semelhante para o ativo intangível, desde que o avaliador considere não apenas o impacto no lucro da entidade, mas também fatores adicionais, como diferenças entre os dois cenários nas necessidades de capital de giro e despesas de capital.
- 60.25 O método do com e sem é frequentemente usado na avaliação de acordos de não concorrência, mas pode ser apropriado na avaliação de outros ativos intangíveis em determinadas circunstâncias.
- 60.26 A lista de etapas que o avaliador deve executar ao aplicar o método “com e sem” inclui, mas não está limitada a:
- (a) preparar projeções de receitas, despesas, despesas de capital e necessidades de capital de giro para o negócio assumindo o uso dos ativos do negócio, incluindo o ativo intangível considerado. Esses são os fluxos de caixa no cenário “com”,
 - (b) usar uma taxa de desconto apropriada para apresentar o valor dos fluxos de caixa futuros no cenário “com” e/ou calcular o valor do negócio no cenário “com”,
 - (c) preparar projeções de receitas, despesas, despesas de capital e necessidades de capital de giro para o negócio assumindo o uso dos ativos do negócio, exceto o ativo intangível considerado. Esses são os fluxos de caixa no cenário “sem”,
 - (d) utilizar uma taxa de desconto apropriada para o negócio, estimar o valor presente dos fluxos de caixa futuros e/ou calcular o valor do negócio no cenário “sem”,
 - (e) deduzir o valor presente dos fluxos de caixa ou o valor do negócio no cenário “sem” do valor presente dos fluxos de caixa ou do valor do negócio no cenário “com”, e
 - (f) se for apropriado para o uso pretendido da avaliação (ver parágrafos 110.01–110.04), calcular e adicionar o Benefício de Amortização Fiscal (TAB) para o ativo intangível considerado.
- 60.27 Como uma etapa adicional, a diferença entre os dois cenários pode precisar ser ponderada pela probabilidade. Por exemplo, ao avaliar um acordo de não concorrência, o indivíduo ou empresa sujeito ao acordo pode optar por não concorrer, mesmo que o acordo não esteja em vigor.

- 60.28 As diferenças de valor entre os dois cenários *deveriam* ser refletidas apenas nas projeções de fluxo de caixa, em vez de usar diferentes taxas de desconto nos dois cenários.

Método Greenfield (desde o início)

- 60.29 Sob o método greenfield, o valor do intangível considerado é determinado usando projeções de fluxo de caixa que assumem que o único ativo do negócio na data de avaliação é o ativo intangível em questão. Todos os outros ativos tangíveis e intangíveis devem ser comprados, construídos ou alugados.
- 60.30 O método greenfield é conceitualmente similar ao método de ganhos excedentes. No entanto, em vez de subtrair encargos de ativos contributivos do fluxo de caixa para refletir a contribuição de ativos contributivos, o método greenfield assume que o proprietário do ativo considerado teria que construir, comprar ou alugar os ativos contributivos. Ao construir ou comprar os ativos contributivos, o custo de um ativo substituto de utilidade equivalente é usado em vez de um custo de reprodução.
- 60.31 O método greenfield é frequentemente usado para estimar o valor da “habilitação” de *ativos intangíveis* como contratos de franquia e espectro de transmissão de telecomunicações.
- 60.32 A lista de etapas que o avaliador *deveria* executar na aplicação do método greenfield inclui, mas não está limitada a:
- (a) preparar projeções de receitas, despesas, despesas de capital e necessidades de capital de giro para o negócio, assumindo que o ativo intangível considerado é o único ativo de propriedade do negócio considerado na data de avaliação e incluindo o período necessário para “subir” para níveis estabilizados,
 - (b) estimar o momento e o valor das despesas relacionadas com a aquisição, criação ou aluguel de todos os outros ativos necessários para operar o negócio em questão,
 - (c) usar uma taxa de desconto apropriada para o negócio, calcular o valor presente dos fluxos de caixa futuros para determinar o valor do negócio considerado com apenas o ativo intangível considerado em vigor, e
 - (d) se for apropriado para o uso pretendido da avaliação (ver seção 110 desta norma), calcular e adicionar o TAB para o ativo intangível em questão.

Método do Distribuidor

- 60.33 O método do distribuidor, às vezes chamado de método desagregado, é uma variação do método de ganhos excedentes multiperíódicos, às vezes usado para avaliar ativos intangíveis relacionados ao cliente. A teoria subjacente do método do distribuidor é que as empresas que são compostas por várias funções devem gerar lucros associados a cada função. Como os distribuidores geralmente desempenham apenas funções relacionadas à distribuição de produtos aos clientes, em vez do desenvolvimento de propriedade intelectual ou fabricação, as informações sobre margens de lucro obtidas pelos distribuidores são usadas para estimar os ganhos excedentes atribuíveis aos ativos intangíveis relacionados ao cliente.

- 60.34 O método do distribuidor é apropriado para avaliar *ativos intangíveis* relacionados ao cliente quando outro ativo intangível (por exemplo, tecnologia ou uma marca) é considerado o ativo intangível principal ou mais significativo e é avaliado sob um método de ganhos excedentes multiperódicos.
- 60.35 A lista de etapas que o avaliador *deveria* executar na aplicação do método do distribuidor inclui, mas não está limitada a:
- (a) preparar projeções de receita associadas a relacionamentos com clientes existentes. Isso *deveria* refletir o crescimento esperado na receita de clientes existentes, bem como os efeitos da perda de clientes,
 - (b) identificar distribuidores comparáveis que tenham relacionamentos com clientes semelhantes ao negócio considerado e calcular as margens de lucro alcançadas por esses distribuidores,
 - (c) aplicar a margem de lucro do distribuidor à receita projetada,
 - (d) identificar os ativos contributivos relacionados à execução de uma função de distribuição necessária para atingir a receita e as despesas previstas. Geralmente, os ativos contributivos do distribuidor incluem capital de giro, ativos fixos e mão de obra. No entanto, os distribuidores raramente exigem outros ativos, como marcas registradas ou tecnologia. O nível de ativos contributivos necessários *deveria* ser consistente com os participantes que executam apenas uma função de distribuição,
 - (e) determinar a taxa de retorno apropriada para cada ativo contributivo com base numa avaliação do risco associado a esse ativo,
 - (f) em cada período de previsão, deduzir os retornos exigidos sobre os ativos contributivos do lucro previsto do distribuidor para chegar ao ganho excedente atribuível apenas ao ativo intangível em questão,
 - (g) determinar a taxa de desconto apropriada para o ativo intangível em questão e valor presente dos ganhos excedentes, e
 - (h) se for apropriado para o uso pretendido da avaliação (ver seção 110 desta norma), calcular e adicionar o TAB para o ativo intangível considerado.

70. Abordagem de Custo

- 70.01 Pela abordagem de custo, o valor de um ativo intangível é determinado com base no custo de reposição de um ativo semelhante ou de um ativo que forneça potencial de serviço ou utilidade semelhante.
- 70.02 O avaliador deve cumprir os requisitos dos parágrafos 40.02 e 40.03 de IVS 103 Abordagens de Avaliação ao determinar se deve aplicar ou não a abordagem de custo à avaliação de ativos intangíveis.
- 70.03 A abordagem de custo é comumente usada para ativos intangíveis como os seguintes:
- (a) software adquirido de terceiros,
 - (b) software não comercializável, desenvolvido e utilizado internamente, e
 - (c) mão de obra formada.

- 70.04 A abordagem de custo *deveria* ser usada quando nenhuma outra abordagem puder ser aplicada satisfatoriamente. No entanto, o avaliador *deveria* tentar identificar um método alternativo antes de aplicar a abordagem de custo em situações em que o ativo considerado não atende aos critérios nos parágrafos 40.02 e 40.03 da norma IVS 103 Abordagens de Avaliação.
- 70.05 Dois métodos principais se enquadram na abordagem de custo: custo de reposição e custo de reprodução. No entanto, muitos ativos intangíveis não têm forma física que possa ser reproduzida e ativos como software, que podem ser reproduzidos, usualmente geram valor por sua função/utilidade e não de suas linhas exatas de código. Como tal, o custo de reposição é mais comumente aplicado à avaliação de ativos intangíveis.
- 70.06 O método do custo de reposição pressupõe que um participante não pagaria mais pelo ativo do que o custo que seria incorrido para repor o ativo por um substituto de utilidade ou funcionalidade comparável.
- 70.07 O avaliador *deveria* considerar o seguinte ao aplicar o método do custo de reposição:
- (a) os custos diretos e indiretos de reposição da utilidade do ativo, incluindo mão de obra, materiais e despesas gerais,
 - (b) se o ativo intangível considerado está sujeito à obsolescência. Embora os ativos intangíveis não se tornem fisicamente obsoletos, eles podem estar sujeitos à obsolescência econômica,
 - (c) se é apropriado adicionar uma margem de lucro sobre os custos incluídos. A contraprestação paga por um ativo adquirido de um terceiro presumivelmente refletiria os custos associados à criação do ativo, bem como alguma forma de lucro para fornecer um retorno sobre o investimento. Como tal, sob bases de valor (consulte IVS 102 Bases de Valor) que assumem uma transação hipotética, pode ser apropriado adicionar uma margem de lucro presumida sobre os custos. Conforme observado em IVS 103 Abordagens de Avaliação, presume-se que os custos desenvolvidos com base em estimativas de terceiros já reflitam uma margem de lucro, e
 - (d) Os custos de oportunidade também podem ser incluídos. Eles refletem os custos associados ao fato de o ativo intangível considerado não estar disponível por algum tempo durante sua criação.

80. Considerações Especiais para Ativos Intangíveis

- 80.01 As seções a seguir abordam uma lista não exaustiva de tópicos relevantes para a avaliação de ativos intangíveis.
- (a) *Taxas de desconto/Taxas de Retorno para Ativos Intangíveis* (seção 90),
 - (b) *Vidas Econômicas dos Ativos intangíveis* (seção 100),
 - (c) *Benefício de Amortização Fiscal* (seção 110).

90. Taxas de Desconto/Taxas de Retorno para Ativos Intangíveis

- 90.01 A seleção de taxas de desconto para ativos intangíveis pode ser desafiadora, pois evidências observáveis de mercado de taxas de desconto para ativos intangíveis são raras. A seleção de uma taxa de desconto para um ativo intangível geralmente requer julgamento profissional significativo.

- 90.02 Ao selecionar uma taxa de desconto para um ativo intangível, o avaliador deve realizar uma avaliação dos riscos associados ao ativo intangível considerado e levar em conta referências de taxa de desconto observáveis.
- 90.03 Ao avaliar os riscos associados a um ativo intangível, o avaliador *deveria* considerar fatores como os seguintes:
- (a) *ativos intangíveis* muitas vezes apresentam maior risco do que os ativos tangíveis,
 - (b) se um ativo intangível for altamente especializado para seu uso atual, ele pode ter maior risco do que ativos com múltiplos usos potenciais,
 - (c) ativos intangíveis individuais podem ter mais risco do que grupos de ativos (ou negócios),
 - (d) *ativos intangíveis* usados em funções arriscadas (às vezes chamadas de não rotineiras) podem ter risco maior do que ativos intangíveis usados em atividades de menor risco ou rotineiras. Por exemplo, ativos intangíveis usados em atividades de pesquisa e desenvolvimento podem ter risco maior do que aqueles usados na entrega de produtos ou serviços existentes,
 - (e) a vida do ativo. De forma semelhante a outros investimentos, ativos intangíveis com vidas mais longas são usualmente considerados como tendo maior risco, considerando que todos os outros fatores sejam iguais,
 - (f) *ativos intangíveis* com fluxos de caixa mais facilmente estimáveis, como pedidos pendentes, podem ter menor risco do que ativos intangíveis semelhantes com fluxos de caixa menos estimáveis, como relacionamentos com clientes.
- 90.04 Benchmarks de *Taxa de desconto* são taxas observáveis com base em evidências de mercado ou transações verificadas. A seguir estão algumas das taxas de benchmark que o avaliador *deveria* considerar:
- (a) taxas livres de risco com vencimentos semelhantes à vida do intangível considerado
 - (b) *custo* de dívida ou taxas de empréstimos com vencimentos semelhantes à vida do ativo intangível considerado,
 - (c) *custo* de capital próprio ou taxa ou retorno sobre capital empregado para os participantes do ativo intangível considerado, ou da entidade que possui/usa o ativo intangível considerado,
 - (d) custo médio ponderado de capital (WACC) dos participantes do ativo intangível considerado ou da empresa que possui/usa o ativo intangível considerado,
 - (e) em contextos que envolvam uma aquisição empresarial recente, incluindo o ativo intangível considerado, a taxa interna de retorno da transação *deveria* ser levada em conta, e
 - (f) em contextos que envolvam uma avaliação de todos os ativos de uma empresa, o avaliador *deveria* realizar uma análise do retorno médio ponderado sobre os ativos (WARA) para confirmar a razoabilidade das taxas de desconto selecionadas.

100. Vidas Econômicas dos Ativos Intangíveis

- 100.01 Uma consideração importante na avaliação de um ativo intangível, particularmente sob a abordagem de renda, é a vida econômica do ativo. Esta pode ser um período finito limitado por questões legais, tecnológicas, funcionais ou

fatores econômicos. Outros ativos podem ter uma vida indefinida. A vida econômica de um ativo intangível no contexto de uma avaliação é um conceito diferente da vida útil restante para fins contábeis ou fiscais.

- 100.02 Devem ser considerados fatores legais, tecnológicos, funcionais e econômicos individualmente e em conjunto na avaliação da vida econômica.
- 100.03 Ao estimar a vida econômica de um ativo intangível, o avaliador também *deveria* considerar o padrão de uso ou sua provável substituição. Certos ativos intangíveis podem ser substituídos abruptamente quando uma alternativa nova, melhor ou mais barata se torna disponível, enquanto outros podem ser substituídos apenas lentamente ao longo do tempo.
- 100.04 Para ativos intangíveis relacionados ao cliente, a perda de clientes é um fator-chave na estimativa tanto a vida econômica quanto os fluxos de caixa atribuíveis. A perda de clientes aplicada na avaliação de ativos intangíveis é uma quantificação de expectativas em relação a perdas futuras de clientes. Embora seja uma estimativa prospectiva, a perda de clientes é frequentemente baseada em observações históricas de perdas.
- 100.05 Existem várias maneiras de medir e aplicar a perda histórica de clientes:
 - (a) uma taxa constante de perdas (como uma porcentagem do saldo do ano anterior) ao longo da vida dos relacionamentos com os clientes pode ser assumida se a perda de cliente não parecer depender da idade do relacionamento com o cliente,
 - (b) uma taxa variável de perda pode ser usada ao longo da vida dos relacionamentos com os clientes se a perda dos clientes depender da idade do relacionamento com o cliente,
 - (c) a perda de clientes pode ser medida com base na receita ou no número de clientes/contagem de clientes, conforme apropriado, com base nas características do grupo de clientes,
 - (d) os clientes podem precisar ser segregados em grupos diferentes. Os clientes podem ser segregados com base em fatores que incluem, mas não se limitam a localização geográfica, tamanho do cliente e tipo de produto ou serviço adquirido, e
 - (e) o período usado para medir a perda de clientes pode variar dependendo das circunstâncias. A escolha do período *deveria* refletir as características do uso do ativo intangível.
- 100.06 O cálculo da receita, incluindo a perda de clientes, *deveria* refletir o perfil esperado da perda de clientes ao longo do período medido.
- 100.07 A perda de clientes baseada em receita pode incluir crescimento na receita de clientes existentes. É útil, quando possível, separar crescimento e perda de clientes em termos de medição e aplicação.
- 100.08 É útil, sempre que possível, que o avaliador insira a receita histórica no modelo que está sendo usado e verifique o quão próximo ele prevê a receita real de clientes existentes em anos subsequentes. Se a perda de clientes tiver sido medida e aplicada apropriadamente, o modelo *deveria* ser razoavelmente preciso. Por exemplo, se estimativas de perda futura de clientes foram desenvolvidas com base na perda histórica observada de 20X0 a 20X5, o avaliador *deveria* inserir a receita do cliente de 20X0 no modelo e verificar se ele prevê com precisão a receita obtida de clientes existentes em 20X1, 20X2 etc.

110. Benefício de Amortização Fiscal (TAB)

- 110.01 Em muitas jurisdições fiscais, os ativos intangíveis e, em alguns casos *ágio*, podem ser amortizados para fins fiscais. Dependendo do uso pretendido de uma avaliação e do método de avaliação usado, pode ser apropriado incluir o valor do TAB no valor do ativo intangível e/ou *ágio*.
- 110.02 Se a abordagem de mercado ou de custo for usada para avaliar um *ativo intangível*, o preço pago para criar ou comprar o ativo já refletiria a capacidade de amortizar o ativo. No entanto, nos termos da abordagem de renda, um TAB precisa ser explicitamente calculado e incluído, se apropriado.
- 110.03 Para alguns *usos pretendidos* da avaliação, como relatórios financeiros, a base de valor apropriada assume uma venda hipotética do ativo intangível considerado. Geralmente, para esses usos pretendidos, um TAB *deveria* ser incluído quando a abordagem de renda é usada porque um participante típico seria capaz de amortizar um ativo intangível adquirido em tal transação hipotética, independentemente de a transação hipotética ser tributável ou não tributável). Para outros *usos pretendidos* de avaliação, a transação presumida pode ser de um negócio ou de um grupo de ativos. Para essas bases de valor, pode ser apropriado incluir um TAB se a transação resultar em um aumento na base para os ativos intangíveis e/ou o *ágio*.
- 110.04 Ao calcular um TAB, o avaliador pode usar qualquer uma das seguintes taxas de desconto:
- (a) uma taxa de desconto apropriada para um negócio que utiliza o ativo considerado, como um custo médio ponderado de capital (WACC). De acordo com essa visão, uma vez que a amortização pode ser usada para compensar os impostos sobre qualquer renda produzida pelo negócio, uma taxa de desconto apropriada para o negócio como um todo *deveria* ser usada, ou
 - (b) uma taxa de desconto apropriada para o ativo considerado (ou seja, aquela usada na avaliação do ativo). Nessa visão, o avaliador não *deveria* assumir que o proprietário do ativo considerado tem operações e renda separadas do ativo considerado e que a taxa de desconto usada no cálculo do TAB *deveria* ser a mesma que a usada na avaliação do ativo considerado.

IVS 220 Passivos Não Financeiros



Conteúdo	Parágrafos
Visão Geral	10
Introdução	20
Bases de Valor	30
Abordagens e Métodos de Avaliação	40
Abordagem de Mercado	50
Abordagem de Renda	60
Abordagem de Custo	70
Considerações Especiais sobre Passivos não Financeiros	80
Taxas de Desconto para Passivos Não Financeiros	90
Estimativa de Fluxos de Caixa e Margens de Risco	100
Restrições de Transferência	110
Impostos	120

10. Visão geral

- 10.01 Os princípios contidos nas Normas Gerais se aplicam a avaliações de passivos não financeiros e avaliações com um componente de passivo não financeiro. Esta norma contém requisitos adicionais que se aplicam a avaliações de passivos não financeiros.
- 10.02 Com relação à determinação de taxas de desconto e margens de risco, em circunstâncias em que a IVS 103 Abordagens de Avaliação (Apêndice A20.29– A20.40) conflita com IVS 220 Passivos Não Financeiros, o avaliador deve aplicar os princípios das seções 90 e 100 desta norma em avaliações de passivos não financeiros.

20. Introdução

- 20.01 Para efeitos da IVS 220 Passivos Não Financeiros, os passivos não financeiros são definidos como aqueles passivos que exigem uma obrigação de cumprimento não monetária para fornecer bens ou serviços.
- 20.02 Passivos que podem exigir, em parte ou na totalidade, um cumprimento não monetário e estarem sujeitos à IVS 220 Passivos Não Financeiros incluem, mas não estão limitados a:
- (a) receita diferida ou passivos contratuais,
 - (b) garantias,

- (c) passivos ambientais,
- (d) obrigações de desativação de ativos,
- (e) certas obrigações de contraprestação contingente,
- (f) programas de fidelidade,
- (g) certas reservas e contingências para litígio, e
- (h) certas indenizações e garantias.

- 20.03 Embora certos passivos de contraprestação contingente possam exigir uma obrigação de cumprimento não monetária, tais passivos não estão incluídos no escopo de IVS 220 Passivos Não Financeiros.
- 20.04 A parte que assume um passivo não financeiro normalmente exige uma margem de lucro sobre o esforço de cumprimento para compensar o esforço incorrido e o risco assumido na entrega de bens ou serviços.
- 20.05 Para passivos financeiros, o cumprimento em dinheiro é tipicamente a única obrigação de cumprimento e nenhuma compensação adicional é necessária para o esforço de cumprimento. Como o cumprimento em dinheiro é a única obrigação de cumprimento para passivos financeiros, a simetria ativo-passivo geralmente permite que o avaliador avalie o passivo considerado usando uma estrutura de ativos.
- 20.06 A simetria entre ativos e passivos normalmente não existe para passivos não financeiros devido à obrigação de cumprimento de fornecer bens e serviços para satisfazer a responsabilidade e compensação adicional por tal esforço. Como tal, passivos não financeiros serão mais frequentemente avaliados usando uma estrutura de passivo que não requer que um ativo correspondente seja reconhecido ou avaliado por outra parte.
- 20.07 Em casos em que um ativo correspondente é reconhecido pela contraparte, o avaliador deve avaliar se os valores refletiriam a simetria ativo-passivo sob circunstâncias consistentes com a base de valor. Certas bases de valor emitidas por entidades/organizações diferentes do IVSC exigem consideração e reconciliação específicas para um ativo correspondente sob certas circunstâncias. O avaliador deve entender e seguir a legislação, regulamentação, jurisprudência e outras orientações interpretativas relacionadas a essas bases de valor efetivas na data de avaliação (consulte IVS 200 Negócios e Participações em Negócios, parágrafo 30.02).

Casos em que o avaliador *deveria* conciliar com um ativo correspondente valor são raros e incluem, mas não estão limitados a:

- (a) os passivos não financeiros muitas vezes não têm um ativo correspondente registrado reconhecido pela contraparte (por exemplo, passivo ambiental) ou só podem ser transferidos em conjunto com outro ativo (por exemplo, um automóvel e a garantia relacionada só são transferidos juntos),
- (b) o ativo correspondente de um passivo não financeiro pode ser detido por várias partes para as quais é impraticável identificar e conciliar os valores dos ativos,
- (c) o mercado de ativos e passivos não financeiros é frequentemente altamente ilíquido, resultando assim em informações assimétricas, altos spreads de compra e venda e assimetria entre ativos e passivos.

- 20.08 Os participantes que mais frequentemente transacionam o passivo não financeiro considerado podem não ser as empresas e concorrentes comparáveis da entidade que detém o passivo não financeiro considerado. Exemplos de tais participantes incluem companhias de seguros, terceiros emissores de garantias e outros. O avaliador *deveria* considerar se um mercado, ou participantes do mercado, existem fora da mesma indústria na qual a entidade que detém o passivo não financeiro considerado opera.
- 20.09 As avaliações de passivos não financeiros são realizadas para uma variedade de usos pretendidos. É responsabilidade do avaliador entender o uso pretendido de uma avaliação. É responsabilidade do avaliador entender se os passivos não financeiros *deveriam* ser avaliados separadamente ou agrupados com outros ativos.

As circunstâncias que incluem um componente de avaliação de passivo não financeiro incluem, mas não estão limitadas a:

- (a) para fins de elaboração e divulgação de relatórios financeiros, as avaliações de passivos não financeiros são frequentemente necessárias em conexão com a contabilização de combinações de negócios, aquisições e vendas de ativos e análise de recuperabilidade,
- (b) para fins de elaboração de relatórios fiscais, avaliações de passivos não financeiros são frequentemente necessárias para análises de preços de transferência, planejamento e relatórios de impostos sobre herança e doação e análises de tributação ad valorem,
- (c) os passivos não financeiros podem ser objeto de litígio, exigindo análise de avaliação em determinadas circunstâncias,
- (d) *avaliação* de passivos não financeiros como parte de consultoria geral, garantias e empréstimos e trabalhos de suporte de negociação.

30. Bases de Valor

- 30.01 De acordo com a IVS 102 Bases de Valor, o avaliador *deve* selecionar a(s) base(s) de valor apropriada(s) ao avaliar passivos não financeiros.
- 30.02 Frequentemente, avaliações de passivos não financeiros são realizadas usando bases de valor definidas por entidades/organizações diferentes do IVSC (alguns exemplos das quais são mencionados na IVS 102 Bases de Valor). O avaliador deve entender e seguir a legislação, regulamentação, jurisprudência e outras orientações interpretativas relacionadas a essas bases de valor efetivas na data da avaliação (consulte IVS 200 Negócios e Participações em Negócios, parágrafo 30.02).

