

# AVALIAÇÃO DE ATIVOS

## Avaliação da vida útil e valor de mercado dos bens do ativo imobilizado das empresas

A norma ABNT NBR 14653-1, que estabelece os conceitos, métodos e procedimentos que devem ser adotados na elaboração dos laudos de avaliação patrimonial, define avaliação como ***análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data, entendendo-se como bem toda e qualquer coisa que tem valor, dotado de alguma utilidade ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.***

A aplicação da norma é recomendada em todas as manifestações escritas, vinculadas à Engenharia de Avaliações, que são de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelo CREA, em conformidade com a Lei Federal 5194 de 24/12/66, com as resoluções n. 205, 1010 e 345 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e com a própria norma ABNT NBR 14.653.

A legislação societária (Lei 6.404 de 15/12/1976 e alterações introduzidas pela Lei 11.638 de 28/12/2007) estabelece a necessidade da Avaliação de Ativos a preços de mercado em todos os eventos de Incorporações, Fusões, Cisões, Dissoluções de Sociedades ou Ajustes de Avaliação Patrimonial para redução ao valor recuperável, bem como para outras finalidades contábeis e fiscais, sendo estes os principais fatos geradores das avaliações de ativos. Em outras eventualidades, pode ser necessária a [avaliação patrimonial](#) para atender finalidades específicas, tais como:

- 1) - Valor de liquidação com ordem de venda (ou valor de liquidação forçada);
- 2) - Valor para fins de seguro e

3) - Vantagem da coisa feita.

## **CONCEITOS DE BENS E PROPRIEDADES**

Um bem pode ser qualquer coisa que tem valor, suscetível de utilização, ou que pode ser objeto de um direito. Os bens podem ser classificados em:

### **Tangíveis ou corpóreos**

(Identificados materialmente: imóveis; máquinas e equipamentos; culturas agrícolas; móveis e utensílios; instalações, entre outros)

### **Intangíveis ou incorpóreos**

(Não identificados materialmente: marcas; patentes; direitos de uso; fundos de comércio; goodwill, entre outros)

Quanto aos tangíveis, destacam-se os principais:

- a) - Imóveis
- b) - Máquinas, equipamentos e instalações industriais
- c) - Veículos
- d) - Mobiliário e utensílios
- e) - Matérias-primas, insumos e mercadorias
- f) - Infraestruturas
- g) - Instalações
- h) - Recursos naturais
- i) - Recursos ambientais
- j) - Culturas agrícolas
- k) - Semoventes

**Quanto aos intangíveis, destacam:**

- a) - Empreendimentos de base imobiliária, industrial ou rural
- b) - Fundos de comércio
- c) - Marcas

d) - Patentes

A terra nua e suas benfeitorias são identificadas indistintamente como um bem imobiliário e sua avaliação utiliza conceitos técnicos e econômicos. Seu valor é decorrência de sua utilidade e/ou de sua capacidade de satisfazer as necessidades, interesses e desejos da sociedade, e sofre influências por suas qualidades singulares de natureza física como durabilidade, imobilidade e localização, além das limitações de oferta e procura.

A propriedade é um conceito legal que compreende todos os direitos, interesses e benefícios relacionados com a posse de um bem. A propriedade se integra com os direitos privados que outorgam ao proprietário um ou vários direitos específicos sobre o que possui. Assim, este tem direito a utilizar, vender, alugar, arrendar, doar ou exercer todos ou nenhum desses direitos.

Os bens móveis incluem objetos que não estão permanentemente aderidos aos bens imobiliários e geralmente se caracterizam por sua mobilidade, tais como, móveis, utensílios, máquinas, etc.

Na terminologia contábil, os ativos podem ser tangíveis e intangíveis. São frutos de immobilizações históricas e investimentos realizados e deles se espera que fluam benefícios econômicos futuros ao empreendimento.

Os benefícios econômicos futuros envoltos em um ativo poderão fluir à empresa em várias formas, seja pelo seu uso individual ou em combinação com outros ativos, para produzir bens ou serviços, ou ainda quando da sua desmobilização, através de substituição por outros ativos ou empregando-os para uma dação em pagamento.

Só devem ser considerados como ativos imobilizados aqueles que se destinam a produção, e dos quais se possa esperar benefícios econômicos futuros, que fluirão à empresa.

