

DEFINIÇÕES DE VALOR E VALORIZAÇÃO DE BENS

Para abordarmos o tema **Avaliação**, devemos entender bem a respeito do que é valor e quais suas variações.

1. Valor conforme a finalidade da avaliação

Em primeiro momento vamos aferir nossos pensamentos através de algumas definições.

✓ **Valor de mercado:** preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas não compelido a fazê-lo, tendo ambos pleno conhecimento de todos os usos e utilidades das propriedades transacionadas, equivalentes ao preço obtido através de uma compra e venda à vista.

✓ **Valor de reposição:** custo de substituição do bem por outro análogo, porém tecnologicamente avançado.

✓ **Valor de reprodução:** custo de substituição do bem por um outro com as mesmas características construtivas e utilidades, porém novo.

✓ **Valor Máximo Segurável:** constitui ao valor a ser pago pelo seguro, no qual para bens com fator de depreciação menor que 50%, o valor máximo segurável equivale ao dobro do valor depreciado. Para bens com fator de depreciação maior que 50%, o valor máximo segurável equivale ao valor de reposição/reprodução.

✓ **Valor de liquidação forçada:** é o preço pago à vista pelo qual, um bem poderá alcançar se exposto a uma venda imediata em um mercado aberto, com o comprador e o vendedor, ambos tendo pleno conhecimento de todos os usos e utilidades do bem transacionado, estando o vendedor compelido a vender e o estando o comprador não compelido a comprar.

Com o objetivo de fornecer informações adicionais ao tema em referência apresentamos definições e procedimentos já consagrados no meio da Engenharia de Avaliações a seguir:

Comentários com base em Normas, Portarias e Resoluções do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Comitê Internacional de Normas de Avaliações de Ativos e XV Congresso Pan-Americano de Avaliações realizado no México - 1992.

2. Quanto a conceituação de valor:

✓ De acordo com a nota orientativa nº 10 de 1986 “o valor de mercado em relação a fábricas e máquinas **não deve considerar qualquer preço maior** que possa ser pago por um comprador com um interesse especial”, ou seja, no nosso caso a oportunidade de disponibilidade de um equipamento que demora de 6 a 8 meses para ser fabricado contra a necessidade do comprador.

✓ Documento de apoio de 1985

Avaliações com vistas ao potencial de comercialização

“Se o avaliador não for capaz de chegar a um valor de mercado relacionado ao potencial de comercialização devido à ausência de evidência de mercado, a base de avaliação será normalmente custo de reposição depreciado” isto quer dizer que se houver uma real situação de compra e venda de um bem, na condição de usado, este fato prevalece sobre qualquer método de depreciação.

3. Glossário de termos chaves e frases

✓ Depreciação

“A medida do desgaste, consumo ou outra perda de um ativo resultante do uso, passagem do tempo ou obsolescência tecnológica ou **alterações de mercado**”. No nosso caso o pórtico em questão, possui uma escassez de mercado muito grande, haja visto que nenhuma empresa sediada no Brasil se propôs (até o presente momento, e dentro do escopo de nossa pesquisa) a fabricar tal equipamento, por falta de demanda.

✓ Valor de Mercado de Planta e Maquinário

“O preço pelo qual possa haver razoável expectativa de venda na data de avaliação assumida; **que não considere eventual preço mais alto** que poderia ser pago por um comprador com interesse especial”.

“O valor real de mercado pode ser definido como o correspondente ao preço que o imóvel avaliando poderá alcançar, quando colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com o inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem contudo estar compelido à compra; em outras palavras, equivaleria ao **preço obtido através de uma livre compra e venda à vista**”.

✓ Preço de mercado

“O preço pago pela propriedade: o montante de dinheiro que deve ser entregue ou pode ser obtido no mercado ativo, sob as condições imediatadas e existentes numa determinada data. O preço pago pela propriedade, **desconsiderados os motivos, as pressões e a inteligência**”.

De acordo com o **item 11.1.2 da norma da ABNT (NBR 14653-5 de 2006)** a qual recomenda critérios de avaliação conforme a natureza dos bens , temos que : “ *máquinas e equipamentos : avaliar preferencialmente pelo método comparativo direto de dados de mercado.Quando não for possível, avaliar pelos métodos de custo definidos nesta parte da ABNT NBR 14653.*”

Dependendo da finalidade da avaliação, o valor pode incorporar alguns componentes, tais como:

- ✓ Embalagem, skid;
- ✓ Frete, embarque, desembarque;
- ✓ Apiamento no navio;
- ✓ Movimentação e transporte quando a máquina é desmontada para embarque;
- ✓ Instalação, incluindo fundação, conexões de água de processo, ar comprimido;
- ✓ Custos indiretos, como layout, licenças, taxas.

Quando se fala em Valor de reposição, falamos de bem análogo ou similar. Para tanto é preciso tomar alguns cuidados na hora de ajustar os elementos de comparação para se obter o valor para com a máquina a ser avaliada. A seguir relacionamos alguns destes elementos:

- ✓ Idade da unidade, analisando se as máquinas (avaliada e paradigma) são da mesma geração;
- ✓ Condição, quando for possível conhecer as condições dos dois elementos;
- ✓ Acessórios;
- ✓ Localização, em muitos casos isto pode implicar muita diferença, pois envolve transporte etc;
- ✓ Fabricante, pois de um fabricante para outro pode haver muita diferença tecnológica;
- ✓ Condições de mercado, relacionados a aceitabilidade da máquina;
- ✓ Motivação, pois a máquina pode ser negociada através de um revendedor;
- ✓ Preço, uma vez que a máquina pode ser paga a vista ou financiada;
- ✓ Qualidade;
- ✓ Quantidade;
- ✓ Tamanho/tipo;
- ✓ Tempo de venda;
- ✓ Tipo de venda, através de intermediário ou direta.