40. Abordagens e Métodos de Avaliação

- 40.01 Elementos das três abordagens de avaliação descritas em IVS 103 Abordagens de Avaliação (abordagem de mercado, renda e custo) podem ser aplicados à avaliação de passivos não financeiros. Os métodos descritos nas seções 50-70 desta norma podem exibir elementos de mais de uma abordagem. Se for necessário que o avaliador classifique um método sob uma das três abordagens, o avaliador *deveria* usar o julgamento ao fazer a determinação e não necessariamente confiar na classificação abaixo.
- 40.02 Ao selecionar uma abordagem e método, além dos requisitos desta norma, o avaliador deve seguir os requisitos de IVS 103 Abordagens de Avaliação, incluindo o parágrafo 10.04.

50. Abordagem de Mercado

- 50.01 Sob a abordagem de mercado, o valor de um passivo não financeiro é determinado por referência à atividade de mercado (por exemplo, transações envolvendo passivos não financeiros idênticos ou semelhantes).
- 50.02 As transações que envolvem passivos não financeiros frequentemente também incluem outros *ativos*, como combinações de negócios que incluem ativos tangíveis e intangíveis.
- 50.03 Embora transações autônomas de passivos não financeiros sejam pouco frequentes, o avaliador *deveria* considerar indicações relevantes de valor baseadas no mercado. Embora tais indicações baseadas no mercado possam não fornecer informações suficientes para aplicar a abordagem de mercado, o uso de entradas baseadas no mercado *deveria* ser maximizado na aplicação de outras abordagens.
- 50.04 As indicações de valor do mercado incluem, mas não estão limitadas a:
- (a) preços de terceiros para fornecerem produtos idênticos ou semelhantes ao passivo não financeiro sujeito (por exemplo, receita diferida),
 - (b) preços para títulos de garantia emitidas por terceiros para obrigações idênticas ou semelhantes,
 - (c) o valor de conversão monetária prescrito conforme publicado pelos participantes para certas obrigações de recompensa de fidelidade,
 - (d) o preço negociado para direitos de valor contingente (CVRs) com semelhanças como passivo não financeiro sujeito (por exemplo, contraprestação contingente),
 - (e) taxas de retorno observadas para fundos de investimento que investem em passivos não financeiros (por exemplo, financiamento de litígios).
- 50.05 O avaliador deve cumprir os parágrafos 20.02 e 20.03 de IVS 103 Abordagens de Avaliação ao determinar se deve aplicar a abordagem de mercado à avaliação de passivos não financeiros.
- 50.06 A natureza diversa de muitos passivos não financeiros e o fato de que passivos não financeiros raramente são transacionados separadamente de outros ativos implicam que raramente é possível encontrar evidências de mercado de transações envolvendo passivos não financeiros semelhantes.
- 50.07 Quando evidências de preços de mercado estiverem disponíveis, o avaliador *deveria* considerar ajustes a estes para refletir diferenças entre o passivo não financeiro objeto e aqueles envolvidos nas transações. Esses ajustes são necessários para refletir as características diferenciadoras do passivo não financeiro considerado e aqueles envolvidos nas transações.
- Tais ajustes podem ser determináveis somente em um nível qualitativo, em vez de quantitativo. No entanto, a necessidade de ajustes qualitativos significativos pode indicar que outra abordagem seria mais apropriada para a avaliação.
- 50.08 Em certos casos, o avaliador pode confiar em preços de mercado ou evidências para um ativo correspondente ao passivo não financeiro considerado. Em tais casos, o avaliador *deveria* considerar a capacidade de uma entidade de transferir o passivo não financeiro em questão, se o ativo e o preço relacionado do ativo refletem essas mesmas restrições e se os ajustes

refletirem, as restrições *deveriam* ser incluídas. O avaliador *deveria* tomar cuidado para determinar se as restrições de transferência são características do passivo não financeiro considerado (por exemplo, um mercado ilíquido) ou restrições que são características da entidade.

- 50.09 O método de transação comparável, também conhecido como método de transações orientativas, é geralmente o único método de abordagem de mercado que pode ser aplicado para avaliar passivos não financeiros.
- 50.10 Em raras circunstâncias, um título suficientemente similar a um passivo não financeiro considerado poderia ser negociado publicamente, permitindo o uso do método de transações públicas comparáveis. Um exemplo de tais títulos são os direitos de valor contingente que são vinculados ao desempenho de um produto ou tecnologia em particular.

Métodos de Abordagem de Mercado

- 50.11 Um método para avaliar passivos não financeiros sob a Abordagem de Mercado é frequentemente chamado de Método de Cima para Baixo (Top-Down).

Método de Cima para Baixo

- 50.12 Pelo Método de Cima para Baixo, a avaliação de passivos não financeiros é baseada na premissa de que indicações confiáveis de preços baseadas no mercado estão disponíveis para a obrigação de cumprimento.
- 50.13 Um participante que cumpre a obrigação de entregar o produto ou serviço associado ao passivo não financeiro poderia teoricamente precificar o passivo deduzindo os custos já incorridos em relação à obrigação de cumprimento, mais uma margem sobre esses custos, do preço de mercado dos serviços.
- 50.14 Quando informações de mercado são usadas para determinar o valor do passivo não financeiro objeto, o desconto normalmente não é necessário porque os efeitos do desconto são incorporados aos preços de mercado observados.
- 50.15 A lista de etapas que o avaliador *deveria* executar na aplicação do Método de Cima para Baixo inclui, mas não está limitada a:
- (a) determinar o preço de mercado do cumprimento não monetário,
 - (b) determinar os custos já incorridos e os ativos utilizados pelo cedente. A natureza de tais custos será diferente dependendo do passivo não financeiro considerado. Por exemplo, para receita diferida, os custos consistirão principalmente em custos de vendas e marketing que já foram incorridos na geração do passivo não financeiro,
 - (c) determinar uma margem de lucro razoável sobre os custos já incorridos,
 - (d) subtrair os custos incorridos e o lucro do preço de mercado.

60. Abordagem de Renda

- 60.01 Sob a abordagem de renda, o valor de um passivo não financeiro é frequentemente determinado por referência ao valor presente dos custos para cumprir a obrigação mais uma margem de lucro que seria necessária para assumir o passivo.

- 60.02 O avaliador deve cumprir os parágrafos 30.02 e 30.03 de IVS 103 Abordagens de Avaliação ao determinar se deve aplicar a abordagem de renda à avaliação de passivos não financeiros.

Métodos de Abordagem de Renda

- 60.03 O principal método para avaliar passivos não financeiros sob a Abordagem de Renda é usualmente chamado de Método de Baixo para Cima (Bottom-Up).

Método de Baixo para Cima

- 60.04 Sob o Método de Baixo para Cima, o passivo não financeiro é medido como os custos necessários para cumprir a obrigação de cumprimento, mais uma margem razoável sobre esses custos, descontados ao valor presente. Esses custos podem ou não incluir certos itens de overhead.
- 60.05 A lista de etapas que o avaliador *deveria* executar na aplicação do método de Baixo para Cima inclui, mas não está limitada a:
- (a) determinar os custos necessários para cumprir a obrigação de cumprimento. Tais *custos* incluirão os custos diretos para cumprir a obrigação de cumprimento, mas também pode incluir custos indiretos, como encargos pelo uso de ativos contributivos. Os custos de cumprimento representam aqueles custos que estão relacionados ao cumprimento da obrigação de cumprimento que gera o passivo não financeiro. Os custos incorridos como parte das atividades de venda antes da data de aquisição *deveriam* ser excluídos do esforço de cumprimento;
 - (i) os encargos com ativos contributivos *deveriam* ser incluídos nos custos de cumprimento quando tais ativos forem necessários para cumprir a obrigação e o custo relacionado não for capturado de outra forma na demonstração de resultados,
 - (ii) em casos limitados, além dos custos diretos e indiretos, pode ser apropriado incluir custos de oportunidade. Por exemplo, no licenciamento de propriedade intelectual simbólica, os custos diretos e indiretos de cumprimento podem ser nominais. No entanto, se a obrigação reduzir a capacidade de monetizar o ativo subjacente (em um acordo de licenciamento exclusivo, por exemplo), então o avaliador *deveria* considerar como os participantes contabilizariam os potenciais custos de oportunidade associados ao passivo não financeiro,
 - (b) determinar uma margem razoável no esforço de atendimento. Na maioria dos casos, pode ser apropriado incluir uma margem de lucro assumida em certos custos que podem ser expressos como um lucro-alvo, calculado como uma quantia total ou como um retorno percentual sobre o custo ou valor.
 - (i) um ponto de partida inicial pode ser utilizar o lucro operacional da entidade que detém o passivo não financeiro considerado,
 - (ii) no entanto, esta metodologia assume que a margem de lucro seria proporcional aos custos incorridos,
 - (iii) em muitas circunstâncias há razão para assumir que as margens de lucro não são proporcionais aos custos. Em tais casos, os riscos assumidos, o valor agregado ou os intangíveis contribuídos para o esforço de cumprimento não são os mesmos que aqueles contribuídos antes da data de medição,

- (iv) quando os custos são obtidos de preços reais, cotados ou estimados por fornecedores ou contratados terceirizados, esses custos já incluirão o nível de lucro desejado por terceiros;
 - (v) Ao realizar esta etapa, o avaliador não *deveria* contabilizar duas vezes os lucros ou margens de lucro que já foram incluídos no cálculo dos custos ou encargos de ativos contributivos.
- (c) determinar o momento do cumprimento e desconto para valor presente. A taxa de desconto *deveria* levar em conta o valor temporal do dinheiro e o risco de não cumprimento. Geralmente é preferível refletir o impacto da incerteza, como mudanças nos custos de cumprimento antecipado e na margem de cumprimento, por meio dos fluxos de caixa em vez da taxa de desconto,
- (d) quando os custos de cumprimento são obtidos por meio de uma porcentagem da receita, o avaliador *deveria* considerar se os custos de cumprimento já incluem implicitamente o impacto do desconto. Por exemplo, o pré-pagamento por serviços pode incluir um desconto quando comparado ao pagamento durante toda a duração do contrato. Como resultado, os custos associados já foram descontados e descontos adicionais podem não ser necessários.

70. Abordagem de Custo

- 70.01 A abordagem de custo tem aplicação limitada para passivos não financeiros, pois os participantes normalmente esperam um retorno sobre o esforço de cumprimento.
- 70.02 O avaliador deve cumprir com 40.02 e 40.03 da IVS 103 Abordagens de Avaliação ao determinar se deve aplicar a abordagem de custo à avaliação de passivos não financeiros.

80. Considerações Especiais para Passivos não Financeiros

- 80.01 As seções a seguir abordam uma lista não exaustiva de tópicos relevantes para a avaliação de passivos não financeiros.
- (a) *Taxas de Desconto* para Passivos Não Financeiros (seção 90),
 - (b) Estimativa de Fluxos de Caixa e Margens de Risco (seção 100),
 - (c) Restrições à Transferência (seção 110),
 - (d) Impostos (seção 120).

90. Taxas de Desconto para Passivos Não financeiros

- 90.01 Uma base fundamental para a abordagem de renda é que os investidores esperam receber um retorno sobre seus investimentos e que tal retorno *deveria* refletir o nível de risco percebido no investimento.
- 90.02 A taxa de desconto *deveria* levar em conta o valor temporal do dinheiro e o risco de não cumprimento. O risco de não cumprimento é tipicamente função do risco da contraparte (ou seja, risco de crédito da entidade obrigada a cumprir o passivo) (ver parágrafo 60.05 (c) desta norma).
- 90.03 Certas bases de valor emitidas por entidades/organizações diferentes do IVSC podem exigir que a taxa de desconto contabilize especificamente os riscos específicos do passivo. O avaliador deve entender e seguir a legislação, regulamentação,

jurisprudência e outras orientações interpretativas relacionadas a essas bases de valor em vigor na data de avaliação (ver IVS 200 Negócios e Participações em Negócios, parágrafo 30.02).

- 90.04 O avaliador *deveria* considerar os termos do passivo não financeiro considerado ao determinar as entradas apropriadas para o valor temporal do dinheiro e o risco de não cumprimento.
- 90.05 Em determinadas circunstâncias, o avaliador pode ajustar explicitamente os fluxos de caixa para risco de não cumprimento.
- 90.06 Os termos impostos a uma parte que se compromete a cumprir a obrigação podem fornecer informação para ajudar a quantificar o risco de não cumprimento.
- 90.07 Dada a natureza de longo prazo de certos passivos não financeiros, o avaliador *deveria* considerar se a inflação foi incorporada aos fluxos de caixa estimados e deve garantir que a taxa de desconto e as estimativas de fluxo de caixa sejam preparadas de forma consistente.

100. Estimativa de Fluxos de Caixa e Margens de Risco

- 100.01 Os princípios contidos na IVS 103 Abordagens de Avaliação podem não se aplicar a avaliações de passivos não financeiros e avaliações com um componente de passivo não financeiro (103 Abordagens de Avaliação, Apêndice A20.12–A20.19). O avaliador deve aplicar os princípios nas seções 90 e 100 desta norma em avaliações de passivos não financeiros.
- 100.02 As previsões de fluxo de caixa de passivos não financeiros geralmente envolvem a modelagem explícita de múltiplos cenários de possíveis fluxos de caixa futuros para obter uma previsão de fluxo de caixa esperado ponderado por probabilidade. Este método é frequentemente chamado de Método Baseado em Cenários (SBM). O SBM inclui certas técnicas de simulação, como a simulação de Monte Carlo. O SBM é, comumente, usado quando os pagamentos futuros não são definidos contratualmente, mas variam dependendo de eventos futuros. Quando os fluxos de caixa de passivos não financeiros são uma função de fatores de risco sistemáticos, o avaliador *deveria* considerar a adequação do SBM e pode precisar utilizar outros métodos baseados em fórmulas de precificação de opções (OPM).
- 100.03 Considerações na estimativa de fluxos de caixa incluem desenvolver e incorporar pressupostos explícitos. Uma lista de tais pressupostos inclui, mas não se limita a:
 - (a) os custos que um terceiro incorreria na execução das tarefas necessárias para cumprir a obrigação,
 - (b) outros valores que um terceiro incluiria na determinação do preço da transferência, incluindo, por exemplo, inflação, despesas gerais, encargos de equipamentos, margem de lucro e avanços na tecnologia,
 - (c) a extensão em que o montante dos custos de terceiros ou o cronograma dos custos variariam em diferentes cenários futuros e nas probabilidades relativas desses cenários, e
 - (d) o preço que um terceiro exigiria e poderia esperar receber por arcar com as incertezas e circunstâncias imprevisíveis inerentes à obrigação.

- 100.04 Embora os fluxos de caixa esperados (ou seja, a média ponderada pela probabilidade dos possíveis fluxos de caixa futuros) incorporem os resultados esperados variáveis dos fluxos de caixa do ativo, eles não contabilizam a compensação que os participantes exigem para suportar a incerteza dos fluxos de caixa. Para passivos não financeiros, o risco previsto pode incluir incertezas, como mudanças nos custos de cumprimento antecipados e na margem para cumprimento. A compensação para suportar tal risco *deveria* ser incorporada ao pagamento esperado por meio de uma margem de risco do fluxo de caixa ou da taxa de desconto.
- 100.05 Dada a relação inversa entre a taxa de desconto e o valor, a taxa de desconto *deveria* ser diminuída para refletir o impacto do risco previsto. A compensação por suportar o risco *deveria* ser proporcional à incerteza sobre o valor e o cronograma dos fluxos de caixa.
- 100.06 É possível contabilizar o risco de previsão variando a taxa de desconto. No entanto, dada a aplicação prática limitada de fazer isso, o avaliador deve:
- (a) explicar a justificativa para reduzir a taxa de desconto em vez de incorporar uma margem de risco, ou
 - (b) observar especificamente a legislação, regulamentação, jurisprudência ou outras orientações interpretativas que exijam a contabilização do risco previsto de passivos não financeiros por meio da taxa de desconto em vez de uma margem de risco (consulte IVS 200 Negócios e Participações em Negócios, parágrafo 30.02).
- 100.07 Ao desenvolver uma margem de risco, o avaliador deve:
- (a) documentar o método utilizado para desenvolver a margem de risco, incluindo justificativa para sua utilização e
 - (b) fornecer evidências para o cálculo da margem de risco, incluindo a identificação dos insumos significativos e suporte para sua derivação ou fonte.
- 100.08 Ao desenvolver uma margem de risco de fluxo de caixa, o avaliador deve considerar:
- (a) a vida/prazo e/ou vencimento do passivo não financeiro e a consistência das entradas,
 - (b) a localização geográfica do passivo não financeiro e/ou a localização dos mercados em que seria negociada,
 - (c) a denominação da moeda dos fluxos de caixa projetados e
 - (d) o tipo de fluxo de caixa contido na previsão. Por exemplo, uma previsão de fluxo de caixa pode representar fluxos de caixa esperados (por exemplo, cenários ponderados por probabilidade) ou os fluxos de caixa mais prováveis ou fluxos de caixa contratuais etc.
- 100.09 Ao desenvolver uma margem de risco de fluxo de caixa, o avaliador *deveria* considerar:
- (a) quanto menor for a certeza quanto aos custos de cumprimento previstos e à margem de cumprimento, maior *deveria* ser a margem de risco,
 - (b) dado o prazo finito da maioria dos passivos não financeiros, em oposição ao prazo indefinido para muitas avaliações de negócios e ativos, na medida em que a experiência recente reduz a incerteza, as margens de risco *deveriam* diminuir, e vice-versa,

- (c) a distribuição esperada de resultados e o potencial para certos passivos não financeiros terem alto 'risco de cauda' ou severidade. Passivos não financeiros com distribuições amplas e alta severidade *deveriam* ter margens de risco mais altas,
- (d) os respectivos direitos e preferências do passivo não financeiro, e/ou de qualquer ativo relacionado no caso de liquidação.

100.10 A margem de risco do fluxo de caixa *deveria* ser a compensação que seria necessária para que uma parte fosse indiferente entre cumprir uma obrigação que tem uma gama de resultados possíveis e uma que gerará saídas de caixa fixas.

100.11 Ao estimar fluxos de caixa e margens de risco, o avaliador *deveria* considerar todas as informações razoavelmente disponíveis.

110. Restrições de Transferência

110.01 Os passivos não financeiros geralmente incluem restrições à capacidade de transferência. Tais restrições são contratuais por natureza ou uma função de uma situação ilíquida de mercado para o passivo não financeiro em questão.

110.02 Ao confiar em evidências de mercado, o avaliador *deveria* considerar a capacidade de uma entidade de transferir tais passivos não financeiros e se *deveriam* ser incluídos ajustes para refletir as restrições. O avaliador pode precisar determinar se as restrições de transferência são características do passivo não financeiro ou restrições que são características de uma entidade, pois certas bases de valor podem especificar uma ou outra a ser considerada (consulte IVS 220 Passivos Não Financeiros, parágrafo 50.09).

110.03 Ao confiar em uma abordagem de renda na qual o valor do passivo não financeiro é estimado por meio de uma obrigaoriedade de cumprimento, o avaliador *deveria* determinar se uma parte disposta a assumir o passivo exigiria uma margem de risco adicional para contabilizar as limitações na transferência.

120. Impostos

120.01 O avaliador *deveria* usar fluxos de caixa antes dos impostos e uma taxa de desconto antes dos impostos para a *avaliação* de passivos não financeiros.

120.02 Em certas circunstâncias, pode ser apropriado executar a análise com fluxos de caixa pós-impostos e taxas de desconto pós-impostos. Em tais casos, o avaliador deve explicar a justificativa para o uso de entradas pós-impostos, ou especificamente observar a legislação, regulamentação, jurisprudência ou outra orientação interpretativa que exija o uso de entradas pós-impostos (consulte IVS 200 Negócios e Participações em Negócios, parágrafo 30.02).

120.03 Se forem utilizadas entradas pós-impostos, pode ser apropriado incluir o benefício fiscal criado pela saída de caixa projetada associada ao passivo não financeiro.

IVS 230 Inventário

IVS 200 Negócios e Interesses em Negócios	IVS 210 Ativos Intangíveis	IVS 220 Passivos não financeiros	IVS 230 Inventário	IVS 300 Instalações, Equipamentos e Infraestrutura	IVS 400 Imóveis e Interesses em Imóveis	IVS 410 Propriedades para Desenvolvimento	IVS 500 Instrumentos Financeiros
---	--------------------------------------	--	------------------------------	--	---	---	--

Conteúdo	Parágrafos
Visão Geral	10
Introdução	20
Bases de valor	30
Abordagens e Métodos de Avaliação	40
Abordagem de Mercado	50
Abordagem de Renda	60
Abordagem de Custo	70
Considerações Especiais sobre Inventário	80
Identificação de Processos de Valor Agregado e Retornos sobre Ativos Intangíveis	90
Relação com Outros Ativos Adquiridos	100
Reserva para Estoque Obsoleto	110
Unidade de Conta	120

10. Visão Geral

10.01 Os princípios contidos nas Normas Gerais se aplicam a avaliações de estoque e avaliações com um componente de estoque. Esta norma contém requisitos adicionais para avaliações de estoque.

20. Introdução

20.01 O estoque inclui de forma geral bens que serão usados em futuros processos de produção (ou seja, matérias-primas, peças, suprimentos), bens usados no processo de produção (ou seja, produto em elaboração) e bens aguardando venda (ou seja, produtos acabados).

20.02 Esta norma enfoca a avaliação de estoque de bens físicos que não são imóveis.

20.03 Embora o valor contábil do estoque inclua apenas os custos históricos, os lucros ganhos no processo de produção, que refletem retornos sobre os ativos utilizados na fabricação (incluindo capital de giro, ativo imobilizado, e ativos intangíveis), não são capitalizados no valor contábil. Como resultado, o valor de mercado do estoque normalmente difere do valor contábil do estoque, e é geralmente maior do que ele.

20.04 Como o estoque raramente é transacionado em um estágio intermediário (por exemplo, produto em elaboração) ou pode não ser vendido com frequência a terceiros para que estes realizem o esforço de venda

(por exemplo, produtos acabados vendidos por meio de redes de distribuidores), as técnicas de avaliação e as considerações sobre inventário frequentemente variam em relação a outros ativos.

- 20.05 As *avaliações* de inventário são realizadas para uma variedade de usos pretendidos. É responsabilidade do avaliador entender o uso pretendido de uma avaliação. Também é responsabilidade do avaliador entender se o inventário *deveria* ser avaliado separadamente ou agrupado com outros ativos.
- 20.06 As circunstâncias que exigem a avaliação do estoque incluem, mas não estão limitadas a:
- (a) fins de preparação e divulgação de relatórios financeiros, como contabilização de combinações de negócios, aquisições e vendas de ativos e análise de recuperabilidade,
 - (b) fins de elaboração de relatórios fiscais, como análises de preços de transferência, planejamento e relatórios de impostos sobre herança e doação e análises de tributação ad valorem,
 - (c) contencioso, em casos como disputas entre acionistas, cálculos de danos e dissoluções de vínculo conjugal (divórcio),
 - (d) em consultoria geral, garantia de empréstimo, trabalhos de assessoria em negociações e insolvência.

30. Bases de Valor

- 30.01 De acordo com a IVS 102 Bases de Valor, o avaliador deve selecionar a(s) base(s) de valor apropriada(s) ao avaliar o estoque.
- 30.02 Frequentemente, as avaliações de estoque são realizadas usando bases de valor definidas por entidades/organizações diferentes do IVSC (alguns exemplos das quais são mencionados na IVS 102 Bases de Valor) e o avaliador deve entender e seguir a legislação, regulamentação, jurisprudência e outras orientações interpretativas relacionadas a essas bases de valor em vigor na data da avaliação.

40. Abordagens e Métodos de Avaliação

- 40.01 As três abordagens de avaliação descritas na IVS 103 Abordagens de Avaliação podem ser aplicadas à avaliação de estoque. Os métodos descritos nesta norma incluem simultaneamente elementos da abordagem de custo, abordagem de mercado e abordagem de renda. Se for necessário classificar um método sob uma das três abordagens, o avaliador *deveria* usar o julgamento ao fazer a determinação e não necessariamente confiar na classificação nas seções 50–70 a seguir.
- 40.02 Ao selecionar uma abordagem e método, além dos requisitos desta norma, o avaliador deve cumprir os requisitos de IVS 103 Abordagens de Avaliação, incluindo o parágrafo 10.04.