## **OS PRINCÍPIOS GERAIS DA AVALIAÇÃO DE ATIVOS**

As variações dos preços dos bens resultam dos efeitos específicos e gerais das forças econômicas e sociais ao longo do tempo. As forças gerais podem

ocasionar mudanças nos níveis de preços e no poder aquisitivo relativo da sociedade. Forças específicas, tais como a mudança tecnológica em máquinas e equipamentos, planos urbanísticos em imóveis urbanos, podem gerar movimentos na oferta e na procura e ocasionar mudanças significativas nos preços. Muitos princípios reconhecidos são aplicáveis na avaliação de bens. Destacam-se entre eles os seguintes:

### **Princípio da oferta e procura**

Estabelece que o preço de um bem, serviço, ou comodidade varia inversamente com a oferta do item e diretamente com a sua procura. Nos mercados imobiliários, oferta representa a quantidade de imóveis disponibilizados para venda ou locação, em vários preços, num dado mercado e dentro de um período de tempo. A procura constitui o número de possíveis compradores ou locatários procurando tipos específicos de imóveis a vários preços, num dado mercado, dentro de um certo período de tempo. Tradicionalmente, os gráficos de oferta e de procura são representados por duas curvas que se cruzam, indicando um preço de equilíbrio.

### **Princípio da permanência**

Admite que, mantidas as condições do bem e do mercado vigentes por ocasião da avaliação, existe um lapso de tempo em que os preços podem se manter constantes, embora reconheça a variabilidade dos preços ao longo do tempo.

### **Princípio da proporcionalidade**

Segundo o qual dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às diferenças entre as características dos bens e dos respectivos mercados. Este é o princípio mais usado no tratamento por fatores, mas que deve ser usado com maior cautela, na identificação das corretas mensurações dessas diferenças.

### **Princípio da substituição ou da equivalência**

Segundo o qual dois bens fungíveis, em mercados semelhantes, têm preços equivalentes, numa certa data.

(Bens fungíveis são aqueles que podem ser substituídos por outros da mesma espécie, qualidade e quantidade. Bens infungíveis são aqueles que, embora da mesma espécie, não podem ser substituídos por outros.)

### **Princípio da rentabilidade**

Segundo o qual o valor de um imóvel que se encontra em exploração econômica é função das expectativas de renda que previsivelmente proporcionará no futuro.

### **Princípio da finalidade**

Segundo o qual a finalidade da avaliação condiciona o método e as técnicas de avaliação a serem empregadas. Em consequência, os critérios e métodos de avaliação utilizados devem ser coerentes com a finalidade da avaliação.

### **Princípio do maior e melhor uso**

Segundo o qual o valor de um imóvel que comporta diferentes usos, ou diferentes tipos de aproveitamento, será o que resulte economicamente mais aconselhável, dentro das possibilidades legais e físicas, e desde que absorvíveis pelo mercado.

### **Princípio da probabilidade**

Segundo o qual, quando existirem vários cenários ou possibilidades de eleição razoáveis devem ser escolhidos aqueles que possam ser considerados os mais prováveis.

### **Princípio da prudência**

Segundo o qual, são adotados os valores mais conservadores que permitam maior liquidez ao bem. Este princípio é usualmente aplicado

nos laudos de avaliação para garantias hipotecárias, de créditos ou empréstimos, coberturas de provisões técnicas de entidades seguradoras e determinação do patrimônio imobiliário dos Fundos de Pensão ou outras situações assemelhadas.

### **Princípio da transparência**

Segundo o qual o laudo ou parecer avaliatório de um bem deve conter a informação necessária e suficiente para sua fácil compreensão e detalhar as hipóteses e documentação utilizadas.

Fonte: IBAPE

---

Contamos com equipe multidisciplinar de engenheiros peritos avaliadores para cumprir o que determina legislação em termos de especificidade dos bens que avaliamos. Todos os laudos de avaliação patrimonial que elaboramos são em conformidade com as normas NBR 14653 da ABNT e observamos estritamente os códigos de ética profissional do Instituto de Engenharia Legal e do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA). Somos empresa especializada em avaliação patrimonial devidamente registrada no CREA-RJ. Dentre os nossos trabalhos realizados, merecem destaque, em termos de volume e complexidade, os que podem ser vistos no arquivo [Avaliações de bens e direitos - Clientes e serviços prestados](#).

Consulte-nos para as suas necessidades de laudo de avaliação para teste de recuperabilidade (impairment test) ou gestão do patrimônio, quando se fizer necessário o inventário físico e identificação dos bens por meio de plaquetas com código de barras e fotografias digitais.