50. Abordagem de Mercado

- 50.01 A abordagem de mercado, ou seja, a referência à atividade de mercado envolvendo bens idênticos ou similares, tem apenas aplicação direta restrita para a avaliação de estoque. Tais aplicações tipicamente incluem:
- (a) o estoque de produtos comoditizados, ou
 - (b) o estoque no qual existe um mercado para o produto em um estágio intermediário no processo de produção. Para produtos não comercializados como commodities ou produtos para os quais existe um mercado em um estágio intermediário de produção,

os preços de venda devem ser ajustados para levar em conta o esforço de alienação e o lucro relacionado.

50.02 Embora a abordagem de mercado não seja diretamente aplicável na maioria dos casos, o *avaliador deveria* considerar indicações baseadas no mercado para determinar o preço de venda como uma entrada para outros métodos.

50.03 Outros mercados observáveis podem fornecer insights sobre os retornos atribuíveis à fabricação e alienação de ativos que também podem ser alavancados para insumos em outros métodos. Tais retornos são normalmente considerados para excluir retornos atribuíveis à propriedade intelectual. Por exemplo:

- (a) as margens de lucro do distribuidor representam um proxy de mercado significativo para os retornos sobre o processo de alienação, se uma base apropriada de empresas comparáveis for identificada,
- (b) Os fabricantes contratados, na medida disponível, podem fornecer um proxy para as margens obtidas por meio do processo de fabricação.

50.04 O avaliador deve cumprir com os requisitos dos parágrafos 20.02 e 20.03 da IVS 103 Abordagens de Avaliação ao determinar se deve aplicar a abordagem de mercado à avaliação do estoque. Além disso, o avaliador *deveria* aplicar a abordagem de mercado para avaliar o estoque somente se ambos os critérios a seguir forem atendidos:

- (a) há informações disponíveis sobre transações no mercado envolvendo estoque idêntico ou similar na data da avaliação ou próximo a ela, e
- (b) há informações suficientes disponíveis para permitir que o avaliador ajuste todas as diferenças significativas entre o inventário considerado e aqueles envolvidos nas transações.

50.05 Quando houver evidências de preços de mercado disponíveis, o avaliador *deveria* fazer ajustes para refletir as diferenças entre o inventário considerado e aqueles envolvidos nas transações. Tais ajustes podem ser determináveis em um nível qualitativo, em vez de quantitativo. No entanto, a necessidade de ajustes qualitativos significativos pode indicar que outra abordagem seria mais apropriada para a avaliação (consulte IVS 103 Abordagens de Avaliação, seção 10).

60. Abordagem de Renda

60.01 A avaliação de estoque usando a abordagem de renda requer a alocação do lucro (valor) contribuído antes da data de avaliação versus o lucro (valor) que se espera ser contribuído após a data da avaliação.

60.02 O avaliador deve cumprir com os requisitos dos parágrafos 30.02 e 30.03 da IVS 103 Abordagens de Avaliação ao determinar se deve aplicar a abordagem de renda à avaliação de estoque.

Método de Cima para Baixo (Top-Down)

60.03 O método top-down é um método residual que começa com a estimativa do preço de venda e deduz os custos residuais e o lucro estimado.

- 60.04 O método de cima para baixo tenta separar os esforços e o valor a eles relacionado, que foram concluídos antes da data de medição versus aqueles esforços que serão concluídos após a data de medição.
- 60.05 A lista de etapas que o avaliador *deveria* executar ao aplicar o método de cima para baixo para a avaliação de estoque inclui, mas não está limitada a:
- (a) estimar o preço de venda:
 - (i) O avaliador *deveria* confiar em observações diretas dos preços de venda quando as informações estiverem disponíveis.
 - (ii) Entretanto, esses dados geralmente não estão disponíveis e o preço de venda é frequentemente estimado por meio da aplicação de uma margem de lucro bruto apropriada ao valor contábil líquido dos produtos acabados no nível do produto ou no nível agregado.
 - (iii) Normalmente, é utilizada a margem de lucro bruto projetada no prazo em que o estoque será vendido;
 - (b) estimar os custos para conclusão (somente para trabalho em andamento):
 - (i) Os custos de conclusão *deveriam* incluir todas as despesas direta ou indiretamente restantes a serem incorridas após a data de avaliação para levar o estoque de produto em elaboração à sua condição final.
 - (ii) Custos para completar *deveriam* ser ajustados para remover despesas que se referem a períodos futuros;
 - (c) subtrair os custos de alienação:
 - (i) Os custos de alienação representam custos que seriam incorridos após a *data de avaliação* para entregar os produtos acabados ao cliente final.
 - (ii) Custos de alienação *deveriam* ser ajustados para remover despesas que se referem a períodos futuros.
 - (iii) Os custos de alienação geralmente incluem despesas de vendas e de marketing, enquanto as despesas de aquisição e fabricação normalmente já foram incorridas para o estoque de produtos acabados.
 - (iv) Para determinar com precisão os custos de alienação, cada despesa no ciclo de estoque (incluindo despesas indiretas) *deveria* ser categorizada como tendo sido incorrida e, portanto, ter contribuído para o valor do estoque de produtos acabados, ou como remanescente a ser incorrida durante o processo de alienação.
 - (d) subtrair a margem de lucro sobre o esforço de conclusão (somente para produtos em elaboração) e o processo de alienação:
 - (i) Um ponto de partida inicial pode ser a utilização do lucro operacional do negócio.
 - (ii) Entretanto, essa metodologia pressupõe que a margem de lucro do estoque é proporcional aos custos incorridos.
 - (iii) Na maioria das circunstâncias, há justificativa para assumir margens de lucro que não sejam proporcionais aos custos (ver secção 90);

(e) Considerar quaisquer custos de retenção necessários:

- (i) Os custos de retenção podem precisar ser estimados para contabilizar o custo de oportunidade associado ao tempo necessário para vender o estoque.
- (ii) Além disso, o avaliador *deveria* considerar o risco assumido durante o período de retenção ao determinar a taxa de retorno exigida.
- (iii) Os riscos podem ser uma função da duração do ciclo de vida do estoque e dos acordos contratuais com os clientes finais (por exemplo, o fabricante assume o risco de flutuação nos custos de conclusão e alienação).
- (iv) Os custos de retenção podem ser irrelevantes se o giro do estoque for alto e/ou a taxa de empréstimo baixa.

60.06 Ao determinar o custo de conclusão, os custos de alienação e a provisão de lucro, o avaliador *deveria* identificar e excluir quaisquer despesas que tenham a intenção de proporcionar benefícios econômicos futuros e não sejam necessárias para gerar a receita do período atual.

Exemplos de despesas referentes a períodos futuros podem incluir pesquisa e desenvolvimento (P&D) relacionadas ao desenvolvimento de novos produtos, marketing para um novo produto, recrutamento para aumentar o tamanho da força de trabalho, a expansão para um novo território, a depreciação de uma instalação de P&D dedicada a pesquisas futuras ou custos de reestruturação.

60.07 Os ativos intangíveis desenvolvidos internamente *deveriam* ser modelados como:

- (a) um custo como se fossem hipoteticamente licenciados e, portanto, incluídos no custo de produção ou de alienação, ou
- (b) considerado como parte de uma repartição funcional ao determinar a provisão de lucro apropriada.

60.08 Ao utilizar o método top-down, o avaliador *deveria* considerar se há dados suficientes disponíveis para aplicar apropriadamente as etapas necessárias. Se não houver dados suficientes disponíveis, pode ser apropriado aplicar outros métodos ou técnicas.

60.09 A aplicação do método top-down ou bottom-up *deveria* produzir o mesmo resultado para a avaliação do estoque. O avaliador pode usar o método bottom-up (veja o parágrafo 60.10 desta norma) para corroborar o valor obtido pelo método top-down.

Método Bottom-Up (de Baixo para Cima)

60.10 A lista de etapas que o avaliador *deveria* executar na aplicação do método Bottom-up para a avaliação de estoque inclui, mas não está limitada a:

- (a) determinar o valor contábil do inventário considerado. O valor contábil pode precisar ser ajustado para refletir várias considerações (ver parágrafo 70.04 e seção 110 desta norma),
- (b) adicionar qualquer custo de compra e retenção já incorrido,
- (c) adicionar qualquer custo para a conclusão já incorrido. Tais custos normalmente incluem despesas de aquisição e de fabricação,

- (d) adicionar lucro aos custos totais já incorridos.
 - (i) Um ponto de partida inicial pode ser a utilização do lucro operacional do negócio como entrada. No entanto, essa metodologia assume que a margem de lucro sobre o estoque é proporcional aos custos incorridos.
 - (ii) Na maior parte das circunstâncias, há razão para assumir margens de lucro que não sejam proporcionais aos custos (ver seção 90).

60.11 Ao determinar os custos já incorridos, o avaliador *deveria* considerar ativos intangíveis desenvolvidos internamente que contribuíram para o esforço de conclusão.

70. Abordagem de Custo

70.01 O método do custo de reposição é o principal método para a avaliação do estoque de matérias-primas.

70.02 O avaliador deve cumprir com os requisitos dos parágrafos 40.02 e 40.03 de IVS 103 Abordagens de Avaliação ao determinar se deve aplicar a abordagem de custo à avaliação de estoque.

Método de Custo de Atual de Reposição (CRCM)

70.03 O método do custo atual de reposição (CRCM) pode fornecer uma boa indicação do valor de mercado se o estoque for facilmente substituível em um negócio de atacado ou varejo (por exemplo, estoque de matérias-primas).

70.04 O valor de mercado das matérias-primas e outros estoques pode ser similar ao valor contábil líquido na data de avaliação. Os ajustes que *deveriam* ser considerados incluem, mas não estão limitados a:

- (a) o valor contábil pode precisar ser ajustado para a base PEPS,
- (b) se os preços das matérias-primas flutuarem e/ou a giro do estoque for lento, o valor contábil pode precisar ser ajustado para refletir mudanças nos preços de mercado,
- (c) o valor contábil das matérias-primas também pode ser reduzido para contabilizar bens obsoletos e defeituosos,
- (d) o valor contábil também pode precisar ser diminuído devido à contração, que é a diferença entre o estoque que consta dos registros contábeis e o estoque real devido a roubo, danos, contagem incorreta, unidades de medida incorretas, evaporação etc.
- (e) o valor contábil pode precisar ser aumentado para refletir quaisquer custos incorridos em conexão com a preparação da matéria-prima (por exemplo, compra, armazenamento e manuseio).

80. Considerações Especiais sobre o Inventário

80.01 As seções a seguir abordam uma lista não exaustiva de tópicos relevantes para a avaliação de estoque.

- (a) identificação de processos de valor agregado e retornos sobre *ativos intangíveis* (seção 90),
- (b) relação com outros ativos adquiridos (seção 100),

- (c) reservas para inventário obsoleto (seção 110),
- (d) unidade de conta (seção 120).

90. Identificação de Processos de Valor Agregado e Retornos sobre Ativos Intangíveis

- 90.01 A avaliação do estoque envolve uma alocação de lucro ao lucro obtido antes da data de medição e o lucro obtido após a data de medição. Na prática, o lucro obtido pode não ser proporcional às despesas. Na maioria dos casos, os riscos assumidos, o valor agregado ou os ativos intangíveis contribuídos para a data de medição do estoque não são os mesmos que aqueles contribuídos após a data de medição.
- 90.02 O avaliador não *deveria* simplesmente alocar lucro em proporção aos custos de alienação e fabricação. Essa suposição pode alocar mal o lucro, pois pressupõe que o processo de produção de um negócio gera lucro em uma base pro rata com base nos custos incorridos.
- (a) Para os fabricantes, esse método é inadequado se os custos dos materiais representam uma saída inicial sem esforços significativos.
 - (b) Tal premissa também não reconhece a contribuição de ativos intangíveis gerados internamente com custos mínimos associados.
- 90.03 O avaliador *deveria* distinguir entre custos de valor agregado e aqueles que não são de valor agregado. A porção de materiais do Custo dos Produtos Vendidos (CPV) pode não ser um custo de valor agregado porque não contribui com nenhum lucro para o estoque.
- 90.04 Para uma empresa que possui ativos intangíveis desenvolvidos internamente, contribuindo para o aumento do nível de lucratividade, tanto o “retorno nesses” quanto o “retorno desses” ativos intangíveis seriam incluídos na margem de lucro total do negócio. No entanto, independentemente de os ativos intangíveis serem próprios ou objeto de licenciamento, o valor de mercado do inventário *deveria* ser o mesmo.
- 90.05 O avaliador *deveria* determinar até que ponto a tecnologia, as marcas registradas e os relacionamentos com os clientes dão suporte aos processos de fabricação e de distribuição e se os retornos são aplicáveis a toda a base de receita. Se o ativo intangível tiver sido utilizado para criar o estoque (por exemplo, um ativo intangível referente ao processo de fabricação), então o valor do estoque seria aumentado. Por outro lado, seja esperado que o ativo intangível seja utilizado no futuro, no momento da alienação, o valor do estoque seria diminuído.
- 90.06 Para ativos intangíveis relacionados a marketing, a determinação se o ativo intangível é um atributo do inventário pode ser difícil. Para auxiliar nessa determinação, o avaliador pode considerar como o inventário seria comercializado por um participante do mercado para seus clientes em um modelo de marketing push versus pull.
- (a) Um modelo push requer esforços significativos de alienação de estoque e é menos dependente dos ativos intangíveis de marketing, enquanto
 - (b) Um modelo pull depende de um forte desenvolvimento e reconhecimento da marca para atrair clientes para o produto.

- 90.07 Uma lista não exaustiva de outras considerações para avaliar quando *ativos intangíveis* são contribuídos podem incluir o valor dos gastos com marketing, se os produtos são vendidos por meio de um distribuidor, o nível de perda nos relacionamentos com os clientes e quaisquer direitos legais associados aos ativos intangíveis.
- 90.08 Em alguns casos, o ativo intangível pode consistir em vários elementos que contribuem para vários aspectos da criação de valor, como um ativo intangível de produto farmacêutico que é composto da tecnologia e do nome comercial. Isso requer uma avaliação de como o lucro geral relacionado a cada elemento do ativo intangível *deveria* ser alocado para a fabricação do estoque versus ao esforço de alienação.
- 90.09 Da mesma forma, embora um único ativo intangível possa contribuir apenas para o esforço de fabricação ou alienação, também é possível que uma parte do ativo intangível seja contribuída antes da data de mensuração e uma parte seja contribuída após a data de mensuração.
- 90.10 Por exemplo, ao avaliar a contribuição da Propriedade Intelectual (PI) simbólica para produtos acabados, e embora o produto tenha a respectiva marca associada à PI simbólica, o direito relacionado de vender o produto de marca pode não ser transmitido com a transferência de estoque. Como tal, pode ser apropriado considerar tais direitos nos custos de alienação.

100. Relação com Outros Ativos Adquiridos

- 100.01 O avaliador *deveria* manter a consistência apropriada entre as premissas usadas na avaliação do estoque e as premissas usadas na avaliação de outros ativos e/ou passivos.

110. Reserva para Estoque Obsoleto

- 110.01 O avaliador *deveria* contabilizar valores de reserva de estoque obsoletos. Os valores de reserva de estoque *deveriam* ser aplicados ao estoque no qual a reserva se aplica, em vez de compensados contra o saldo do estoque inteiro.
- 110.02 Normalmente, o estoque obsoleto ajustado para refletir a reserva de estoque não seria avaliado, pois foi ajustado para seu valor realizável líquido. No entanto, o avaliador pode precisar considerar reduções adicionais ao valor de realização se o valor de mercado do estoque for menor que o valor realizável líquido.

120. Unidade de Conta

- 120.01 Para efeitos de avaliação de inventário, é frequentemente apropriado presumir que o inventário é um conjunto homogêneo de ativos. No entanto, é possível que as contribuições das margens de lucro, risco e contribuições de ativos intangíveis variem por produto ou grupo de produtos.
- 120.02 Se as contribuições das margens de lucro, do risco e dos ativos intangíveis variam de acordo com o produto ou grupo de produtos, e a gama de produtos relativa do estoque que está sendo avaliado não corresponde à gama de vendas presumidas de produtos usada para elaborar as premissas para a avaliação, o avaliador *deveria* avaliar os diferentes grupos de estoque separadamente.

IVS 300 Instalações, Equipamento e Infraestrutura

IVS 200 Negócios e Interesses em Negócios	IVS 210 Ativos Intangíveis	IVS 220 Passivos não financeiros	IVS 230 Inventário	IVS 300 Instalações, Equipamentos e Infraestrutura	IVS 400 Imóveis e Interesses em Imóveis	IVS 410 Propriedades para Desenvolvimento	IVS 500 Instrumentos Financeiros
--	-------------------------------	-------------------------------------	-----------------------	---	--	--	-------------------------------------

Conteúdo	Parágrafos
Visão Geral	10
Introdução	20
Estrutura de Avaliação	30
Escopo do Trabalho	40
Bases de Valor	50
Abordagens de Avaliação	60
Abordagem de Mercado	70
Abordagem de Renda	80
Abordagem de Custo	90
Dados e Entradas	100
Modelos de Avaliação	110
Documentação e Relatórios	120
Considerações Especiais para Instalações e Equipamentos	130

10. Visão Geral

10.01 Os princípios contidos nas Normas Gerais se aplicam a avaliações de instalações, equipamento e infraestrutura (IEI). Esta norma inclui modificações, requisitos adicionais ou exemplos específicos de como as Normas Gerais se aplicam a avaliações às quais esta norma se aplica. As avaliações de IEI também *devem* seguir as normas aplicáveis para aquele tipo de ativo e/ou passivo (consulte IVS 400 Interesses Imobiliários e IVS 410 Propriedade para Desenvolvimento, quando aplicável).

20. Introdução

20.01 Itens de IEI (que podem às vezes ser categorizados como um tipo de propriedade pessoal) são ativos tangíveis que geralmente são mantidos por uma entidade para uso na fabricação/produção ou fornecimento de bens ou serviços, para aluguel por outros ou para fins administrativos e que *devem* ser usados ao longo de um período. IEI também pode incluir ativos de infraestrutura, que normalmente são parte de um sistema especializado, rede ou grupo de ativos complementares. Quando aplicável, avaliações relacionadas à infraestrutura também *deveriam* levar em consideração as IVS 400 Interesses Imobiliários e as IVS 410 Propriedade para Desenvolvimento.

20.02 O direito de usar um item de máquinas e equipamentos (como um direito

decorrente de um arrendamento) também seguiria a orientação desta norma. Também *deve* ser notado que o “direito de uso” de um ativo pode ter uma vida útil diferente da vida útil (que leva em consideração tanto a manutenção preventiva quanto a preditiva) do próprio ativo considerado e, em tais circunstâncias, a diferença deve ser declarada.

- 20.03 Consistente com a premissa de maior e melhor uso, um grupo de ativos pode ter maior valor individualmente do que quando considerado como parte do grupo de ativos, ou vice-versa. IEI para o qual o maior e melhor uso é “em uso” como parte de um grupo de ativos devem ser avaliados usando pressupostos consistentes.
- 20.04 *Ativos intangíveis* normalmente ficam fora da classificação de ativos IEI. No entanto, um ativo intangível pode ter um impacto no valor dos ativos IEI. Software operacional, dados técnicos, registros de produção e patentes são exemplos de ativos intangíveis que podem ter um impacto no valor dos ativos IEI. Se a avaliação de ativos intangíveis discretos ou embutidos for necessária para avaliar os ativos IEI, eles *deveriam* ser incluídos na avaliação.
- 20.05 Uma avaliação de IEI normalmente exigirá a consideração de uma série de fatores relacionados ao ativo em si, seu ambiente e potencial físico, funcional e econômico. Exemplos de fatores que podem precisar ser considerados sob cada um desses títulos incluem os seguintes:

(a) *ativo-fatores* relacionados:

- (i) a especificação técnica do ativo,
- (ii) a vida útil, econômica ou efetiva remanescente, considerando tanto manutenção preventiva quanto preditiva,
- (iii) a condição do ativo, incluindo histórico de despesas de manutenção e de capital,
- (iv) qualquer obsolescência funcional, física e tecnológica,
- (v) se o ativo não for avaliado em sua localização atual, os custos de descomissionamento e remoção, e quaisquer custos associados à localização atual do ativo, como instalação e recomissionamento de ativos em seu estado ideal,
- (vi) para um ativo que é usado em um contexto de arrendamento, as opções de renovação do arrendamento e outras possibilidades de fim de arrendamento (frequentemente chamadas de valor terminal),
- (vii) qualquer perda potencial de um ativo complementar, por exemplo, a vida operacional de um ativo pode ser reduzida pela duração do arrendamento do edifício em que está localizado,
- (viii) custos incrementais associados a equipamentos adicionais, transporte, instalação e comissionamento etc., e
- (ix) nos casos em que os custos históricos não estão disponíveis para o ativo, que pode consistir em uma instalação durante uma construção, o avaliador pode obter referências do(s) contrato(s) de engenharia, aquisição e/ou construção (se disponíveis).

(b) fatores ambientais ou externos relacionados:

- (i) a localização em relação à fonte de matéria-prima e ao mercado

para os produtos produzidos pelo ativo ou grupo de ativos. A adequação de um local também pode ter uma vida útil limitada, por exemplo, onde as matérias-primas são finitas ou onde a demanda é transitória,

- (ii) o impacto de qualquer legislação ou fatores externos relacionados que restrinjam a utilização ou imponham custos operacionais ou de descomissionamento adicionais em IEI ou reduzam a demanda por um produto produzido pelo ativo ou grupo de ativos,
- (iii) resíduos tóxicos que podem ser químicos na forma sólida, líquida ou gasosa devem ser armazenados e descartados profissionalmente. Isto é crítico para toda a produção industrial e
- (iv) as licenças para operar determinados ativos em determinadas jurisdições podem ser restritas ou podem ter uma vida útil limitada,

(c) fatores relacionados à economia:

- (i) a rentabilidade real ou potencial do ativo, que pode ser baseada na comparação dos custos operacionais com os lucros ou lucros potenciais do negócio em que o ativo opera (ver IVS 200 Negócios e Participações em Negócios),
- (ii) a demanda pelo produto fabricado pelo ativo em relação a fatores macro e microeconômicos pode impactar a demanda, e
- (iii) o potencial para o ativo ser usado para uma finalidade mais valiosa do que o uso atual (ou seja, o maior e melhor uso).

20.06 *Avaliações de instalações e equipamentos deveriam refletir o impacto de todas as formas de obsolescência no valor.*

30. Estrutura de Avaliação

30.01 De acordo com a IVS 100 - Estrutura de Avaliação, o avaliador deve cumprir os princípios do avaliador (ver IVS 100 Estrutura de Avaliação, seção 10).

40. Escopo do Trabalho

40.01 Para cumprir com o requisito de identificar o ativo e/ou passivo a ser avaliado na IVS 101 Escopo de Trabalho, seção 20, na medida em que impacta no valor, deve-se considerar o grau em que o ativo está anexado ou integrado a outros ativos. Por exemplo:

- (a) *Ativos* podem ser permanentemente anexados ao terreno não podendo ser removidos sem demolição substancial do ativo ou de qualquer estrutura ou edifício circundante,
- (b) uma máquina individual pode fazer parte de uma linha de produção integrada onde sua funcionalidade depende de outros ativos,
- (c) um ativo pode ser considerado classificado como um componente do imóvel (por exemplo, um sistema de aquecimento, ventilação e ar condicionado (HVAC)).

Em tais casos, será necessário definir claramente o que deve ser incluído ou excluído da avaliação. Quaisquer pressupostos especiais relacionados à disponibilidade de quaisquer ativos complementares também devem ser declarados.

- 40.02 IEI conectados com o fornecimento ou prestação de serviços para um edifício são frequentemente integrados dentro do edifício e, uma vez instalados, são frequentemente difíceis de separar dele. Esses itens normalmente farão parte do interesse imobiliário e, portanto, os requisitos contidos em IVS 400 Interesses Imobiliários e IVS 410 Propriedade para Desenvolvimento também devem ser considerados, quando apropriado. Exemplos incluem ativos com a função primária de fornecer eletricidade, gás, aquecimento, resfriamento ou ventilação para um edifício e equipamentos como elevadores. Se o propósito da avaliação exigir que esses itens sejam avaliados separadamente, o escopo do trabalho deve incluir uma declaração no sentido de que o valor desses itens normalmente seria incluído no interesse imobiliário e a separação pode não ser realizável.
- 40.03 Devido à natureza diversa e transportabilidade de muitos itens de IEI, pressupostos adicionais normalmente serão necessários para descrever a situação e as circunstâncias nas quais os ativos são avaliados. Para cumprir com a IVS 101 Escopo do Trabalho, parágrafo 20.01 (k), elas devem ser consideradas e incluídas no escopo de trabalho. Exemplos de pressupostos que podem ser apropriados em diferentes circunstâncias incluem:
- (a) que os ativos sejam avaliados como um grupo, no local e como parte de um negócio em operação,
 - (b) que os ativos sejam avaliados como um grupo, no local, mas na suposição de que o negócio ainda não está em operação,
 - (c) que os ativos sejam avaliados como um grupo, no local, mas na suposição de que o negócio está fechado,
 - (d) que os ativos sejam avaliados como um grupo, no local, mas na suposição de que seja uma venda forçada (ver IVS 102 Bases de Valor, Apêndice A120),
 - (e) que os ativos sejam avaliados como itens individuais para remoção de seu local atual.
- 40.04 Em algumas circunstâncias, pode ser apropriado relatar mais de um conjunto de suposições, por exemplo, para ilustrar o efeito do encerramento de negócios ou cessação de operações sobre o valor dos ativos.
- 40.05 Além dos requisitos contidos na IVS 101 Escopo de Trabalho, seções 20 e 30, as investigações feitas durante o curso de um trabalho de avaliação devem ser apropriadas para o uso pretendido do trabalho de avaliação e as bases de valor.
- 40.06 Investigações e evidências suficientes devem ser reunidas por meios como inspeção, levantamento, pesquisa, computação ou análise para garantir que a avaliação seja adequadamente suportada. Ao determinar a extensão das investigações e evidências necessárias, o julgamento profissional é necessário para garantir que seja adequado ao propósito da avaliação.
- 40.07 Quando um trabalho de avaliação envolve confiança em informações fornecidas por uma parte que não o avaliador, *dever-se-ia* considerar se as informações são confiáveis ou se as informações podem ser confiáveis de outra forma sem afetar adversamente a credibilidade da avaliação. Entradas significativas fornecidas ao avaliador (por exemplo, pela gerência/proprietários) *deveriam* ser consideradas, investigadas e/ou corroboradas. Em casos em que a credibilidade ou confiabilidade das informações fornecidas não podem ser suportadas,

dever-se-ia considerar se, ou como, tais informações são utilizadas (ver IVS 101 Escopo do Trabalho, parágrafo 20.01 (j)).

- 40.08 Ao considerar a credibilidade e a confiabilidade das informações fornecidas, o *avaliador deveria* considerar questões como:
- (a) o uso pretendido da avaliação,
 - (b) a importância da informação para a conclusão da avaliação,
 - (c) a competência da fonte em relação ao assunto e
 - (d) se a fonte é independente do ativo considerado e/ou do usuário pretendido da avaliação (ver IVS 101 Escopo do Trabalho, parágrafo 20.01 (a)).
- 40.09 O uso pretendido da avaliação, a base de valor, a extensão e os limites das investigações e quaisquer fontes de informação nas quais se possa confiar fazem parte do escopo do trabalho de avaliação que deve ser comunicado a todas as partes do trabalho de avaliação (consulte IVS 101 Escopo do Trabalho).
- 40.10 Se, durante o curso de uma tarefa de avaliação, ficar claro que as investigações ou limitações incluídas no escopo do trabalho não resultarão em uma avaliação confiável, ou as informações a serem fornecidas por terceiros não estiverem disponíveis ou forem inadequadas, ou as limitações nas investigações, como a inspeção, forem tão substanciais que não resultarão em um resultado de avaliação adequado para o propósito da avaliação, a avaliação *deve* declarar explicitamente que a avaliação não está em conformidade com as IVS (consulte IVS 100 Estrutura de Avaliação, seção 40 e IVS 101 Escopo do Trabalho, parágrafo 20.03).

50. Bases de Valor

- 50.01 De acordo com a IVS 102 Bases de Valor, o avaliador deve selecionar a(s) base(s) de valor apropriada(s) ao avaliar IEI.
- 50.02 Usar a(s) base(s) apropriada(s) de valor e premissa de valor associada (ver IVS 102 Bases de Valor, Apêndice A90–A120) é particularmente crucial na avaliação de IEI porque as diferenças em valor podem ser significativas, dependendo se um item de instalações e equipamento é avaliado sob uma premissa “em uso”, liquidação ordenada ou liquidação forçada (ver IVS 102 Bases de Valor, Apêndice A60). O valor da maioria de IEI é particularmente sensível a diferentes premissas de valor.

Valor de Liquidação

- 50.03 Ao determinar qualquer premissa de valor de liquidação, *deveria* ficar claro se a premissa *deve* estar em uma base in situ (in situ) ou removida (ex situ). As características associadas à localização do ativo ou grupo de ativos e à posse da terra subjacente ou ao prazo de arrendamento, muitas vezes impactarão na consideração in situ ou removida.
- 50.04 Independentemente de o ativo ou grupo de ativos estar sendo considerado em uma base in situ (in situ) ou removido (ex situ), normalmente a premissa *deveria* considerar um cenário que maximizasse o valor bruto que seria realizado tendo em consideração a premissa de valor considerada. Isso pode ser alcançado vendendo os ativos em uma base fragmentada

ou alternativamente pode ser alcançado vendendo os ativos como um grupo, dependendo do mercado.

- 50.05 *Dever-se-ia* notar que, para instalações e equipamentos, vender um ativo em uma base removida (ex-situ) ou fragmentada pode ser bastante comum. Para infraestrutura, vender um ativo em uma base removida (ex-situ) ou fragmentada pode ou não ser possível e variará dependendo das características do ativo.
- 50.06 A proposição de uma base removida (ex-situ) levanta a possibilidade de que haverá certos componentes de ativos (ou custos indiretos originalmente incorridos) que não são recuperáveis uma vez que o ativo é removido (física ou economicamente). Tais itens podem incluir (mas não estão limitados a) fundações, tubulação elétrica e de processo, custos de transporte, custos de instalação e comissionamento, edificações fixas, equipamentos de segurança e proteção etc.
- 50.07 No caso de um escopo de trabalho exigir especificamente a determinação de um valor líquido (em oposição ao valor bruto) que seria realizado em uma venda de liquidação, a natureza e o valor dos custos que provavelmente serão incorridos pelo vendedor para passar do valor bruto para o valor líquido *deveriam* ser esclarecidos.

60. Abordagens de Avaliação

- 60.01 As três principais abordagens de avaliação descritas em IVS 103 Abordagens de Avaliação podem ser aplicadas à avaliação de ativos e/ou passivos de IEI, dependendo da natureza dos ativos, das informações disponíveis e dos fatos e circunstâncias que cercam a avaliação.

70. Abordagem de Mercado

- 70.01 Para classes de instalações e equipamentos que são homogêneas, por exemplo, guindastes, equipamentos de construção, veículos automotores (leves e pesados) e equipamentos de terraplenagem, a abordagem de mercado é comumente usada, pois pode haver dados suficientes de vendas recentes de ativos semelhantes. No entanto, muitos tipos de instalações e equipamentos são especializados e, nesses casos, deve-se ter cuidado ao desenvolver avaliação usando uma abordagem de mercado quando os dados de mercado disponíveis são pouco consistentes ou inexistentes. Em tais circunstâncias, pode ser apropriado adotar a abordagem de renda ou a abordagem de custo para a avaliação (consulte IVS 103 Abordagens de Avaliação, parágrafo 20.03).
- 70.02 Ao utilizar a abordagem de mercado, os tipos de evidências incluirão (ver seção 100, parágrafo 100.02 desta norma):
- (a) vendas reais de ativos idênticos,
 - (b) vendas reais de ativos semelhantes,
 - (c) preços pedidos para ativos idênticos,
 - (d) preços pedidos para ativos semelhantes.
- 70.03 Dependendo do(s) ativo(s) que está(ão) sendo avaliado(s), as evidências de mercado podem ser consideradas de várias maneiras, incluindo:
- (a) fragmentada (ou seja, com base em ativos individuais),

- (b) linha de produção (ou seja, um grupo de ativos que juntos formam uma unidade operacional),
- (c) toda a instalações/instalação (ou seja, uma unidade de produção que produz X unidades por dia),
- (d) carteira (ou seja, um grupo de ativos operando em uma região).

- 70.04 Considerações sobre o maior e melhor uso *deveriam* sempre ser uma preocupação primária para o avaliador ao considerar os tipos de evidências acima. Especificamente, um conjunto de ativos pode ter maior valor se considerado individualmente em oposição a como parte de uma carteira, e vice-versa. Quando este for o caso, o avaliador deve declarar explicitamente que este é o caso e fornecer justificativa quanto à diferença na formação de sua conclusão.
- 70.05 As vendas reais *devem* ter preferência sobre os preços pedidos e as evidências disponíveis imediatamente anterior à data de avaliação *deveriam* ser preferíveis àquelas mais distantes da data de avaliação.
- 70.06 A confiabilidade da evidência *deveria* ser ponderada de acordo com sua fonte. Dependendo da classe de ativos considerada como parte da avaliação, a evidência pode ser considerada em nível local, nacional ou internacional.
- 70.07 A abordagem de mercado para vendas reais de ativos idênticos inclui todas as formas de depreciação e obsolescência relacionadas a um ativo e nenhum ajuste será necessário (embora tal evidência seja rara).
- 70.08 Ao considerar as vendas reais ou os preços pedidos de ativos semelhantes (e preços pedidos para ativos idênticos), vários ajustes podem precisar ser considerados para alinhar a evidência com o ativo considerado, e pode incluir, mas não se limitando a ajustes para:
- (a) fatores técnicos (tamanho, capacidade, classificação, unidades de produção, especificação etc.),
 - (b) fatores de deterioração e obsolescência (condição, intensidade de uso, idade, manutenção, estado de revisão, custos operacionais),
 - (c) fatores relacionados ao mercado (localização, moeda, quantidades, preço pedido versus vendas reais, status ambiental/licenciamento/conformidade etc.),
 - (d) fatores de tempo ou base de valor (data da venda versus data de avaliação, venda de mercado versus venda de liquidação, instalado no estado/onde está versus removido etc.).
- 70.09 Ao fazer ajustes para alinhar a evidência com o ativo em questão, o avaliador pode usar vários métodos, incluindo:
- (a) ajuste direto (ou seja, um ajuste de moeda ou valor),
 - (b) ajuste indireto (ou seja, ajustar a evidência em uma porcentagem).
- 70.10 A evidência em um mercado ativo e transparente *deveria* sempre ser preferida a um mercado inativo e opaco (pouco transparente). Da mesma forma, a evidência será mais comparável quando menos ajustes forem necessários para alinhá-la com o ativo considerado. Em todos os casos, o julgamento profissional deve ser usado para garantir que a evidência que está sendo considerada seja apropriada com

relação à natureza da avaliação que está sendo realizada.

80. Abordagem de Renda

- 80.01 A abordagem de renda para a avaliação de IEI pode ser usada quando fluxos de caixa específicos puderem ser identificados para o ativo ou um grupo de ativos complementares, por exemplo, quando um grupo de ativos que forma uma instalação de processo está operando para produzir um produto/serviço comercializável ou gerando renda por um arrendamento.
- 80.02 Quando IEI são avaliados com base em uma abordagem de renda, elementos de valor que podem ser atribuídos a ativos intangíveis e outros ativos contributivos normalmente *deveriam* ser excluídos (consulte a seção 20.04 desta norma, IVS 101 Escopo do Trabalho e IVS 210 Ativos Intangíveis).
- 80.03 A abordagem de renda também pode ser utilizada, em conjunto com outras abordagens, na avaliação da existência e quantum de obsolescência econômica e/ou ágio para um ativo ou grupo de ativos complementares. *Dever-se-ia* ter cuidado ao usar a abordagem de renda porque pode ser desafiador alocar fluxos de caixa agregados relacionados a um grupo de ativos complementares a ativos individuais (quando necessário).
- 80.04 Quando uma abordagem de renda é usada para avaliar IEI, a avaliação deve considerar os fluxos de caixa esperados a serem gerados durante o período de previsão explícita do(s) ativo(s), bem como o valor do(s) ativo(s) no final do período de previsão explícita, frequentemente referido como valor terminal (ver IVS 103 Abordagens de Avaliação, Apêndice A20.02–A20.22).
- 80.05 De acordo com a IVS 103 Abordagens de Avaliação, a abordagem de renda para um ativo ou grupo de ativos complementares pode ser usada quando o principal determinante de valor for amplamente definido por sua capacidade de produção de renda e receber peso significativo nas seguintes circunstâncias, como:
- (a) o ativo ou grupo de ativos complementares tem uma alta barreira de entrada para os participantes do mercado,
 - (b) há um tempo significativo envolvido na criação de um ativo ou grupo de ativos complementares de igual utilidade, seja por compra ou construção,
 - (c) existem potenciais obstáculos legais ou regulamentares para criar um ativo ou grupo de ativos complementares de igual utilidade,
 - (d) um comprador estaria disposto a pagar um prêmio significativo pela capacidade de usar o ativo ou grupo de ativos complementares imediatamente, devido à economia de mercado favorável e/ou à certeza de fluxo de caixa mais imediato,
 - (e) há inconveniência indevida, risco ou outros fatores envolvidos na obtenção de um ativo ou grupo de ativos complementares de igual utilidade, seja por compra ou construção.
- 80.06 Além disso, a abordagem de renda também *deveria* receber peso significativo para um ativo ou grupo de ativos complementares nas seguintes circunstâncias:
- (a) a utilização da abordagem de mercado não é praticável ou é inconclusiva para avaliar o ativo ou grupo de ativos complementares,
 - (b) a avaliação só precisa considerar o ativo ou grupo de

ativos complementares como um todo, e não o valor dos ativos componentes individuais,

- (c) a capacidade de produção de rendimentos do ativo ou grupo de ativos complementares é definida por taxas de mercado, ou através de contratos que são frequentemente marcados a mercado,
- (d) o fluxo de caixa gerado para um ativo ou grupo de ativos complementares é discreto e claramente distinguível de outras partes do negócio,
- (e) o valor de outros ativos contributivos que são inerentemente incluídos na renda gerada pode ser facilmente avaliado isoladamente do ativo ou grupo de ativos complementares usando outras metodologias de avaliação.

90. Abordagem de Custo

90.01 A abordagem de custo é comumente adotada para IEI, particularmente no caso de ativos individuais que são instalações especializadas ou de uso especial. O primeiro passo é estimar o custo para um participante do mercado de substituir o ativo considerado por referência ao menor custo de reprodução ou reposição. O custo de reposição é o custo de obtenção de um ativo alternativo de utilidade equivalente; este pode ser um equivalente moderno fornecendo a mesma funcionalidade ou o custo de reproduzir uma réplica exata do ativo em questão. Após concluir sobre um custo de reposição, o valor deve ser ajustado para refletir o impacto no valor da obsolescência física, funcional, tecnológica e econômica no valor. Em qualquer caso, os ajustes feitos a quaisquer custos de substituição específico *deveriam* ser projetados para produzir o mesmo custo que o ativo equivalente moderno de um ponto de vista de produção e utilidade.

90.02 Os custos reais de uma entidade incorridos na aquisição ou construção de um ativo podem ser apropriados para uso como custo de reposição de um ativo sob certas circunstâncias. No entanto, antes de usar tais informações de custo histórico, o avaliador *deveria* considerar o seguinte:

- (a) momento das despesas históricas: os custos reais de uma entidade podem não ser relevantes, ou podem precisar ser ajustados para inflação/índexação para um equivalente na data de avaliação, se não foram incorridos recentemente devido a mudanças nos preços de mercado, inflação/deflação ou outros fatores,
- (b) a base do valor: deve-se ter cuidado ao adotar os próprios custos ou margens de lucro de um participante do mercado em particular, pois eles podem não representar o que os participantes típicos do mercado podem ter pagado. O avaliador também deve considerar a possibilidade de que os custos incorridos pela entidade podem não ser de natureza histórica devido à mudança de práticas contábeis na época da compra anterior ou à compra de ativos IEI usados. Em qualquer caso, os custos históricos devem ser tendenciados usando índices apropriados,
- (c) custos específicos incluídos: o avaliador deve considerar todos os custos significativos que foram incluídos e se esses custos contribuem para o valor do ativo e, para algumas bases de valor, alguma margem de lucro sobre os custos incorridos pode ser apropriada,
- (d) componentes não mercantis: quaisquer custos, descontos ou abatimentos que não seriam incorridos ou estariam disponíveis para os participantes típicos do mercado *deveriam* ser excluídos.

90.03 Uma vez estabelecido o custo de reposição, devem ser feitas deduções

que reflitam a obsolescência física, funcional, tecnológica e econômica conforme aplicável (ver IVS 103 Abordagens de Avaliação, Apêndice A30.15–A30.22).

Método de Custo por Capacidade

- 90.04 Pelo método de custo por capacidade, o custo de reposição de um ativo com capacidade real ou necessária pode ser determinado por referência ao custo de um ativo semelhante com capacidade diferente.
- 90.05 O método de custo-capacidade é geralmente usado de duas maneiras:
- (a) estimar o custo de reposição de um ativo ou ativos com uma capacidade, quando os custos de reposição de um ativo ou ativos com uma capacidade diferente são conhecidos (como quando a capacidade de dois ativos considerados pode ser substituída por um único ativo com um custo conhecido, ou
 - (b) estimar o custo de reposição de um ativo equivalente moderno com capacidade que corresponda à demanda previsível, onde o ativo considerado tem excesso de capacidade (como um meio de medir a penalidade pela falta de utilidade a ser aplicada como parte de um ajuste de obsolescência econômica).
- 90.06 Este método poderia ser usado como um método primário para determinar o custo de reposição em uma base de cima para baixo (top-down), ou poderia ser usado como um método de verificação para o custo de reposição determinado em uma base de baixo para cima (bottom-up). No entanto, a existência de instalações de comparação exata com a mesma capacidade projetada que se encontre dentro da mesma área geográfica sempre teria preferência sobre um método de custo por capacidade.
- 90.07 Note-se que a relação entre custo e capacidade geralmente não é linear, então alguma forma de ajuste exponencial também pode ser necessária. No entanto, o avaliador *deveria* ter cautela ao realizar esse ajuste quando grandes diferenças na capacidade estão sendo usadas como evidência em relação ao ativo em questão, pois isso pode levar a resultados não confiáveis.

Método de Tendências

- 90.08 Tendenciamento é um método de estimar o custo de reprodução de um ativo aplicando um índice (fator de tendência) ao custo histórico do ativo, que reflete a inflação/deflação do preço do ativo ao longo do tempo.
- 90.09 O custo histórico compreende a despesa que foi envolvida na aquisição do ativo quando ele foi colocado em serviço pela primeira vez por seu primeiro proprietário. Isso deve ser distinguido do custo original, que é o custo real de uma propriedade quando adquirida por seu atual proprietário, que pode não ser o primeiro proprietário e que pode ter comprado o ativo a um preço maior ou menor do que o custo histórico.
- 90.10 Índices podem ser obtidos de entidades estatísticas ou agências governamentais similares, instituições ou organizações de pesquisa. A seleção dos índices mais apropriados é crucial ao usar o método de tendenciamento.
- 90.11 Embora a aplicação de um método de tendenciamento (frequentemente denominado método indireto que envolve a aplicação de indexação) possa ser uma maneira apropriada de determinar o custo de reposição ao usar a abordagem de custo, *dever-se-ia* ter cuidado em relação ao seguinte:
- (a) a tendência não deve ser aplicada a nada além de algo anterior

ao custo de reposição direta determinado ou custo histórico (o custo de um ativo quando foi colocado em serviço pela primeira vez por seu primeiro proprietário),

- (b) os custos históricos representam uma gama de custos diretos e indiretos (ou seja, equipamentos, mão de obra, frete, eletricidade, fundações, edifícios, TI etc.) que podem não estar correlacionados com um determinado índice,
- (c) tendências de custos históricos de prazo longo podem criar resultados errôneos e anômalos devido aos vários fatores que impactam os índices ao longo do tempo,
- (d) usar um índice/tendência obtidos de diferentes jurisdições para o ativo considerado pode criar resultados errôneos e anômalos devido aos vários fatores que impactam os índices em diferentes jurisdições,
- (e) tendências de custos históricos usando um índice/tendência local para ativos que foram originados em uma jurisdição estrangeira onde houve movimentos na taxa de câmbio ao longo do tempo.

90.12 Em todos os casos, o julgamento profissional é necessário para garantir que o método de tendência para determinar o custo de reposição como parte de uma abordagem de custo seja apropriado, levando em consideração a natureza da avaliação que está sendo realizada. Se for provável que leve a resultados de avaliação errôneos ou anômalos, a aplicação de abordagens alternativas para determinar o custo de reposição deve ser utilizada (ou seja, uma abordagem direta para estimar o custo de reposição).

100. Dados e Entradas

100.01 De acordo com a IVS 104 Dados e Entradas, o avaliador deve maximizar as características de dados relevantes e observáveis na medida do possível.

100.02 Além dos requisitos contidos na IVS 104 Dados e Entradas, há a seguinte hierarquia de evidências comparáveis, que *deveria* ser seguida para avaliações de IEI:

- (a) evidência comparável direta,
- (b) evidência comparável indireta,
- (c) dados gerais de mercado,
- (d) outras fontes.

100.03 Ao aplicar a hierarquia de evidências comparáveis, o avaliador *deve* garantir que as características de dados e entradas adequados contidos na IVS 104 Dados e Entradas sejam totalmente aplicados.

100.04 As entradas selecionadas devem ser consistentes com os modelos utilizados para avaliar ativo (ver IVS 104 Dados e Entradas, parágrafo 40.01).

100.05 A seleção, fonte e uso dos insumos *deveriam* ser explicados, justificados e documentados.

100.06 *Fatores significativos de ESG* associados ao valor de um ativo *deveriam* ser considerados como parte do processo de seleção de dados e insumos.

110. Modelos de Avaliação

- 110.01 De acordo com a IVS 105 Modelos de Avaliação, o avaliador deve maximizar tanto quanto possível o uso de características de modelos de avaliação adequados.
- 110.02 *Os modelos de avaliação devem ser adequados ao uso pretendido da avaliação e consistentes com entradas adequadas.*

120. Documentação e Relatórios

- 120.01 Além dos requisitos na IVS 106 Documentação e Relatórios, um relatório de avaliação deve ser emitido para uma avaliação e deve incluir referências apropriadas a todos os assuntos abordados no escopo de trabalho acordado (consulte IVS 101 Escopo do Trabalho). O relatório também deve incluir comentários sobre o efeito no valor relatado de quaisquer ativos tangíveis ou intangíveis associados excluídos do cenário de transação real ou assumido.
- 120.02 Além disso, além dos requisitos contidos na IVS 106 Documentação e Relatórios, parágrafos 40.01-40.03, um relatório de revisão de avaliação deve ser emitido para uma revisão de avaliação e o relatório de revisão de avaliação deve declarar se a revisão é uma revisão do processo de avaliação ou uma revisão de valor.

130. Considerações Especiais para Instalações e Equipamentos

- 130.01A seção a seguir aborda uma lista não exaustiva de tópicos relevantes para a avaliação de IEI.

Alocação de Valor

- 130.02 De acordo com a IVS 102 Bases de Valor, seção 70 e esta norma, quando um grupo de ativos for avaliado como parte de uma carteira, mas alocado individualmente, o avaliador deve declarar explicitamente que esse é o caso e fornecer justificativa quanto à sua metodologia de alocação.

IVS 400 Interesses Imobiliários

IVS 200 Negócios e Interesses em Negócios	IVS 210 Ativos Intangíveis	IVS 220 Passivos não financeiros	IVS 230 Inventário	IVS 300 Instalações, Equipamentos e Infraestrutura	IVS 400 Imóveis e Interesses em Imóveis	IVS 410 Propriedades para Desenvolvimento	IVS 500 Instrumentos Financeiros
--	-------------------------------	-------------------------------------	-----------------------	---	--	--	-------------------------------------

Conteúdo	Parágrafos
Visão Geral	10
Introdução	20
Estrutura de Avaliação	30
Escopo do Trabalho	40
Bases de Valor	50
Abordagens de Avaliação	60
Abordagem de Mercado	70
Abordagem de Renda	80
Abordagem de Custo	90
Dados e Entradas	100
Modelos de Avaliação	110
Documentação e Relatórios	120
Considerações Especiais para Interesses Imobiliários	130
Hierarquia de Interesses	140
Aluguel	150

10. Visão Geral

10.01 Os princípios contidos nas Normas Gerais se aplicam a avaliações de interesses imobiliários. Esta norma inclui modificações, requisitos adicionais ou exemplos específicos de como as Normas Gerais se aplicam a avaliações às quais esta norma se aplica. As avaliações de interesses imobiliários também devem seguir o padrão aplicável para aquele tipo de ativo e/ou passivo (consulte IVS 300 Instalações, Equipamentos e Infraestrutura e IVS 410 Propriedade para Desenvolvimento, quando aplicável).

20. Introdução

20.01 Os interesses de propriedade são normalmente definidos pelo estado ou pelas leis de jurisdições individuais e são frequentemente regulados pela legislação nacional ou local. Em alguns casos, direitos individuais, comunal/comunitário e/ou coletivos legítimos sobre terras e edifícios são mantidos de forma informal, tradicional, não documentada e não registrada. Antes de realizar uma avaliação de um interesse imobiliários, o avaliador deve entender a estrutura legal relevante que afeta o interesse que está sendo avaliado.

- 20.02 Um interesse imobiliário é um direito de propriedade, controle, uso ou ocupação de terras e edifícios. Um interesse imobiliário inclui direitos de posse informais para terras comunais/comunitárias e/ou coletivas ou tribais e assentamentos informais urbanos/rurais ou economias de transição, que podem assumir a forma de posse, ocupação e direitos de uso.
- 20.03 Existem três tipos principais de interesse:
- (a) o interesse superior em qualquer área definida de terra. O proprietário deste interesse tem um direito absoluto perpétuo de posse e controle da terra e quaisquer edifícios sobre ela, sujeito apenas a quaisquer interesses subordinados e quaisquer restrições estatutárias ou outras restrições legalmente executáveis,
 - (b) um interesse subordinado que normalmente dá ao titular direitos de posse e controle exclusivos de uma área definida de terreno ou edifícios por um período definido, por exemplo, nos termos de um contrato de arrendamento, e/ou
 - (c) um direito de usar terras ou edifícios, mas sem um direito de posse ou controle exclusivo, por exemplo, um direito de passar sobre terras ou usá-las apenas para uma atividade específica.
- 20.04 *Ativos Intangíveis* não se enquadram na classificação de ativos e/ou passivos imobiliários. No entanto, um ativo intangível pode estar associado e ter um impacto material nos fluxos de caixa associados a ativos imobiliários. Portanto, é essencial deixar claro no escopo do trabalho precisamente qual é o uso pretendido da avaliação para incluir ou excluir. Quando há um componente de ativo intangível, o avaliador também *deveria* seguir a IVS 210 Ativos Intangíveis.
- 20.05 Embora palavras e termos diferentes sejam usados para descrever esses tipos de interesse imobiliários em diferentes jurisdições, os conceitos de um direito absoluto ilimitado de propriedade, um interesse exclusivo por um período limitado ou um direito não exclusivo para um uso pretendido especificado são comuns à maioria. A imobilidade de terras e edifícios significa que é o direito detido por uma parte que é transferido em uma troca, não a terra física e os edifícios. O valor, portanto, é atribuído ao interesse legal em vez da terra física e dos edifícios.
- 20.06 *Avaliações* de interesses imobiliários são frequentemente necessárias para diferentes usos pretendidos, incluindo garantias de empréstimos, vendas e compras, tributação, litígios, indenizações, processos de insolvência e elaboração e divulgação de relatórios financeiros.

30. Estrutura de Avaliação

- 30.01 De acordo com a Estrutura de Avaliação IVS 100, o avaliador deve cumprir os princípios do avaliador (ver Estrutura de Avaliação IVS 100, seção 10).

40. Escopo do Trabalho

- 40.01 Para cumprir com o requisito de identificação do ativo e/ou passivo a ser avaliado nas IVS 101 Escopo do Trabalho, parágrafo 20.03 (a), os seguintes assuntos devem ser incluídos:
- (a) uma descrição do interesse imobiliário a ser avaliado e
 - (b) identificação de quaisquer interesses superiores ou subordinados ou direito de uso que afetem o interesse a ser avaliado.

- 40.02 De acordo com os requisitos contidos na IVS 101 Escopo do Trabalho, seções 20 e 30, as investigações feitas durante o curso de um trabalho de avaliação devem ser apropriadas para o uso pretendido do trabalho de avaliação e as bases de valor. No caso de uma revisão de avaliação, o escopo do trabalho deve declarar se a revisão é uma revisão do processo de avaliação ou uma revisão de valor.
- 40.03 Investigações e evidências suficientes devem ser reunidas por meios como inspeção, levantamento, pesquisa, computação ou análise para garantir que a avaliação seja adequadamente suportada. Ao determinar a extensão das investigações e evidências necessárias, o julgamento profissional é necessário para garantir que seja adequado ao propósito da avaliação.
- 40.04 Quando um trabalho de avaliação envolve confiança em informações fornecidas por uma parte que não o avaliador, *dever-se-ia* considerar se as informações são confiáveis ou se as informações podem ser confiáveis de outra forma sem afetar adversamente a credibilidade da avaliação. Entradas significativas fornecidas ao avaliador (por exemplo, pela gerência/proprietários) *deveriam* ser consideradas, investigadas e/ou corroboradas. Em casos em que a credibilidade ou confiabilidade das informações fornecidas não podem ser evidenciadas, *dever-se-ia* considerar se, ou como, tais informações são usadas (consulte IVS 101 Escopo do Trabalho, parágrafo 20.01 (j)).
- 40.05 Ao considerar a credibilidade e a confiabilidade das informações fornecidas, o *avaliador deveria* considerar questões como:
- (a) o uso pretendido da avaliação,
 - (b) a importância da informação para a conclusão da avaliação,
 - (c) a competência da fonte em relação ao assunto e
 - (d) se a fonte é independente do ativo considerado e/ou do destinatário da avaliação (ver IVS 101 Escopo do Trabalho, parágrafo 20.01 (a)).
- 40.06 O uso pretendido da avaliação, a base de valor, a extensão e os limites das investigações e quaisquer fontes de informação nas quais se possa confiar fazem parte do escopo do trabalho de avaliação que deve ser comunicado a todas as partes do trabalho de avaliação (consulte IVS 101 Escopo de Trabalho).
- 40.07 Se, durante o curso de um trabalho, ficar claro que as investigações ou limitações incluídas no escopo do trabalho não resultarão em uma avaliação confiável, ou as informações a serem fornecidas por terceiros não estiverem disponíveis ou forem inadequadas, ou as limitações nas investigações, como inspeções, forem tão substanciais que não resultarão em uma opinião de valor adequado para o propósito da avaliação, a avaliação deve declarar explicitamente que a avaliação não está em conformidade com as IVS (consulte IVS 100 Estrutura de Avaliação, seção 40 e IVS 101 Escopo do Trabalho, parágrafo 20.03).
- 40.08 Além dos requisitos para declarar a extensão da investigação e a natureza e fonte das informações nas quais se basear na IVS 101 Escopo do Trabalho, os seguintes assuntos *deveriam* ser considerados:
- (a) as provas, se disponíveis, necessárias para verificar o interesse imobiliário e quaisquer interesses relacionados relevantes,

- (b) a extensão de qualquer inspeção,
- (c) responsabilidade pelas informações sobre a área do local, características do local (por exemplo, condição do solo), características do edifício ou áreas do piso do edifício,
- (d) responsabilidade pelas informações sobre a área, características (por exemplo, condições do solo) e atributos geradores de produtividade da terra (por exemplo, fertilidade do solo, área de plantação),
- (e) responsabilidade pela confirmação das especificações e condições de qualquer edifício,
- (f) responsabilidade pela confirmação da especificação e condição da plantação, vegetação, floresta ou cultura,
- (g) responsabilidade pela confirmação da quantidade e qualidade das reservas e quaisquer medidas de extração e corretivas pós-extração,
- (h) a extensão da investigação sobre a natureza, especificação e adequação de serviços e instalações,
- (g) responsabilidade pela identificação de fatores de riscos ambientais reais ou potenciais, e
- (h) permissões legais ou restrições ao uso da propriedade e de quaisquer edifícios, bem como quaisquer alterações esperadas ou potenciais nas permissões e restrições legais.

40.09 Exemplos típicos de pressupostos especiais que precisam ser acordados e confirmados para cumprir com a IVS 101 Escopo de Trabalho, parágrafo 20.03 (k) e IVS 102 Bases de Valor, parágrafo 50.04 incluem, mas não estão limitados a:

- (a) que uma mudança física definida ocorreu, por exemplo, uma proposta de construção é avaliada como se estivesse concluída na data da avaliação,
- (b) que houve uma mudança no status da propriedade, por exemplo, uma vacância o edifício tinha sido arrendado ou um edifício arrendado tinha ficado vago na data da avaliação,
- (c) que o interesse está sendo avaliado sem levar em conta outros interesses existentes,
- (d) que a propriedade esteja livre de contaminação ou outros riscos ambientais,
- (e) que a atividade econômica continuará perpetuamente, e
- (f) que a permissão de uso será concedida para a mudança de uso proposta.

50. Bases de Valor

50.01 De acordo com a IVS 102 Bases de Valor, o avaliador deve selecionar a(s) base(s) de valor apropriada(s) para o uso pretendido ao avaliar interesses imobiliários.

50.02 Sob a maioria das bases de valor, o avaliador deve considerar o maior e melhor uso do imóvel, que pode diferir de seu uso atual (veja IVS 102 Bases de Valor, Apêndice A90–A120). Esta avaliação é particularmente importante para interesses imobiliários que podem ser alterados de um uso para outro ou que têm potencial de desenvolvimento.

- 50.03 Além dos requisitos contidos na IVS 102 Bases de Valor, seção 70, sobre alocação de valor, se a soma do valor dos componentes individuais alocados diferir do valor dos ativos e/ou passivos em uma base agregada, o avaliador *deveria* declarar expressamente o(s) motivo(s) principal(ais) para a diferença.

60. Abordagens de Avaliação

- 60.01 As três abordagens de avaliação descritas em IVS 103 Abordagens de Avaliação podem ser todas aplicáveis à avaliação de um interesse imobiliário.
- 60.02 Ao selecionar uma abordagem e método, além dos requisitos desta norma, o avaliador deve seguir os requisitos da IVS 103 Abordagens de Avaliação, incluindo os parágrafos 10.03 e 10.04.

70. Abordagem de Mercado

- 70.01 Os interesses de propriedade são geralmente heterogêneos (ou seja, com características diferentes). Mesmo que o terreno e os edifícios tenham características físicas idênticas a outros sendo negociados no mercado, a localização será diferente. Não obstante essas diferenças, a abordagem de mercado é comumente aplicada para a avaliação de interesses imobiliários.
- 70.02 Para comparar o objeto da avaliação com o preço de outros interesses imobiliários, o avaliador *deveria* adotar unidades de comparação geralmente aceitas e apropriadas que sejam consideradas pelos participantes, dependendo do tipo de ativo e/ou passivo que está sendo avaliado. Unidades de comparação que são comumente usadas podem incluir:
- (a) preço por metro quadrado (ou por pé quadrado) de um edifício ou por hectare (ou por acre) para terra,
 - (b) preço por quarto, e
 - (c) preço por unidade de produção (por exemplo, megawatt, rendimento das colheitas).
- 70.03 Uma unidade de comparação só é útil quando é consistentemente selecionada e aplicada à propriedade considerada e às propriedades comparáveis em cada análise. Na medida do possível, qualquer unidade de comparação usada *deveria* ser uma comumente usada pelos participantes no mercado apropriado.
- 70.04 A confiança que pode ser aplicada a quaisquer dados de preço comparáveis na avaliação é determinada pela comparação de várias características da propriedade e transação da qual os dados foram obtidos, com aquelas da propriedade sendo avaliada. As diferenças entre as propriedades transacionadas *deveriam* ser consideradas de acordo com a IVS 103 Abordagens de Avaliação, Apêndice A10.01-10.08. Diferenças específicas que *deveriam* ser consideradas na avaliação de interesses imobiliários incluem, mas não estão limitadas a:
- (a) o tipo de interesse que fornece a evidência do preço e o tipo de interesse que está sendo avaliado,
 - (b) os respectivos locais,
 - (c) a respectiva qualidade da terra,
 - (d) a idade e a especificação das melhorias,
 - (e) o uso ou zoneamento permitido em cada propriedade,

- (f) as circunstâncias em que o preço foi determinado e a base de valor requerida,
- (g) a data efetiva da evidência de preço e a data de avaliação, e
- (h) condições de mercado no momento das transações relevantes e como elas diferem das condições na data da avaliação.

80. Abordagem de Renda

- 80.01 Vários métodos são usados para indicar valor sob o título geral da abordagem de renda, todos os quais compartilham a característica comum de que o valor é baseado em uma renda real ou estimada que é, ou poderia ser gerada por um proprietário do interesse. No caso de uma propriedade para investimento, essa renda pode ser na forma de aluguel (consulte IVS 104 Dados e Entradas e IVS 105 Modelos de Avaliação); em um edifício ocupado pelo proprietário, pode ser um aluguel presumido (ou aluguel economizado) com base no que custaria ao proprietário alugar um espaço equivalente.
- 80.02 Para alguns interesses imobiliários, a capacidade de geração de renda da propriedade está intimamente ligada a um uso específico ou atividade negocial/comercial (por exemplo, cinemas, casas de repouso ou de cuidados, clínicas, hotéis etc.). Quando um edifício é adequado apenas para um tipo específico de atividade comercial, a renda geralmente está relacionada aos fluxos de caixa reais ou potenciais que seriam acumulados para o proprietário daquele edifício a partir da atividade comercial. O uso do potencial comercial de uma propriedade para indicar seu valor é frequentemente chamado de “método de lucros” (veja o parágrafo 80.03 a seguir).
- 80.03 Quando a renda potencial usada na abordagem de renda representa o fluxo de caixa de uma atividade comercial/comercial (em vez do fluxo de caixa relacionado a aluguel, manutenção e outros custos específicos imobiliários) e inclui ativos intangíveis, então esta não é mais apenas uma avaliação de interesse imobiliários e o avaliador também *deveria* cumprir, conforme apropriado, com os requisitos de IVS 200 Negócios e Participações em Negócios e, quando aplicável, de IVS 210 Ativos Intangíveis.
- 80.04 Para interesses imobiliários, várias formas de modelos de fluxo de caixa descontado podem ser usadas. Elas variam em detalhes, mas compartilham a característica básica de que o fluxo de caixa para um período futuro definido é ajustado para um valor presente usando uma taxa de desconto. A soma dos valores atuais para os períodos individuais representa uma estimativa do valor do patrimônio. A taxa de desconto em um modelo de fluxo de caixa descontado será baseada no custo do dinheiro no tempo e nos riscos e recompensas do fluxo de renda considerado.
- 80.05 Mais informações sobre a obtenção de taxas de desconto estão incluídas na IVS 103 Abordagens de Avaliação, Apêndice A20.29-A20.40. O desenvolvimento de um rendimento ou taxa de desconto *deveria* ser influenciado pelo objetivo da avaliação. Por exemplo:
- (a) se o objetivo da avaliação for estabelecer o valor de mercado, a taxa de desconto pode ser derivada da observação dos retornos implícitos no preço pago por interesses imobiliários reais negociados no mercado entre os participantes ou da taxa de retorno exigida pelos participantes hipotéticos. Quando uma taxa de desconto é baseada em uma análise de transações de mercado, o avaliador também *deveria* seguir a orientação contida na IVS 103 Abordagens de Avaliação, Apêndice A10.07 e A10.08, e

- (b) se o objetivo da avaliação for estabelecer o valor de mercado para um proprietário específico ou potencial proprietário com base em seus próprios critérios de investimento, a taxa usada pode refletir sua taxa de retorno exigida ou seu custo médio ponderado de capital.

80.06 Uma taxa de desconto apropriada também pode ser construída a partir de um retorno típico “sem risco” ajustado para os riscos e oportunidades adicionais específicos do interesse imobiliário em particular.

90. Abordagem de Custo

90.01 Ao aplicar a abordagem de custo, o avaliador deve seguir a orientação contida na IVS 103 Abordagens de Avaliação, Apêndice A30.

90.02 Esta abordagem é geralmente aplicada à avaliação de interesses imobiliários através do método do custo de reposição depreciado (ver IVS 103 Abordagens de Avaliação, Apêndice A30).

90.03 Pode ser usado como abordagem primária quando não há evidências de preços de transação para propriedades semelhantes ou nenhum fluxo de renda real ou hipotético identificável que seria creditado ao proprietário do interesse relevante.

90.04 Em alguns casos, mesmo quando há evidências de preços de transação de mercado ou um fluxo de renda identificável disponível, a abordagem de custo pode ser usada como uma abordagem secundária ou corroborativa.

90.05 O primeiro passo requer que um custo de reposição seja calculado. Este é normalmente o custo de substituir a propriedade por um equivalente moderno na *data de avaliação* relevante. Uma exceção é quando uma propriedade equivalente precisaria ser uma réplica da propriedade considerada para fornecer a um participante a mesma utilidade, em cujo caso o custo de reposição seria o de reproduzir ou replicar o edifício considerado em vez de substituí-lo por um equivalente moderno. O custo de reposição deve refletir todos os custos incidentes, conforme apropriado, como o valor do terreno, infraestrutura, taxas de projeto, custos financeiros e lucro do desenvolvedor que seriam incorridos por um participante na criação de um ativo equivalente.

90.06 O custo do equivalente moderno *deve* então, conforme apropriado, estar sujeito a ajuste para obsolescência física, funcional, tecnológica e econômica (ver IVS 103 Abordagens de Avaliação Apêndice A30). O objetivo de um ajuste para obsolescência é estimar o quanto menos valiosa a propriedade considerada pode, ou seria, para um potencial comprador do que o equivalente moderno. A obsolescência considera a condição física, a funcionalidade e a utilidade econômica da propriedade considerado em comparação com o equivalente moderno.

100. Dados e Entradas

100.01 De acordo com a IVS 104 Dados e Entradas, o avaliador *deveria* maximizar o uso de dados relevantes e observáveis na medida do possível.

100.02 Além dos requisitos contidos na IVS 104 Dados e Entradas, há a seguinte hierarquia de evidências comparáveis, que *deveria* ser seguida para avaliações de interesses imobiliários:

- (a) evidência comparável direta,

- (b) evidência comparável indireta,
- (c) dados gerais de mercado,
- (d) outras fontes.

- 100.03 Ao aplicar a hierarquia de evidências comparáveis, o avaliador *deve* garantir que as características de dados e entradas adequados contidos na IVS 104 Dados e Entradas sejam totalmente aplicadas.
- 100.04 As entradas selecionadas devem ser consistentes com os modelos utilizados para avaliar o ativo e/ou passivo (ver IVS 104 Dados e Entradas, seção 40).
- 100.05 A seleção, fonte e uso das entradas devem ser explicados, justificados e documentados.
- 100.06 Fatores *ESG significativos* associados ao valor de um ativo *deveriam* ser considerados como parte do processo de seleção de dados e insumos.

110. Modelos de Avaliação

- 110.01 De acordo com a IVS 105 Modelos de Avaliação, o avaliador deve maximizar tantas características de modelos de avaliação quantas for possível.
- 110.02 Os *modelos de avaliação devem* ser adequados ao uso pretendido da avaliação e consistente com as entradas adequadas.

120. Documentação e Relatórios

- 120.01 Além dos requisitos contidos na IVS 106 Documentação e Relatórios, seção 30, um relatório de avaliação deve ser emitido para uma avaliação e deve incluir referências apropriadas a todos os assuntos abordados no escopo de trabalho acordado (consulte IVS 101 Escopo do Trabalho). O relatório também deve incluir comentários sobre o efeito no valor relatado de quaisquer ativos tangíveis ou intangíveis associados excluídos do cenário de transação real ou assumidos.
- 120.02 Além disso, além dos requisitos contidos na IVS 106 Documentação e Relatórios, seção 40, um relatório de revisão de avaliação deve ser emitido para uma revisão de avaliação e o relatório de revisão de avaliação deve declarar se a revisão é uma revisão do processo de avaliação ou uma revisão de valor.

130. Considerações Especiais para Interesses Imobiliários

- 130.01 As seções a seguir abordam uma lista não exaustiva de tópicos relevantes para a avaliação de interesses imobiliários.
- (a) Hierarquia de interesses (artigo 140.º),
 - (b) Aluguel (seção 150).

140. Hierarquia de Interesses

- 140.01 Os diferentes tipos de interesses imobiliários não são mutuamente exclusivos. Por exemplo, um interesse superior pode estar sujeito a um ou mais interesses subordinados. O proprietário do interesse absoluto pode conceder um interesse de arrendamento em relação a parte ou a todo o seu interesse. Os interesses de arrendamento concedidos diretamente pelo proprietário do interesse absoluto são interesses de “arrendamento principal”. A menos que seja proibido pelos termos do contrato de arrendamento, o detentor de um interesse de arrendamento principal pode

conceder um arrendamento de parte ou de todo esse interesse a um terceiro, o que é conhecido como um interesse de subarrendamento. Um interesse de subarrendamento sempre será mais curto do que, ou coextensivo com o arrendamento principal do qual é criado.

140.02 Estes interesses de propriedade terão características próprias, conforme ilustrado nos exemplos a seguir:

- (a) Embora um interesse absoluto forneça propriedade perpétua total, ele pode estar sujeito ao efeito de interesses subordinados. Esses interesses subordinados podem incluir arrendamentos, restrições impostas por um proprietário anterior ou restrições impostas por estatuto.
- (b) Um interesse de arrendamento será por um período definido, no final do qual a propriedade reverte para o detentor do interesse superior a partir do qual foi criado. O contrato de arrendamento normalmente imporá obrigações ao arrendatário, por exemplo, o pagamento de aluguel e outras despesas. Ele também pode impor condições ou restrições, como na forma como a propriedade pode ser usada ou em qualquer transferência do interesse para um terceiro.
- (c) Um direito de uso pode ser perpétuo ou por um período definido. O direito pode depender de o detentor fazer pagamentos ou cumprir com certas outras condições.

140.03 Ao avaliar um interesse imobiliários, portanto, é necessário identificar a natureza dos direitos concedidos ao detentor desse interesse e refletir quaisquer restrições ou ônus impostos pela existência de outros interesses na mesma propriedade. A soma dos valores individuais de vários interesses diferentes na mesma propriedade frequentemente diferirá do valor do interesse superior não onerado.

150. Aluguel

150.01 O aluguel de mercado é abordado como base de valor na IVS 102 Bases de Valor.

150.02 Ao avaliar um interesse superior sujeito a um arrendamento ou um interesse criado por um arrendamento, o avaliador deve considerar o aluguel contratual e, nos casos em que for diferente, o aluguel de mercado.

150.03 O aluguel contratual é o aluguel pagável sob os termos de um arrendamento real pode ser fixo durante a duração do arrendamento ou variável. A frequência e a base de cálculo das variações no aluguel serão definidas no arrendamento e devem ser identificadas e compreendidas para estabelecer os benefícios totais acumulados para o arrendador e a responsabilidade do arrendatário.

IVS 410 Propriedade para desenvolvimento



Conteúdo	Parágrafos
Visão Geral	10
Introdução	20
Estrutura de Avaliação	30
Escopo do Trabalho	40
Bases de Valor	50
Abordagens e Métodos de Avaliação	60
Abordagem de Mercado	70
Abordagem de Renda	80
Abordagem de Custo	90
Método Residual	100
Ativos Existentes	110
Dados e Entradas	120
Modelos de Avaliação	130
Documentação e Relatórios	140
Considerações Especiais para Empréstimos Garantidos	150

10. Visão Geral

10.01 Os princípios contidos nas Normas Gerais se aplicam a avaliações de propriedade para desenvolvimento. Esta norma inclui modificações, requisitos adicionais ou exemplos específicos de como as Normas Gerais se aplicam a avaliações às quais esta norma se aplica. As avaliações de propriedade para desenvolvimento também devem seguir a norma aplicável para aquele tipo de ativo e/ou passivo (consulte IVS 400 Interesses imobiliários e IVS 300 Instalações, Equipamentos e Infraestrutura, quando aplicável.)

20. Introdução

20.01 No contexto desta norma, propriedades para desenvolvimento são definidas como interesses onde o desenvolvimento é necessário para atingir o maior e melhor uso, ou onde melhorias estão sendo contempladas ou estão em andamento na data de avaliação e incluem:

- (a) a construção de edifícios,

- (b) terrenos anteriormente não desenvolvidos que estão sendo dotados de infraestrutura (ver IVS 300 Instalações, Equipamentos e Infraestrutura),
- (c) a remodelação de terras previamente desenvolvidas,
- (d) a melhoria ou alteração de edifícios ou estruturas existentes,
- (e) terrenos alocados para desenvolvimento em um plano diretor ou por permissão das autoridades competentes, e
- (f) terras alocadas para usos de maior valor ou maior densidade em um plano diretor ou com a permissão das autoridades competentes.

20.02 *Avaliações de propriedade para desenvolvimento pode ser necessária para diferentes usos pretendidos. É responsabilidade do avaliador entender o uso pretendido. Uma lista não exaustiva de exemplos de circunstâncias que deveriam exigir uma avaliação de propriedade para desenvolvimento inclui, mas não está limitada a:*

- (a) estabelecer se os projetos propostos são financeiramente viáveis,
- (b) como parte de consultoria geral e trabalhos de suporte de negociação para aquisição e garantia de empréstimo,
- (c) para fins de relatórios fiscais, as avaliações de desenvolvimento são frequentemente necessárias para análises de tributação ad valorem,
- (d) para litígios que exijam análise de avaliação em circunstâncias como disputas entre acionistas e cálculos de danos,
- (e) para fins de relatórios financeiros, a avaliação de uma propriedade para desenvolvimento é frequentemente necessária em conexão com a contabilização de combinações de negócios, aquisições e vendas de ativos e análise de recuperabilidade, e
- (f) para outros eventos legais ou estatutários que possam exigir a avaliação de propriedades para desenvolvimento, tal como desapropriação.

20.03 Ao avaliar uma propriedade em desenvolvimento, o avaliador deve seguir as normas aplicáveis para esse tipo de ativo e/ou passivo (ver IVS 400 Interesses Imobiliários e IVS 300 Instalações, Equipamentos e Infraestrutura).

20.04 O valor residual ou valor do terreno de uma propriedade para desenvolvimento pode ser muito sensível a mudanças em pressupostos ou projeções relativas à renda ou receita a ser derivada do projeto concluído ou quaisquer custos de desenvolvimento que serão incorridos. Isso continua sendo o caso independentemente do método ou métodos usados ou quão diligentemente as várias entradas são pesquisadas em relação à data de avaliação (consulte IVS 104 Dados e Entradas).

20.05 Esta sensibilidade também se aplica ao impacto de mudanças significativas nos custos do projeto ou o valor na conclusão. Se a avaliação for necessária para um uso pretendido onde mudanças significativas no valor ao longo da duração de um projeto de construção podem ser uma preocupação para o usuário (por exemplo, onde a avaliação é para garantia de empréstimo ou para estabelecer a viabilidade de um projeto), o avaliador deve destacar o efeito potencialmente desproporcional de possíveis mudanças nos custos de construção ou no valor final na lucratividade do projeto e no valor da propriedade parcialmente concluída. Uma análise de sensibilidade pode ser útil para esse uso pretendido, desde que seja acompanhada por uma explicação adequada.

30. Estrutura de Avaliação

- 30.01 De acordo com a IVS 100 Estrutura de Avaliação, o avaliador deve cumprir os princípios do avaliador.

40. Escopo do Trabalho

- 40.01 Além dos requisitos contidos na IVS 101 Escopo do Trabalho, seções 20 e 30, as investigações feitas durante o curso de uma avaliação devem ser apropriadas para o uso pretendido da avaliação e as bases de valor. No caso de uma revisão de avaliação, o escopo de trabalho deve declarar se a revisão é uma revisão do processo de avaliação ou uma revisão de valor.
- 40.02 Investigações e evidências suficientes devem ser reunidas por meios como inspeção, levantamento, pesquisa, computação ou análise para garantir que a avaliação seja adequadamente suportada. Ao determinar a extensão das investigações e evidências necessárias, o julgamento profissional é necessário para garantir que seja adequado ao propósito da avaliação.
- 40.03 Quando um trabalho de avaliação envolve confiança em informações fornecidas por uma parte que não o avaliador, *dever-se-ia* considerar se as informações são confiáveis ou se as informações podem ser confiáveis de outra forma sem afetar adversamente a credibilidade da avaliação. Entradas significativas fornecidas ao avaliador (por exemplo, pela gerência/proprietários) *deveriam* ser consideradas, investigadas e/ou corroboradas. Em casos em que a credibilidade ou confiabilidade das informações fornecidas não podem ser demonstradas, *dever-se-ia* considerar se, ou como, tais informações são usadas (consulte IVS 101 Escopo do Trabalho, parágrafo 20.01 (j)).
- 40.04 Ao considerar a credibilidade e a confiabilidade das informações fornecidas, o *avaliador deveria* considerar questões como:
- (a) o uso pretendido da avaliação,
 - (b) a importância da informação para a conclusão da avaliação,
 - (c) a competência da fonte em relação ao assunto e
 - (d) se a fonte é independente do ativo objeto e/ou passivo objeto e/ou do destinatário da avaliação (ver IVS 101 Escopo do Trabalho, parágrafo 20.01 (a)).
- 40.05 O uso pretendido da avaliação, a base de valor, a extensão e os limites das investigações e quaisquer fontes de informação nas quais se possa confiar fazem parte do escopo do trabalho da avaliação que *deve* ser comunicado a todas as partes da avaliação (consulte IVS 101 Escopo de Trabalho).
- 40.06 Se, durante o curso de uma avaliação, ficar claro que as investigações incluídas no escopo de trabalho não resultarão em uma avaliação confiável, ou as informações a serem fornecidas por terceiros não estiverem disponíveis ou forem inadequadas, ou as limitações nas investigações forem tão substanciais que o avaliador não consiga avaliar suficientemente as entradas e pressupostos, a avaliação não estará em conformidade com as IVS (consulte IVS 101 Escopo do Trabalho, parágrafo 20.01).

50. Bases de Valor

- 50.01 De acordo com a IVS 102 Bases de Valor, o avaliador deve selecionar a(s) base(s) de valor apropriada(s) para o uso pretendido ao avaliar uma propriedade para desenvolvimento.

- 50.02 No entanto, ao considerar o valor de uma propriedade para desenvolvimento, *dever-se-ia* considerar a probabilidade de que quaisquer contratos em vigor, por exemplo, para construção ou para a venda ou arrendamento do projeto concluído, possam se tornar nulos ou anuláveis no caso de uma das partes ser objeto de procedimentos formais de insolvência. Mais consideração *deveria* ser dada a quaisquer obrigações contratuais que possam ter um impacto material no valor de mercado. Portanto, pode ser apropriado destacar o risco para um credor, causado por um possível comprador da propriedade não ter o benefício de contratos de construção existentes e/ou pré-arrendamentos, e pré-vendas e quaisquer garantias e garantias associadas no caso de inadimplência do mutuário.
- 50.03 A avaliação de propriedades para desenvolvimento geralmente inclui um número significativo de pressupostos e pressupostos especiais sobre a condição ou status do projeto quando concluído. Por exemplo, pressupostos especiais podem ser feitos de que o desenvolvimento foi concluído ou que a propriedade está totalmente alugada. Conforme exigido pela IVS 101 Escopo do Trabalho, pressupostos significativos e pressupostos especiais usados em uma avaliação *devem* ser comunicados a todas as partes da avaliação e *devem* ser acordadas e confirmadas no escopo do trabalho. Cuidados especiais também podem ser necessários quando terceiros podem confiar no resultado da avaliação.
- 50.04 Frequentemente será impraticável ou impossível verificar todas as características de uma propriedade para desenvolvimento que poderiam ter um impacto no desenvolvimento futuro potencial, como onde as condições do solo ainda não foram investigadas. Quando este for o caso, pode ser apropriado fazer pressupostos (por exemplo, que não há condições anormais do solo que resultariam em custos significativamente maiores). Se esta fosse uma suposição que um participante não faria, ela precisaria ser apresentada como um pressuposto especial.
- 50.05 Em situações em que houve uma mudança no mercado desde que um projeto foi originalmente concebido, um projeto em construção pode não mais representar o maior e melhor uso do terreno. Em tais casos, os custos para concluir o projeto originalmente proposto podem ser irrelevantes, pois um comprador no mercado demoliria quaisquer estruturas parcialmente concluídas ou as adaptaria para um projeto alternativo. O valor da propriedade para desenvolvimento em construção precisaria refletir o valor atual do projeto alternativo e os custos e riscos associados à conclusão desse projeto.
- 50.06 Para algumas propriedades para desenvolvimento, a propriedade está intimamente ligada a um determinado uso ou atividade negocial/comercial ou um pressuposto especial é feito de que a propriedade concluída será comercializada em níveis especificados e sustentáveis. Em tais casos, o avaliador deve, conforme apropriado, também cumprir com os requisitos da IVS 200 Negócios e Participações em Negócios e, quando aplicável, IVS 210 Ativos Intangíveis.
- 50.07 As premissas especiais utilizadas para a avaliação de uma propriedade para desenvolvimento devem seguir a IVS 102 Bases de Valor, seção 60.

60. Abordagens e Métodos de Avaliação

- 60.01 Existem três abordagens principais de avaliação e um método principal de avaliação em relação à avaliação de propriedade para desenvolvimento. São eles:
- (a) a abordagem de mercado (ver secção 70),
 - (b) a abordagem de renda (ver secção 80),
 - (c) a abordagem de custo (ver secção 90), e
 - (d) o método residual, que é um híbrido da abordagem de mercado, da abordagem de renda e da abordagem de custo (ver secção 100).
- 60.02 Ao seleccionar uma abordagem de avaliação e um método de avaliação, além dos requisitos desta norma, o avaliador deve seguir os requisitos da IVS 103 (ver 103 Abordagens de Avaliação, incluindo o parágrafo 10.04).
- 60.03 A abordagem de avaliação a ser usada dependerá da base de valor necessária, bem como de fatos e circunstâncias específicas, por exemplo, o nível de transações recentes, o estágio de desenvolvimento do projeto e movimentos nos mercados imobiliários desde o início do projeto, e *deveria* ser sempre aquela que for mais apropriada para essas circunstâncias. Portanto, o exercício do julgamento na seleção da abordagem mais adequada é crítico.

70. Abordagem de Mercado

- 70.01 Alguns tipos de propriedades de desenvolvimento podem ser suficientemente homogêneos e frequentemente negociados em um mercado para que haja dados suficientes de vendas recentes para uso como uma comparação direta quando uma avaliação for necessária (consulte os parágrafos 100.09-100.16 desta norma).
- 70.02 Na maioria dos mercados, a abordagem de mercado pode ter limitações para propriedades para desenvolvimento maiores ou mais complexas, ou propriedades menores onde as melhorias propostas são heterogêneas. Isso ocorre porque o número e a extensão das variáveis entre diferentes propriedades tornam as comparações diretas de todas as variáveis inaplicáveis, embora evidências de mercado corretamente ajustadas (consulte IVS 103 Abordagens de Avaliação, seção 20) possam ser usadas como base para uma série de variáveis dentro da avaliação.
- 70.03 Para propriedades para desenvolvimento onde o trabalho nas melhorias começou, mas está incompleto, a aplicação da abordagem de mercado é ainda mais problemática. Essas propriedades raramente são transferidas entre participantes em seu estado parcialmente concluído, exceto como parte de uma transferência da entidade proprietária ou quando o vendedor está insolvente ou enfrentando insolvência e, portanto, incapaz de concluir o projeto. Mesmo no caso improvável de haver evidências de uma transferência de outra propriedade para desenvolvimento parcialmente concluída perto da data de avaliação, o grau em que o trabalho foi concluído quase certamente diferiria, mesmo que as propriedades fossem semelhantes.
- 70.04 A abordagem de mercado também pode ser apropriada para estabelecer o valor de uma propriedade concluída como uma das entradas exigidas pelo método residual, o que é explicado mais detalhadamente na seção sobre o método residual (seção 100 desta norma).

80. Abordagem de Renda

- 80.01 Estabelecer o valor residual de uma propriedade para desenvolvimento pode envolver o uso de um modelo de fluxo de caixa em alguns mercados (ver parágrafos 100.09-100.16 desta norma).
- 80.02 A abordagem de renda também pode ser apropriada para estabelecer o valor de uma propriedade concluída como uma das entradas exigidas pelo método residual, o que é explicado mais detalhadamente na seção sobre o método residual (consulte a seção 100 desta norma).

90. Abordagem de Custo

- 90.01 O estabelecimento de custos de desenvolvimento é um componente essencial da abordagem residual (ver seção 100 desta norma).
- 90.02 A abordagem de custo também pode ser usada exclusivamente como um meio de indicar o valor de uma propriedade para desenvolvimento, como um desenvolvimento proposto de um edifício ou outra estrutura e infraestrutura para a qual não há mercado ativo na conclusão.
- 90.03 A abordagem de custo é baseada no princípio econômico de que um comprador não pagará mais por um ativo do que o valor para criar um ativo de utilidade igual. Para aplicar esse princípio à propriedade para desenvolvimento, o avaliador deve considerar o custo que um comprador em potencial incorreria na aquisição de um ativo semelhante, resultante de desenvolvimento, com o potencial de gerar um lucro semelhante, como poderia ser obtido do desenvolvimento da propriedade considerada. No entanto, a menos que haja circunstâncias incomuns afetando a propriedade para desenvolvimento em questão, o processo de análise de um desenvolvimento proposto e determinação dos custos previstos para uma alternativa hipotética replicaria efetivamente a abordagem de mercado ou o método residual conforme descrito acima, que pode ser aplicado diretamente à propriedade considerada.
- 90.04 Outra dificuldade na aplicação da abordagem de custo para propriedade para desenvolvimento é determinar o nível de lucro, que é sua "utilidade" para um possível comprador. Embora um desenvolvedor possa ter uma meta de lucro no início de um projeto, o lucro real é normalmente determinado pelo valor da propriedade na conclusão. Além disso, conforme a propriedade se aproxima da conclusão, alguns dos riscos associados ao desenvolvimento provavelmente diminuirão, o que pode impactar na taxa de retorno exigida por um comprador. A menos que um preço fixo tenha sido acordado, o lucro não é determinado pelos custos incorridos na aquisição do terreno e na realização das melhorias.

100. Método Residual

- 100.01 O método residual é normalmente uma combinação da abordagem de mercado, abordagem de renda e abordagem de custo.
- 100.02 A abordagem de mercado e/ou a abordagem de renda podem ser apropriadas para estimar o valor bruto de desenvolvimento de uma propriedade como uma das entradas exigidas pelo método residual.
- 100.03 O método residual é assim chamado porque indica a quantidade residual após deduzir todos os custos conhecidos ou previstos necessários para concluir o desenvolvimento do valor previsto do projeto quando concluído após a consideração dos riscos associados à conclusão do projeto. Isso é conhecido como valor residual.

- 100.04 O valor residual pode ser altamente sensível a mudanças relativamente pequenas nos fluxos de caixa previstos e o profissional *deveria* fornecer análises de sensibilidade separadas para cada fator significativo.
- 100.05 É necessário cuidado no uso deste método devido à sensibilidade do resultado de mudanças em muitas das entradas, que podem não ser conhecidas com precisão na data de avaliação e, portanto, devem ser estimadas considerando o uso de premissas.
- 100.06 Os modelos usados para aplicar o método residual variam consideravelmente em complexidade e sofisticação, com os modelos mais complexos permitindo maior granularidade de entradas, múltiplas fases de desenvolvimento e ferramentas analíticas sofisticadas. O modelo mais adequado dependerá do tamanho, duração e complexidade do desenvolvimento proposto.
- 100.07 Ao aplicar o método residual, o avaliador *deveria* considerar e avaliar a razoabilidade e confiabilidade do seguinte:
- (a) a fonte de informação sobre qualquer edificação ou estrutura proposta, por exemplo, quaisquer planos e especificações que devem ser considerados na avaliação,
 - (b) qualquer fonte de informação sobre a construção e outros custos que serão incorridos na conclusão do projeto e que serão utilizados na avaliação, e
 - (c) qualquer fonte de informação sobre a estimativa de rendimento/taxa de desconto que será usada na avaliação.
- 100.08 Os seguintes elementos básicos *deveriam* ser considerados na aplicação do método residual (ver IVS 104 Dados e Entradas):
- (a) valor da propriedade concluída,
 - (b) custos de construção,
 - (c) honorários de consultores,
 - (d) taxas legais,
 - (e) custos de marketing,
 - (f) cronograma,
 - (g) custos financeiros,
 - (h) lucro do desenvolvimento (tanto em terrenos como em edificações),
 - (i) contingências,
 - (j) *taxa de desconto*.

Valor da Propriedade Concluída

- 100.09 O primeiro passo requer uma estimativa do valor do interesse considerado no imóvel após a conclusão teórica do projeto de desenvolvimento, que *deveria* ser desenvolvido de acordo com as IVS 103 Abordagens de Avaliação.
- 100.10 Independentemente do uso dos métodos de abordagem de mercado

ou de rendimento, o avaliador deve adotar uma das duas premissas básicas associadas:

- (a) o valor estimado na conclusão é baseado em valores que são atuais na data de avaliação, no pressuposto especial de que o projeto já foi concluído de acordo com os planos e especificações definidos, ou
- (b) o valor estimado na conclusão é baseado no pressuposto especial de que o projeto será concluído de acordo com os planos definidos na data de avaliação e especificação na data prevista de conclusão.

- 100.11 A prática de mercado e a disponibilidade de dados e entradas relevantes *deveriam* determinar qual desses pressupostos é mais apropriado. No entanto, é importante que haja clareza sobre se valores atuais ou projetados estão sendo usados.
- 100.12 Se o valor estimado do desenvolvimento bruto for usado, deve ficar claro que ele se baseia em pressupostos especiais que um participante faria com base nas informações disponíveis na data da avaliação.
- 100.13 Também é importante ter cuidado para garantir que sejam utilizadas premissas consistentes em todo o cálculo do valor residual, ou seja, se os valores atuais forem usados então os custos também *deveriam* ser atuais e as taxas de desconto derivadas da análise dos preços atuais.
- 100.14 Se houver um contrato de pré-venda ou pré-locação em vigor que esteja condicionado ao projeto, ou uma parte relevante, sendo concluído, isso será refletido na avaliação da propriedade concluída. *Dever-se-ia* tomar cuidado para estabelecer se o preço em um acordo de pré-venda ou o aluguel e outros termos em um acordo de pré-locação refletem aqueles que seriam acordados entre os participantes na data da avaliação.
- 100.15 Se os termos não refletirem o mercado, talvez seja necessário fazer ajustes na avaliação.
- 100.16 Também seria apropriado estabelecer se esses acordos seriam atribuíveis a um comprador do interesse considerado na propriedade para desenvolvimento antes da conclusão do projeto.

Custos de Construção

- 100.17 Os custos de todo o trabalho necessário na data de avaliação para concluir o projeto de acordo com as especificações definidas precisam ser identificados. Se nenhum trabalho tiver sido iniciado, isso incluirá todo o trabalho preparatório necessário antes do contrato de construção principal, como os custos de obtenção de permissões legais, demolição ou trabalho de habilitação fora do local.
- 100.18 se o trabalho já foi iniciado, ou está prestes a começar, normalmente haverá um contrato ou contratos em vigor que podem fornecer uma confirmação independente relativa ao custo. No entanto, se não houver contratos em vigor, ou se os custos reais do contrato não forem típicos daqueles que seriam acordados no mercado na data de avaliação, então pode ser necessário estimar esses custos refletindo a expectativa razoável dos participantes na data de avaliação dos custos prováveis.

- 100.19 O benefício de qualquer trabalho realizado antes da data de avaliação será refletido no valor, mas não determinará esse valor. Da mesma forma, pagamentos anteriores sob o contrato de construção real para trabalho concluído antes da data de avaliação não são relevantes para o valor atual.
- 100.20 Por outro lado, se os pagamentos de um contrato de construção forem vinculados ao trabalho concluído, os valores restantes a serem pagos pelo trabalho ainda não realizado na data da avaliação podem ser a melhor evidência dos custos de construção necessários para concluir o trabalho.
- 100.21 No entanto, os custos contratuais podem incluir requisitos especiais de um usuário final e, portanto, pode não refletir os requisitos gerais dos participantes.
- 100.22 Além disso, se houver um risco material de que o contrato não seja cumprido (por exemplo, devido a uma disputa ou insolvência de uma das partes), pode ser mais apropriado refletir o custo de contratação de um novo empreiteiro para concluir o trabalho pendente.
- 100.23 Ao avaliar um empreendimento parcialmente concluído, não é apropriado confiar apenas nos custos e receitas projetados contidos em qualquer planejamento de projeto ou estudo de viabilidade produzido no início do projeto.
- 100.24 Uma vez iniciado o projeto, esta não é uma ferramenta confiável para medir *valor* pois as entradas serão históricas. Da mesma forma, uma abordagem baseada na estimativa da porcentagem do projeto que foi concluída antes da data de avaliação provavelmente não será relevante na determinação do valor de mercado atual.

Honorários de Consultores

- 100.25 Isso inclui custos legais e profissionais que seriam razoavelmente incorridos por um participante em vários estágios da conclusão do projeto.

Taxas Legais

- 100.26 Essas são as taxas associadas à obtenção das permissões e aprovações necessárias, que incluem, mas não estão limitadas a: aprovações de construção, autorização ambiental e segurança contra incêndio.

Custos de Marketing

- 100.27 Se não houver um comprador ou locatário identificado para o projeto concluído, normalmente será apropriado considerar os custos associados ao marketing apropriado e quaisquer comissões de arrendamento e honorários de consultores incorridos para marketing não incluídos no parágrafo 100.25 desta norma.

Cronograma

- 100.28 A duração do projeto, desde a data de avaliação até a data prevista de conclusão do projeto, precisa ser considerada, juntamente com o faseamento de todas as saídas de caixa para custos de construção, honorários de consultores etc.
- 100.29 Se não houver um acordo de venda em vigor para o interesse considerado na

propriedade em desenvolvimento após a conclusão prática, *deveria* ser feita uma estimativa do período de exposição ao mercado que normalmente pode ser necessário após a conclusão da construção até que a venda seja concretizada.

- 100.30 Se a propriedade for mantida para investimento após a conclusão e se não houver acordos de pré-locação, o tempo necessário para atingir a ocupação estável precisa ser considerado (ou seja, o período necessário para atingir um nível de ocupação realista de longo prazo). Para um projeto onde haverá unidades individuais para locação, os níveis de ocupação estável podem ser inferiores a 100 por cento se a experiência de mercado indicar que um número de unidades pode ser esperado sempre estar vago, e *deveria* ser considerada uma provisão para custos incorridos pelo proprietário durante este período, como custos adicionais de marketing, incentivos, manutenção e/ou taxas de serviço irrecuperáveis.

Custos Financeiros

- 100.31 Eles representam o custo do financiamento para o projeto desde a data de avaliação até a conclusão do projeto, incluindo qualquer período necessário após a conclusão física para vender o interesse ou atingir a ocupação estabilizada. Como um credor pode perceber que os riscos durante a construção diferem substancialmente dos riscos após a conclusão da construção, o custo do financiamento durante cada período também pode precisar ser considerado separadamente. Mesmo que uma entidade pretenda autofinanciar o projeto, uma provisão *deveria* ser feita para juros a uma taxa que seria obtida por um participante para empréstimo para financiar a conclusão do projeto na data de avaliação.

Lucro do Desenvolvimento

- 100.32 *Dever-se-ia* fazer uma provisão para o lucro do desenvolvimento, ou o retorno que seria exigido por um comprador da propriedade em desenvolvimento no mercado para assumir os riscos associados à conclusão do projeto na data de avaliação. Isso incluirá os riscos envolvidos na obtenção da renda antecipada ou valor do capital após a conclusão física do projeto. O lucro do desenvolvimento *deveria* ser considerado tanto para o terreno quanto para o(s) edifício(s).
- 100.33 Este lucro alvo pode ser expresso como uma quantia fixa, um retorno percentual sobre os custos incorridos na compra do terreno, bem como na construção da edificação/estrutura ou uma porcentagem do valor antecipado do projeto na conclusão ou uma taxa de retorno. A prática de mercado para o tipo de propriedade considerado normalmente indicará a opção mais apropriada. O valor do lucro que seria necessário refletirá o nível de risco que seria percebido por um possível comprador na data de avaliação e variará de acordo com fatores como:
- (a) o estágio que o projeto atingiu na data de avaliação. Um projeto que está quase concluído normalmente será visto como sendo menos arriscado do que um em fase inicial, com exceção de situações em que uma parte do desenvolvimento seja insolvente,
 - (b) se um comprador ou locatário foi garantido para o projeto concluído e
 - (c) o tamanho e a duração restante prevista do projeto. Quanto maior o projeto, maior o risco causado pela exposição a flutuações em custos e receitas futuras e mudanças nas condições econômicas em geral.

- 100.34 A seguir estão exemplos de fatores que normalmente *deveriam* ser considerados em uma avaliação dos riscos relativos associados à conclusão de um projeto de desenvolvimento:
- (a) complicações imprevistas que aumentam os custos da construção,
 - (b) potencial para atrasos contratuais causados por condições climáticas adversas ou outros assuntos fora do controle do desenvolvedor,
 - (c) atrasos na obtenção de aprovações legais,
 - (d) falhas de fornecedores,
 - (e) risco de direitos e alterações nos direitos ao longo do período de desenvolvimento,
 - (f) mudanças nos requisitos ambientais, sociais e de governança em relação ao desenvolvimento proposto,
 - (g) mudanças regulatórias,
 - (h) atrasos na procura de um comprador ou arrendatário
 - (i) atrasos na obtenção de financiamento para o projeto e
 - (j) descoberta de irregularidades na documentação, como escritura ou titulação de terras, durante ou após o início do projeto.
- 100.35 Embora todos os fatores acima afetem o risco percebido de um projeto e o lucro que um comprador ou a propriedade em desenvolvimento exigiria, é preciso ter cuidado para evitar a contagem dupla, seja quando as contingências já estão refletidas no modelo de avaliação residual ou riscos na taxa de desconto usada para trazer fluxos de caixa futuros ao valor presente.
- 100.36 O risco de o valor estimado do projeto de desenvolvimento concluído mudar devido a mudanças nas condições de mercado ao longo da duração do projeto normalmente será refletido na taxa de desconto ou na taxa de capitalização usada para avaliar o projeto concluído.
- 100.37 O lucro previsto pelo proprietário de um interesse em propriedade para desenvolvimento no início de um projeto de desenvolvimento variará de acordo com a *avaliação* de seu interesse no projeto uma vez que a construção tenha começado. A avaliação *deveria* refletir os riscos restantes na data da avaliação e o desconto ou retorno que um comprador do projeto parcialmente concluído exigiria para levá-lo a uma conclusão bem-sucedida.

Taxa de Desconto

- 100.38 Para chegar a uma indicação do valor do imóvel em desenvolvimento na data de avaliação, o método residual requer a aplicação de uma taxa de desconto a todos os fluxos de caixa futuros para chegar a um valor presente líquido. Essa taxa de desconto pode ser obtida usando uma variedade de métodos (ver IVS 103 Abordagens de Avaliação, Apêndice A20.29–A20.40).
- 100.39 Se os fluxos de caixa forem baseados em valores e custos que são atuais na data de avaliação, o risco de mudança entre a data de avaliação e a data de conclusão antecipada deveria ser considerado e refletido na taxa de desconto usada para determinar o valor presente. Se os fluxos de caixa forem baseados em valores e custos prospectivos, havendo imprecisão comprovada

o risco dessas projeções deveria ser considerado e refletido na taxa de desconto.

110. Ativos Existentes

110.01 Na avaliação de propriedade para desenvolvimento, é necessário estabelecer a adequação da propriedade real considerada para o desenvolvimento proposto. Alguns assuntos podem estar dentro do conhecimento e experiência do avaliador, mas alguns podem exigir informações ou relatórios de outros especialistas. Os assuntos que normalmente precisam ser considerados para investigação específica ao realizar uma avaliação de uma propriedade para desenvolvimento antes do início de um projeto incluem:

- (a) se existe ou não um mercado para o desenvolvimento proposto,
- (b) se o desenvolvimento proposto do maior e melhor uso da propriedade é mercado atual,
- (c) se existem outras obrigações não financeiras que precisam ser consideradas (critérios políticos, ambientais ou sociais),
- (d) permissões legais ou zoneamento, incluindo quaisquer condições ou restrições ao desenvolvimento permitido,
- (e) limitações, ônus ou condições impostas ao interesse relevante por um contrato privado,
- (f) direitos de acesso a vias públicas ou outras áreas públicas,
- (g) condições geotécnicas, incluindo potencial de contaminação ou outros riscos ambientais,
- (h) a disponibilidade e os requisitos para fornecer ou melhorar os serviços necessários, por exemplo, água, drenagem, esgoto e energia,
- (i) a necessidade de quaisquer melhorias de infraestrutura externa e os direitos necessários para realizar este trabalho,
- (j) quaisquer restrições arqueológicas ou a necessidade de investigações arqueológicas,
- (k) sustentabilidade e quaisquer requisitos do cliente em relação a edifícios sustentáveis (green buildings),
- (l) condições e tendências econômicas e seu impacto potencial nos custos e receitas durante o período de desenvolvimento,
- (m) oferta e procura atuais e projetadas para os usos futuros propostos,
- (n) a disponibilidade e o custo do financiamento,
- (o) o tempo previsto para lidar com questões preparatórias antes do início do trabalho, para a conclusão do trabalho e, se apropriado, para alugar ou vender o imóvel concluído, e
- (p) quaisquer outros riscos associados ao desenvolvimento proposto.

110.02 Quando um projeto está em andamento, normalmente serão necessárias investigações ou consultas adicionais sobre os contratos em vigor para o detalhamento do projeto, para sua construção e para a supervisão da construção.

120. Dados e Entradas

- 120.01 De acordo com a IVS 104 Dados e Entradas, o avaliador deve maximizar as características de dados relevantes e observáveis na medida do possível.
- 120.02 Além dos requisitos contidos na IVS 104 Dados e Entradas, a seguinte hierarquia de evidências comparáveis *deveria* ser seguida para avaliações de propriedades de desenvolvimento:
- (a) evidência comparável direta,
 - (b) evidência comparável indireta,
 - (c) dados gerais de mercado,
 - (d) outras fontes.
- 120.03 Ao aplicar a hierarquia de evidências comparáveis, o avaliador deve garantir que as características de dados e entradas adequados contidos na IVS 104 Dados e Entradas sejam totalmente aplicadas.
- 120.04 As entradas selecionadas devem ser consistentes com os modelos de avaliação usados para avaliar o ativo e/ou passivo (consulte IVS 104 Dados e Entradas).
- 120.05 A seleção, fonte e uso das entradas devem ser explicados, justificados e documentados.
- 120.06 Fatores *ESG significativos* associados ao valor de um ativo *deveriam* ser considerados como parte do processo de seleção de dados e entradas.

130. Modelos de Avaliação

- 130.01 De acordo com a IVS 105 Modelos de Avaliação, o avaliador deve maximizar tanto quanto possível o uso das características de modelos de avaliação adequados.
- 130.02 Os *modelos de avaliação* devem ser adequados ao uso pretendido da avaliação e consistente com entradas adequadas.

140. Documentação e Relatórios

- 140.01 Além dos requisitos mínimos na IVS 106 Documentação e Relatórios, seção 30, um relatório de avaliação sobre propriedade para desenvolvimento deve incluir referências apropriadas a todos os assuntos abordados no escopo do trabalho acordado (consulte IVS 101 Escopo de Trabalho). O relatório também deve incluir comentários sobre o efeito no valor relatado de quaisquer ativos tangíveis ou intangíveis associados excluídos do cenário de transação real ou assumido.
- 140.02 Adicionalmente, além dos requisitos contidos na IVS 106 Documentação e Relatórios, seção 40, um relatório de revisão de avaliação deve ser emitido para uma revisão de avaliação e o relatório de revisão de avaliação deve declarar se a revisão é uma revisão do processo de avaliação ou uma revisão de valor.

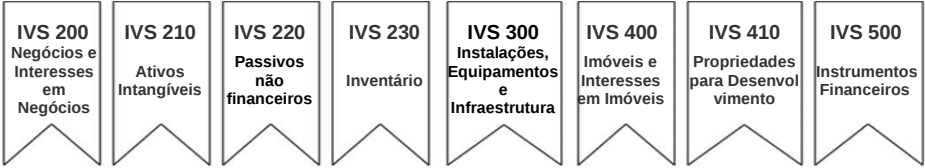
150. Considerações Especiais para Empréstimos Garantidos

- 150.01 A base de valor apropriada para empréstimos garantidos é normalmente o mercado. No entanto, ao considerar o valor de uma propriedade para desenvolvimento,

dever-se-ia levar em consideração a probabilidade de que quaisquer contratos em vigor, por exemplo, para construção ou para venda ou arrendamento do projeto concluído, possam se tornar nulos ou anuláveis no caso de uma das partes ser objeto de procedimentos formais de insolvência. *Dever-se-ia* levar em consideração ainda quaisquer obrigações contratuais que possam ter um impacto material no valor de mercado. Portanto, pode ser apropriado destacar o risco para um credor causado por um possível comprador da propriedade não ter o benefício de contratos de construção existentes e/ou pré-arrendamentos, e pré-vendas e quaisquer garantias e garantias associadas no caso de inadimplência do mutuário.

- 150.02 Para demonstrar uma apreciação dos riscos envolvidos na avaliação de propriedades em desenvolvimento para empréstimos garantidos ou outros usos pretendidos, o avaliador *deveria* aplicar um mínimo de dois métodos apropriados e reconhecidos para avaliar propriedades para desenvolvimento para cada projeto de avaliação, pois esta é uma área onde muitas vezes há “entradas factuais ou observáveis insuficientes para que um único método produza uma conclusão confiável” (consulte IVS 103 Abordagens de Avaliação, parágrafo 10.05).
- 150.03 O avaliador *deve* ser capaz de justificar a seleção da(s) abordagem(ns) de avaliação relatada(s) e *deveria* fornecer um valor “como está” (estágio de desenvolvimento existente) e um valor “como proposto” (desenvolvimento concluído) (consulte IVS 400 Interesses Imobiliários) para a propriedade para desenvolvimento e registrar o processo realizado e uma justificativa para o valor relatado (consulte IVS 106 Documentação e Relatórios, seção 30).

IVS 500 Instrumentos Financeiros



Conteúdo	Parágrafos
Objetivo	10
Escopo	20
Avaliações de Instrumentos Financeiros	30
Visão Geral de Dados e Entradas	40
Características dos Dados e Entradas para Instrumentos Financeiros	50
Selecionando Entradas	60
Utilização de Dados e Entradas	70
Documentação para Dados e Entradas	80
Visão Geral de Modelos de Avaliação	90
Características dos Modelos de Avaliação Apropriados	100
Seleção de modelo de Avaliação	110
Teste do Modelo de Avaliação	120
Documentação para Modelos de Avaliação	130
Visão Geral do Controle de Qualidade	140
Características do Controle de Qualidade Apropriado	150
Aplicação do Controle de Qualidade	160
Revisão e Questionamento	170
Estrutura de Controle da Avaliação	180
Execução da Avaliação	190
Documentação	200

10. Objetivo

10.01 Os princípios contidos nas Normas Gerais se aplicam às avaliações de instrumentos financeiros. Esta norma contém requisitos adicionais ou exemplos específicos de como as Normas Gerais podem se aplicar a avaliações de instrumentos financeiros nas áreas de dados e entradas, métodos de avaliação e modelos de avaliação, além do controle de qualidade.

20. Escopo

20.01 Esta norma de ativos deve ser aplicada em todas as avaliações de instrumentos financeiros usada para, mas não limitada a, elaboração e divulgação de relatórios financeiros, fiscais ou regulatórios.

30. Avaliação de Instrumentos Financeiros

- 30.01 Há uma série de abordagens para avaliar instrumentos financeiros. Em certos casos, os valores de instrumentos financeiros são observáveis e prontamente disponíveis com base nas negociações publicadas do título considerado. Em outros casos, os valores são determinados usando modelos padrão da indústria com base em entradas e em ajustes com vários graus de possibilidade de observação. Para produtos mais complexos ou menos líquidos, os valores podem exigir modelos personalizados ou ser desenvolvidos usando entradas ou de pressupostos desenvolvidos internamente. Na determinação de valores, podem ser necessários julgamentos profissionais nas áreas de dados e entradas, modelos de avaliação e controles de qualidade. Dependendo da natureza do instrumento financeiro que está sendo avaliado, bem como da frequência e da complexidade da avaliação, o avaliador pode implementar uma variedade de processos que são altamente automatizados usando mapeamentos sistemáticos e feeds de dados, até outros que são altamente manuais e subjetivos.
- 30.02 O avaliador deve usar julgamento profissional para determinar a natureza e a extensão do esforço que é realizado para determinar um valor que seja consistente com o escopo do trabalho e uso pretendido. O avaliador deve projetar, implementar e executar processos na avaliação, incluindo controles de qualidade, que abordem apropriadamente as características do instrumento financeiro que está sendo avaliado, dados, modelos de avaliação e outras infraestruturas necessárias para avaliar o instrumento financeiro. Ao aplicar isso, o avaliador deve entender as características contratuais, estruturais e de desempenho do instrumento financeiro a ser avaliado, bem como sua liquidez e outras informações do mercado e do ambiente econômico na data da avaliação, como fatores jurídicos ou regulatórios, que potencialmente impactem o valor.
- 30.03 Existe *risco de avaliação* na determinação de valores de instrumentos financeiros. Como tal, ao longo da avaliação, procedimentos e controles devem ser colocados em prática para permitir que o risco de avaliação seja analisado e gerenciado para ajudar a garantir que o valor seja apropriado para o uso pretendido. Qualquer risco de avaliação significativo identificado durante o projeto, implementação ou a execução da avaliação *deveria* ter controles de qualidade para abordar esse risco e *deveria* ter um nível apropriado de revisão e de questionamento.
- 30.04 Se o avaliador não possuir as habilidades técnicas, experiência, dados, modelos ou o conhecimento necessário para executar todos os aspectos de uma avaliação, o avaliador *deveria* buscar a assistência de um especialista ou de uma organização prestadora de serviços, desde que isso seja acordado com o cliente e divulgado.
- 30.05 O avaliador pode considerar delegar aspectos de uma avaliação a especialistas ou organizações prestadoras de serviços dentro ou fora de sua organização. Para realizar uma avaliação nessas circunstâncias, o avaliador deve informar as partes sobre a natureza do trabalho a ser realizado. Para afirmar a conformidade com a norma IVS, sobre o valor, o avaliador deve assegurar que as partes realizaram seus procedimentos específicos de maneira consistente com IVS ou realizar procedimentos adicionais para cumprir com a norma IVS.
- 30.06 Como parte de uma avaliação, controles de qualidade devem estar em vigor. Os controles de qualidade *deveriam* incluir um grau de revisão e questionamento. A revisão e o questionamento *deveriam* avaliar o processo implementado e os julgamentos feitos durante a avaliação e na determinação do valor, incluindo a revisão do trabalho realizado por organizações especializadas ou prestadoras de serviços. Nas circunstâncias em que a revisão

e o questionamento sejam realizados, os processos *deveriam* ser realizados por um indivíduo ou função que tenha habilidades e experiência adequadas na avaliação de instrumentos financeiros.

40. Visão Geral de Dados e Entradas

- 40.01 Esta seção complementa a IVS 104 Dados e Entradas, adicionando maiores detalhes com relação a instrumentos financeiros.
- 40.02 Uma ampla gama de dados, pressupostos e ajustes são usados na elaboração de entradas usadas em avaliações para instrumentos financeiros. As entradas são derivadas de dados, juntamente com pressupostos e ajustes, para calcular um valor.
- 40.03 Os dados, pressupostos e ajustes *deveriam* ser baseados em informações factuais, quando disponíveis. As avaliações *deveriam* usar dados observáveis, como preços e rendimentos publicados, mas também podem exigir o uso de pressupostos e ajustes.
- 40.04 As características dos dados, pressupostos e ajustes usados na elaboração de entradas devem ser compreendidas pelo avaliador.
- 40.05 O avaliador é responsável pela avaliação e seleção dos dados, pressupostos e ajustes relevantes a serem usados como entradas na avaliação com base no julgamento profissional e no ceticismo profissional. O avaliador deve determinar os dados que são relevantes, o que para os propósitos da IVS 500 Instrumentos Financeiros significa “adequados para uso” em termos do ativo e/ou passivo sendo avaliado, o escopo do trabalho, do método de avaliação e do uso pretendido.
- 40.06 Em circunstâncias em que dados diretamente relevantes não estejam disponíveis e, portanto, quando dados de proxy forem usados, o avaliador deve avaliar se os vários instrumentos a serem usados como proxies são suficientemente comparáveis ao ativo e/ou passivo que está sendo avaliado com base no julgamento profissional.
- 40.07 Um especialista ou uma organização prestadora de serviços pode ser usada para obter dados, pressupostos ou ajustes para desenvolver entradas. O avaliador, no entanto, continua sendo o responsável final pela seleção de entradas apropriadas para a avaliação.
- 40.08 Devem ser implementados processos e controles para garantir que a seleção de dados, pressupostos e ajustes na avaliação, juntamente com as entradas finalmente usadas, seja relevante para avaliar os ativos e/ou passivos de acordo com o escopo do trabalho, o método de avaliação e o uso pretendido. Tais processos e controles *deveriam* ser documentados.
- 40.09 Indivíduos com a experiência apropriada devem ser responsáveis por identificar e garantir que dados, pressupostos e ajustes apropriados sejam incorporados na elaboração, implementação e execução da avaliação.
- 40.10 Para que uma avaliação produza um valor consistente com o uso pretendido, ela deve usar entradas que sejam relevantes para a abordagem de avaliação do instrumento financeiro.

40.11 A utilização de dados, pressupostos, ajustes e entradas apresenta inerentemente *risco de avaliação*. O risco de avaliação pode surgir devido:

- (a) ao uso de dados, pressupostos, ajustes ou entradas inapropriadas, ou
- (b) à má aplicação de dados, pressupostos e ajustes ou entradas.

Existem dois tipos de risco de avaliação para dados, pressupostos, ajustes e entradas. Aqueles que são transparentes e operacionais, e aqueles que são geralmente relacionados a pressupostos estabelecidos pelo avaliador. Na elaboração de entradas, qualquer risco de avaliação significativo *deveria* ser mitigado.

50. Características dos Dados e Entradas para Instrumentos Financeiros

50.01 A identificação e seleção de dados e entradas relevantes e sua aplicação adequada são partes importantes da avaliação para produzir valores consistentes com o escopo do trabalho e o uso pretendido.

50.02 O avaliador deve aplicar julgamento profissional para equilibrar as características dos dados relevantes relacionados a seguir para escolher as entradas usadas na avaliação. As características dos dados relevantes são mostradas abaixo.

- (a) precisão: os dados estão livres de erros e vieses e refletem as características que eles são projetados para medir,
- (b) completude: o conjunto de dados é suficiente para abordar os atributos do ativo e/ou do passivo,
- (c) atualidade: os dados refletem as condições de mercado na data da avaliação,
- (d) transparência: a fonte dos dados pode ser rastreada a partir de sua origem.

50.03 Em certos casos, os dados podem não incorporar todas essas características. Portanto, o avaliador deve avaliar os dados e concluir, com base no julgamento profissional, que os dados, incluindo quaisquer pressupostos ou ajustes, são relevantes para avaliar o ativo e/ou passivo de acordo com o escopo do trabalho, método de avaliação, modelo de avaliação e uso pretendido.

60. Seleção das Entradas

60.01 O avaliador é responsável por avaliar os dados, pressupostos e ajustes usados para elaborar entradas usadas para executar a avaliação e determinar o valor resultante. O avaliador deve estar ciente das convenções de mercado para poder determinar a adequação dos dados, pressupostos e ajustes que são usados para elaborar entradas em uma *data de avaliação*. Convenções, como preços cotados, spread ou rendimento, marcações ou pontos base e pressupostos de fluxo de caixa, devem ser entendidas e apropriadamente incorporadas à avaliação.

60.02 O avaliador deve identificar e avaliar a fonte de dados, pressupostos e ajustes para desenvolver entradas para determinar quaisquer limitações ou vieses. Isso inclui dados e entradas que são obtidos internamente e adquiridos externamente de organizações prestadoras de serviços e especialistas.

60.03 *Entradas devem* ser selecionadas a partir de dados, pressupostos e ajustes relevantes no contexto do ativo e/ou passivo que está sendo avaliado, o escopo do trabalho, o método de avaliação, o modelo de avaliação e o uso pretendido.

- 60.04 *Entradas devem* ser suficientes para os modelos de avaliação utilizados para avaliar o *ativo e/ou* passivo com base no julgamento profissional do avaliador.
- 60.05 O avaliador deve considerar se os dados, suposições, ajustes ou entradas são significativos para a avaliação e o valor resultante ao determinar os esforços para obter tais informações, incluindo a relevância de quaisquer dados proxy usados.
- 60.06 Na medida em que o avaliador não for capaz de desenvolver entradas significativas que sejam “adequadas para uso”, o avaliador *deveria* buscar outras metodologias para realizar a avaliação ou considerar sua capacidade de realizar a avaliação apropriada para o uso pretendido.
- 60.07 Ao avaliar carteiras ou grupos de ativos e/ou passivos semelhantes, o avaliador *deveria* avaliar se as entradas são adequadamente consistentes entre essas carteiras ou grupos.
- 60.08 Se uma avaliação for recorrente ao longo do tempo e certos dados, pressupostos, ajustes e entradas puderem ser coletados e usados ao longo do tempo, eles deverão ser reavaliados em qualquer data de avaliação para determinar se continuam sendo adequados.
- 60.09 Se os insumos significativos forem inadequados ou não puderem ser suficientemente justificados, a *avaliação* não estaria em conformidade com IVS.

70. Utilização de Dados e Entradas

- 70.01 O avaliador deve determinar que os dados, pressupostos, ajustes e entradas são apropriados para o uso pretendido na data da avaliação. Como tal, o avaliador deve executar procedimentos de controle de qualidade sobre os pressupostos de dados, ajustes e entradas usados para a avaliação. Tais procedimentos devem abordar quaisquer riscos significativos de avaliação associados aos dados e controles. Um conjunto de procedimentos pode incluir, mas não se limitar a testes quantitativos por comparação com fontes confiáveis, testes qualitativos ou quantitativos de fontes de dados ou entradas, lacunas, identificação de itens atípicos (outliers) ou execução da atribuição de fatores que correlacionam mudanças nos dados com mudanças nos resultados da avaliação.
- 70.02 O avaliador deve considerar se dados, pressupostos, ajustes ou entradas são significativos para a avaliação e o valor resultante ao determinar os esforços para realizar controles de qualidade.
- 70.03 O avaliador *deveria* garantir que os controles de qualidade sobre dados, pressupostos, ajustes e entradas existam durante toda a avaliação. Isso inclui dados, pressupostos, ajustes e entradas que são obtidos internamente e adquiridos externamente de organizações prestadoras de serviços e especialistas.
- 70.04 O avaliador *deveria* usar dados e entradas que sejam tão contemporâneos quanto possível à data da avaliação. Como tal, o avaliador deve projetar e implementar controles de qualidade para avaliar a atualidade dos dados e eliminar dados obsoletos:
- (a) Na ausência de dados atuais, o avaliador *deveria* considerar dados que possam ser razoavelmente considerados como sendo próximos dos dados que teriam sido atuais. Por exemplo, o julgamento do avaliador determina qual é o melhor proxy da data da avaliação.

- (b) Se os dados, pressupostos, ajustes ou entradas não forem da data da avaliação, o avaliador *deve* avaliar se eles são adequados, bem como a necessidade de controles de qualidade adicionais. Por exemplo, dados históricos podem ser apropriados para elaborar entradas para um instrumento financeiro específico. O avaliador *deveria* avaliar se tais dados são relevantes para o uso pretendido.
- (c) Para avaliações recorrentes, o avaliador *deve* reavaliar dados, pressupostos, ajustes ou entradas a partir de qualquer data de avaliação para determinar se eles continuam a ser adequados. Não há um prazo consistente no qual dados, pressupostos, ajustes ou entradas podem não ser adequados, pois isso dependerá dos dados que estão sendo usados e das condições de mercado no momento de sua derivação e de seu uso na avaliação. Para proxies, deve ser avaliado se o grau de similaridade permanece válido.

70.05 Como dados, suposições, ajustes e entradas podem ser fornecidos ou usados por várias partes em um processo de avaliação, indivíduos com a experiência apropriada devem ser responsáveis por identificar e garantir que esses elementos de dados sejam refletidos apropriadamente na avaliação. Uma vez que dados, pressupostos, ajustes e entradas tenham sido determinados como apropriados, eles não *deveriam* ser alterados ou corrigidos, a menos que passem por um rigoroso processo de controle de qualidade. Se o avaliador usar um conjunto de dados que seja alterado, o conjunto original de dados, pressupostos, ajustes e entradas *deveria* permanecer disponível para comparação.

80. Documentação para Dados e Entradas

- 80.01 O avaliador *deveria* documentar a base para conclusão sobre a qualidade geral dos dados significativos, pressupostos, ajustes e entradas usados na avaliação. Tal documentação deve incluir fontes, etapas e porque o avaliador decidiu usar tais dados, pressupostos, ajustes e entradas. Além disso, a documentação *deveria* incluir uma descrição de quaisquer controles de qualidade implementados.
- 80.02 A documentação deve ser adequada para permitir que outro avaliador, aplicando julgamento profissional, entenda o escopo da avaliação, o trabalho realizado e as conclusões alcançadas.
- 80.03 Os procedimentos da função de revisão e de questionamento *deveriam* ser documentados para permitir que outro avaliador avalie o grau do trabalho realizado e a base para as conclusões tiradas.
- 80.04 Para avaliações recorrentes, o avaliador deve explicar e documentar a base para os dados, pressupostos, ajustes e entradas significativas utilizadas, incluindo mudanças significativas que ocorreram e porque elas foram apropriadas.

90. Visão Geral de Modelos de Avaliação

- 90.01 Esta seção complementa a norma IVS 105 - Modelos de Avaliação, adicionando mais detalhes relacionados aos instrumentos financeiros.
- 90.02 O objetivo desta seção da norma é estabelecer os requisitos referentes à seleção e ao uso apropriados de modelos em uma avaliação.
- 90.03 Um modelo de avaliação é uma implementação quantitativa de um método, no todo ou em parte, que converte entradas em saídas usadas na determinação de um valor.

- 90.04 Um modelo de avaliação pode depender de outros modelos de avaliação para gerar suas entradas ou ajustar suas saídas.
- 90.05 Um modelo de avaliação pode ser elaborado internamente ou obtido externamente de um especialista ou uma organização prestadora de serviços.
- 90.06 Indivíduos com experiência apropriada devem ser responsáveis por elaborar, implementar, testar e usar modelos de avaliação.

100. Características dos Modelos de Avaliação Apropriados

- 100.01 Para que uma avaliação produza valores consistentes com o uso pretendido, ela deve usar modelos de avaliação adequados à abordagem de avaliação do instrumento financeiro.
- 100.02 O avaliador deve determinar se o modelo de avaliação é apropriado, o que para os propósitos da IVS 500 Instrumentos Financeiros significa “adequado para uso” em termos de ativos e/ou passivos sendo avaliados, o escopo do trabalho e o método de avaliação.
- 100.03 O avaliador deve aplicar julgamento profissional para equilibrar as características de um modelo de avaliação mostrado abaixo:
 - (a) precisão: o modelo de avaliação está livre de erros e funciona de forma consistente com os objetivos da avaliação,
 - (b) completude: o modelo de avaliação aborda todas as características do ativo e/ou passivo para determinar o valor,
 - (c) atualidade: o modelo de avaliação reflete as condições de mercado à data *data da avaliação*,
 - (d) transparência: todas as pessoas que preparam ou confiam no modelo de avaliação *devem* entender como o modelo de avaliação funciona e suas limitações inerentes.
- 100.04 Em certos casos, o modelo de avaliação pode não incorporar todas essas características. Portanto, o avaliador deve avaliar e concluir se o modelo de avaliação é apropriado para avaliar os ativos e/ou passivos de acordo com o escopo do trabalho, o método de avaliação e o uso pretendido.

110. Seleção do Modelo de Avaliação

- 110.01 O processo de seleção de um modelo de avaliação para o uso pretendido envolve julgamento profissional. O potencial de erro em modelos de avaliação realça a importância de processos sólidos e abrangentes em torno da elaboração do modelo de avaliação (veja IVS 105 Modelos de Avaliação, seção 40):
 - (a) a seleção de um modelo de avaliação apropriado deveria incluir os seguintes processos:
 - (i) projetar, desenvolver e implementar: determinar as abordagens e técnicas apropriadas de avaliação
 - (ii) testar e calibrar em relação ao mercado (ou seja, transações ou cotações recentes): garantir que a implementação seja consistente com o uso pretendido,

- (iii) documentar: documentar as políticas e procedimentos adotados em todo o processo de desenvolvimento do modelo e consistentes como uso pretendido da avaliação e quaisquer limitações ou ajustes.
- (b) *deveria* haver processos em vigor ao confiar em modelos de avaliação desenvolvidos por um especialista ou uma organização prestadora de serviços para avaliar tais modelos em um nível semelhante ao de um modelo desenvolvido internamente.

120. Teste do Modelo de Avaliação

- 120.01 *Os modelos de avaliação devem* ser testados antes do uso. O teste de um modelo de avaliação é essencial para determinar se os vários componentes e sua função geral estão funcionando conforme o esperado, e deve incluir:
- (a) adequação ao uso pretendido,
 - (b) a adequação das entradas utilizadas pelo modelo de avaliação,
 - (c) precisão matemática,
 - (d) precisão operacional (ou seja, links de dados etc.),
 - (e) robustez (ou seja, as saídas do modelo respondem adequadamente em um intervalo de entradas e se há alguma limitação).
- 120.02 A natureza do teste e da análise dependerá do tipo de modelo de avaliação e do instrumento financeiro subjacente que está sendo avaliado. Uma variedade de testes provavelmente será necessária para desenvolver um modelo de avaliação apropriado. Se o teste do modelo de avaliação revelar que o modelo de avaliação não é adequado para o uso pretendido, o modelo de avaliação deve ser corrigido ou abandonado.
- 120.03 O avaliador deve entender as capacidades e limitações de um modelo de avaliação, dadas suas simplificações e pressupostos. As limitações vêm em parte de deficiências no modelo de avaliação devido a suas falhas, aproximações e incertezas. As limitações também são uma consequência de pressupostos subjacentes a um modelo de avaliação que podem restringir o escopo a um conjunto limitado de circunstâncias e situações específicas.
- 120.04 Os testes *deveriam* ser conduzidos para avaliar potenciais limitações de um modelo de avaliação e avaliar seu comportamento em uma gama de entradas. Os testes também *deveriam* avaliar o impacto de pressupostos e identificar situações em que um modelo de avaliação não é adequado para seu uso pretendido ou se torna não confiável. Os testes devem ser aplicados sob uma variedade de condições de mercado, incluindo cenários que estão fora do intervalo de expectativas comuns. Cenários extremos devem ser avaliados para identificar quaisquer limites de eficácia do modelo de avaliação.
- 120.05 Um modelo de avaliação apropriado deve ter evidências documentadas que suportem escolhas de modelagem significativas, incluindo a metodologia de avaliação, os pressupostos da modelagem de avaliação, entradas e cálculos matemáticos específicos. Como parte desse processo, entradas significativas para o modelo de avaliação devem ser submetidas à análise por meio da avaliação da qualidade e da extensão do modelo de avaliação e da realização de análises e testes adicionais, conforme necessário. A seguir estão os principais processos de validação em torno da avaliação da solidez conceitual:

- (a) avaliar se o modelo de avaliação é consistente com o escopo do trabalho e o uso pretendido,

- (b) comparar metodologias de avaliação adotadas com teorias e abordagens alternativas,
 - (c) os pressupostos de modelação devem ser avaliados, com análise do seu impacto sobre os resultados e limitações do modelo de avaliação,
 - (d) avaliar a relevância e a confiabilidade dos dados, pressupostos, ajustes e *entradas* utilizados pelo modelo de avaliação.
- 120.06 Se os testes indicarem que um modelo de avaliação pode ser impreciso ou instável, deve haver políticas em vigor que exijam que o modelo de avaliação seja modificado, tenha limitações quanto ao seu uso, seja substituído ou abandonado.
- 120.07 Informações qualitativas e julgamento profissional usados em um modelo de avaliação devem ser avaliados, incluindo a lógica, pressupostos de modelagem e tipos de entradas usadas, para estabelecer a solidez conceitual do modelo de avaliação e definir condições apropriadas para seu uso. O processo de validação deve garantir que avaliações qualitativas e de julgamento profissional sejam conduzidas de forma apropriada e sistemática, sejam suportadas e sejam documentadas.
- 120.08 A manutenção de um modelo de avaliação adequado requer um processo de monitoramento que envolva revisões periódicas, realizadas por revisores qualificados e objetivos, na medida em que seja apropriado para o nível de risco da avaliação associado ao uso contínuo do modelo de avaliação.
- 120.09 Deveria haver procedimentos para responder a quaisquer deficiências descobertas durante o processo de monitoramento.
- 120.10 Para modelos de avaliação que são utilizados de forma contínua ou no caso de modelos multiuso, deve ser realizado um monitoramento regular para avaliar se eles continuam adequados para o uso pretendido.
- 120.11 O monitoramento contínuo *deveria* ser realizado periodicamente, com uma frequência apropriada à natureza do uso do modelo, à disponibilidade de novos dados ou abordagens de modelagem, às mudanças no ambiente de mercado e à magnitude do risco de avaliação envolvido.
- 120.12 Deve existir um processo para monitorar a manutenção das principais características de um modelo de avaliação apropriado, incluindo:
- (a) a revisão contínua da adequação,
 - (b) a revisão contínua da precisão,
 - (c) a revisão contínua da transparência.
- 120.13 Qualquer monitoramento contínuo deve incluir muitos dos testes empregados como parte do processo de desenvolvimento do modelo de avaliação inicial:
- (a) precisão operacional: deve haver verificações de processo para garantir que todos os componentes do modelo de avaliação estejam funcionando conforme o planejado e continuem a ser operacionalmente precisos. Testes também devem ser conduzidos para avaliar a robustez e estabilidade do modelo,
 - (b) verificação de *entradas*: deve haver um processo para verificar se todas as entradas do modelo de avaliação permanecem completas, razoáveis e precisas e continuam a representar a mais alta qualidade disponível,

- (c) controle de modelo: os modelos de avaliação *deveriam* estar sujeitos a procedimentos de controle de mudanças para garantir que a lógica do modelo esteja correta. Procedimentos de controle de mudanças devem abordar requisitos de aprovação, documentar mudanças e validação subsequente. Substituições de modelo (impactando entradas ou saídas do modelo de avaliação) devem ser monitoradas e avaliadas para determinar se são válidas e foram documentadas adequadamente. Substituições de modelo precisam ser rastreadas e analisadas para avaliar seu impacto no desempenho do modelo. Algumas substituições de modelo podem indicar que um modelo de avaliação não está funcionando como pretendido ou tem limitações.

120.14 Um processo de monitoramento contínuo avalia o impacto da mudança em relação aos parâmetros e ao ambiente de desenvolvimento do modelo de avaliação original. Os modelos de avaliação devem ser avaliados para determinar se mudanças no próprio instrumento financeiro, uso pretendido da avaliação ou nas condições de mercado exijam que sejam feitos ajustes, redesenvolvimento ou substituição do modelo de avaliação.

120.15 Um processo de monitoramento contínuo também *deveria* considerar novas informações à medida que elas se tornam disponíveis, particularmente se não estavam disponíveis durante o processo de desenvolvimento do modelo de avaliação original. Novas evidências empíricas ou pesquisas teóricas podem sugerir a necessidade de modificar ou mesmo substituir métodos originais.

120.16 Quaisquer limitações e sensibilidades do modelo de avaliação identificadas no processo de desenvolvimento devem ser regularmente avaliadas como parte do monitoramento contínuo. Se os modelos de avaliação forem conhecidos por funcionarem apenas para certas faixas de valores de entrada, condições de mercado ou outros fatores, eles devem ser monitorados para identificar situações em que essas restrições são atingidas ou excedidas. Como parte do processo de monitoramento contínuo, dependendo da disponibilidade de informações de *referência* (*benchmarking*), pode ser apropriado comparar as saídas de um determinado modelo de avaliação em relação às estimativas de modelos internos ou externos alternativos. Discrepâncias entre as saídas de um modelo de avaliação em relação às referências (*benchmarks*) *deveriam* desencadear investigação sobre as fontes e o grau das diferenças, e exame se elas estão dentro de uma faixa razoável esperada ou apropriada dada a natureza da comparação. Os resultados de uma análise de benchmark podem sugerir revisões em um modelo de avaliação; no entanto, as diferenças não indicam necessariamente que um modelo de avaliação esteja errado. Um *benchmark* em si é uma previsão alternativa, e as diferenças podem ser devido a diferenças nos dados ou método usado. Em vez disso, se um modelo de avaliação e um *benchmark* concordam, isso é evidência a favor do modelo de avaliação.

120.17 Se deficiências significativas forem identificadas no modelo de avaliação como parte dos processos de controle de qualidade, incluindo revisão e questionamento, o valor resultante não estará em conformidade com a IVS.

130. Documentação para Modelos de Avaliação

130.01 A documentação *deveria* ser suficiente para fornecer um registro da avaliação e incluir informações suficientes para descrever a conclusão da avaliação obtida, de modo que o avaliador que aplica o julgamento profissional seja capaz de entender e revisar a avaliação (consulte a IVS 105 Modelos de Avaliação, seção 50).

- 130.02 *Deveria* haver documentação de entradas significativas no modelo de avaliação, incluindo detalhes do projeto, do desenvolvimento, da implementação e dos testes do modelo.
- 130.03 O avaliador deve documentar todas as informações relevantes sobre a avaliação com base no uso pretendido, incluindo requisitos contábeis, legais e regulatórios, reconhecendo que há julgamento profissional quanto às evidências que *deveriam* ser incluídas.
- 130.04 A documentação *deveria* ser suficientemente detalhada para que partes não familiarizadas com um modelo de avaliação, como usuários do modelo de avaliação, possam entender como ele opera, suas limitações e suas principais premissas.
- 130.05 Um modelo de avaliação apropriado deve ter documentação que inclua as seguintes informações:
- (a) processo de seleção da metodologia de avaliação, incluindo abordagem teórica e pesquisa de apoio e alternativas avaliadas,
 - (b) projeto e fórmulas do *modelo de avaliação*,
 - (c) pressupostos e condições limitantes inerentes ao modelo de avaliação,
 - (d) processo de seleção de *entradas*,
 - (e) natureza e justificativa para pressupostos de julgamento,
 - (f) procedimentos e resultados de testes do *modelo de avaliação*,
 - (g) procedimentos e resultados de validação (se aplicáveis) e quando *deveria* ser revalidado,
 - (h) limitações e mitigação de limitações do *modelo de avaliação*, se existirem,
 - (i) conclusão e quaisquer limitações, se aplicáveis.

140. Visão Geral do Controle de Qualidade

- 140.01 Esta seção de controle de qualidade complementa a IVS 100 Estrutura de Avaliação, seção 30, adicionando maiores detalhes relacionados a instrumentos financeiros.
- 140.02 Controles de qualidade são procedimentos que garantem que a avaliação seja realizada de forma consistente com IVS. A natureza e a extensão do processo de controle de qualidade dependem do uso pretendido, do usuário pretendido, das características do ativo e/ou passivo sendo avaliado e da complexidade da avaliação.
- 140.03 Os controles de qualidade podem ser automatizados e/ou manuais e podem incluir, mas não estão limitados a: revisões de dados, validações de modelos de avaliação, recálculos independentes, testes retrospectivos e checagem de fatos.
- 140.04 Os controles de qualidade devem ser concebidos e executados de forma adequada, de forma a garantir a segurança e a confiabilidade dos processos que comprovam a completude e integridade do processo de avaliação e a adequação para o uso pretendido da conclusão de valor.
- 140.05 Os controles de qualidade devem ser documentados apropriadamente. A documentação deve ser adequada para permitir que o avaliador, aplicando julgamento profissional, entenda o escopo do controle de qualidade, o trabalho realizado e as conclusões obtidas.

- 140.06 Para avaliações recorrentes, os controles de qualidade devem ser avaliados periodicamente para garantir que a integridade e a completude do ambiente de controle sejam apropriadas na data da avaliação. O processo de revisão deve ser documentado.
- 140.07 O avaliador pode delegar a execução do processo de controle de qualidade (por exemplo, contratar uma organização prestadora de serviços ou um especialista), mas não pode se eximir de sua própria responsabilidade pela avaliação e pelo valor.
- 140.08 Os controles de qualidade deveriam incluir um grau de revisão e questionamento.

150. Características do Controle de Qualidade Apropriado

- 150.01 Na seleção e implementação de controles de qualidade, tais controles devem apresentar as características a seguir:
- (a) completude: as avaliações produzem valores que são suficientes para considerar os atributos dos ativos e/ou passivos,
 - (b) eficácia: bem-sucedido na produção de um valor compatível com a IVS,
 - (c) transparência: fornecer um registro da avaliação e incluir informações suficientes para descrever a conclusão da avaliação alcançada, de modo que o avaliador que aplica o julgamento profissional seja capaz de entender e revisar a avaliação.

160. Aplicação dos Controles de Qualidade

- 160.01 Os controles de qualidade *deveriam* ser concebidos e implementados para ajudar a garantir que *avaliações sejam* realizadas em conformidade com a IVS.
- 160.02 Para atingir isso, os controles de qualidade devem confirmar, na data da avaliação, que os processos de controle de qualidade garantiram o seguinte:
- (a) a completude da população de instrumentos a serem valorizados,
 - (b) a precisão dos instrumentos financeiros a serem avaliados com detalhes descritivos suficientes para realizar a avaliação,
 - (c) processos de controle de qualidade foram executados sobre:
 - (i) dados, pressupostos, ajustes e entradas,
 - (ii) a seleção de modelos para determinação de valor,
 - (iii) intervenções manuais ou outras sobre o processo estabelecido,
 - (iv) comunicação e documentação do processo de avaliação e do valor resultante.
- 160.03 Para avaliações que incluem a delegação a outros especialistas ou organizações prestadoras de serviço, o avaliador deve entender e avaliar as funções e responsabilidades, o trabalho realizado e os resultados alcançados.
- 160.04 Os controles de qualidade *deveriam* ser reavaliados a partir de qualquer data de avaliação, pois os instrumentos financeiros e o ambiente em que são avaliados podem mudar ao longo do tempo.

170. Revisão e Questionamento

- 170.01 A revisão e o questionamento são uma apreciação da avaliação ou do valor independente do avaliador. Ao realizar uma avaliação, a revisão e questionamento *deveriam* ser realizados para avaliar a razoabilidade das decisões tomadas pelo avaliador ao longo da avaliação e a conformidade com a IVS.
- 170.02 Com relação aos modelos, uma validação independente *deveria* ser realizada para avaliar a adequação do modelo de avaliação selecionado em conformidade com os objetivos do projeto e o uso pretendido, para determinar se ele está funcionando conforme o projetado e se as limitações do modelo de avaliação foram identificadas e o impacto das limitações sobre o valor foi compreendido.
- 170.03 Um processo de validação *deveria* ser realizado por um ou mais indivíduos com conhecimento, habilidades e experiência suficientes em relação ao instrumento financeiro que está sendo avaliado. Além disso, eles devem ter autoridade para questionar efetivamente o modelo de avaliação.
- 170.04 A extensão e o rigor dos procedimentos de validação *deveriam* ser proporcionais ao uso pretendido do modelo de avaliação. Os testes específicos realizados e sua frequência são questões que dependem das circunstâncias e devem ser definidos e adequadamente estabelecidos como parte da avaliação geral.
- 170.05 Para modelos de avaliação que se pretende que sejam utilizados de forma contínua, o processo de validação *deveria* continuar periodicamente enquanto o modelo de avaliação estiver em uso.
- 170.06 Os procedimentos de validação e os resultados da validação *deveriam* ser documentados e transparentes para o avaliador e usuários do modelo de maneira oportuna.
- 170.07 Os procedimentos de validação e os resultados da validação de modelos de avaliação de terceiros devem ser documentados e transparentes para o avaliador e os usuários do modelo de avaliação de maneira oportuna.

180. Estrutura de Controle da Avaliação

- 180.01 Para avaliações com maior complexidade ou envolvendo vários indivíduos ou processos, a atribuição de responsabilidades deve ser documentada para garantir que a responsabilização pela execução de todos os componentes seja clara por meio do desenvolvimento de uma estrutura de controle da avaliação.
- 180.02 A estrutura de controle da avaliação deve abordar:
- (a) definição clara dos papéis e responsabilidades de cada parte na *avaliação*,
 - (b) identificação das partes responsáveis, incluindo controle de qualidade, revisão e questionamento, e confirmação de que as partes responsáveis têm capacidades e recursos corretos e suficientes para cumprir as suas responsabilidades,
 - (c) procedimentos de avaliação, escalonamento e correção,
 - (d) os tipos e a extensão dos *riscos* associados à avaliação,

- (e) para cada tipo de instrumento, identificar ou definir diretamente os atributos para cada um dos seguintes itens:
 - (i) *dados e entradas,*
 - (ii) *modelos de avaliação,*
 - (iii) requisitos para documentação em toda a avaliação,
 - (iv) cronograma e frequência das avaliações.

180.03 O avaliador pode delegar o desempenho do processo (por exemplo, contratar uma organização prestadora de serviço ou um especialista). O impacto disso *deveria* ser considerado na estrutura de controle da avaliação.

180.04 Para avaliações recorrentes, a estrutura de controle da avaliação deve ser revisada e atualizada para ajudar a garantir que a estrutura de controle da avaliação continue relevante.

190. Execução da Avaliação

190.01 Deve haver um processo em vigor para garantir o uso adequado de entradas e modelos de avaliação para determinar um valor de acordo com o uso pretendido. O uso adequado *deveria* incluir uma compreensão do processo para desenvolver e usar entradas e modelos de avaliação, juntamente com quaisquer limitações, incertezas ou imprecisões.

190.02 Deve haver um processo em vigor para analisar a avaliação quanto à conformidade com o escopo do trabalho e o valor para o uso pretendido.

190.03 Limitações, incertezas ou imprecisões devem ser avaliadas para determinar se o valor foi determinado adequadamente para o uso pretendido.

190.04 A calibração deve ser realizada durante uma avaliação. A calibração é uma comparação de saídas de um modelo de avaliação com resultados reais observados e/ou esperados. Os resultados reais podem incluir preços observados em negociações de mercado secundário ou preços observados em ofertas iniciais. Os resultados esperados podem consistir em intervalos razoáveis esperados estabelecidos de valores em comparação com métricas de avaliação implícitas ou valores de modelos de avaliação alternativos. Os resultados esperados também podem consistir em julgamento profissional para confirmar se os valores resultantes fazem sentido.

190.05 Uma variedade de técnicas quantitativas e qualitativas de teste e análise *deveriam* ser usadas na avaliação da análise de calibração. Os testes *deveriam* ser baseados na metodologia de um modelo de avaliação, sua complexidade, na disponibilidade de dados e no risco associado à avaliação. Os testes *deveriam* ser projetados para cada situação, pois nem todos os testes serão eficazes ou viáveis em todas as circunstâncias.

190.06 Se a análise produzir evidências de entradas ou desempenho do modelo de avaliação inadequados, devem ser tomadas medidas para abordar a natureza do problema e entender as causas e a correção da variação.

200. Documentação

200.01 A documentação deve ser suficiente para descrever os controles de qualidade implementados, incluindo a revisão e questionamento (se houver). A documentação deve conter detalhes suficientes para ser considerada razoável pelo avaliador, aplicando seu julgamento profissional.

- 200.02 Na medida em que forem identificados problemas durante o processo de controle de qualidade, incluindo a revisão e o questionamento, os problemas identificados, juntamente com o viés de decisões tomadas e as ações resultantes, *deveriam* ser documentados.
- 200.03 Para avaliações recorrentes, a documentação deve ser revisada e atualizada em intervalos regulares para ajudar a garantir que elas continuem a atingir seus objetivos. Além disso, uma revisão deve ser conduzida no caso de mudanças significativas nos instrumentos financeiros ou em seu ambiente.



Normas Internacionais de Avaliação

Conselho Internacional de Normas de
Avaliação, 20 St Dunstan's Hill, Londres
EC3R 8HL,
Reino Unido

E-mail: contato@ivsc.org

Rede www.ivsc.org

I[✓]SC

CONSELHO INTERNACIONAL DE NORMAS DE
AVALIAÇÃO