



ORDEM DOS REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

Integridade. Independência. Competência.



Congresso Asaval 2022

Justo Valor para Reporte Financeiro

18 de novembro de 2022



Agenda

- I. O normativo contabilístico em Portugal
- II. Âmbito de aplicação da EVGN 2
- III. Definição de justo valor
- IV. O melhor e mais alto uso
- V. A hierarquia do justo valor
- VI. O papel do avaliador na determinação da hierarquia
- VII. Métodos de avaliação
- VIII. Justo valor VS Valor de mercado



I. O normativo contabilístico em Portugal

I. O normativo contabilístico em Portugal

Quais os normativos em vigor em Portugal



Os avaliadores que efetuam avaliações dos ativos das entidades para efeitos de reporte financeiro devem colaborar com os contabilistas do cliente e seguir as normas, legislação ou regulamentos nacionais relevantes



II. Âmbito de aplicação da EVGN 2



II. Âmbito de aplicação da EVGN 2

Quando se aplica esta orientação técnica

- Na avaliação de imóveis para efeitos de reporte financeiro
 - Preparado de acordo com as IFRS, ou
 - Preparado de acordo com o SNC
- Exemplo: avaliações anuais para empresas imobiliárias
- Esta norma não tem aplicação para a determinação do Justo Valor no sentido do preço a definir para uma transação entre duas partes conhecidas, nem para avaliação do Valor de Mercado



III.

Definição de justo valor



III. Definição de justo valor

O Justo valor de acordo com a IFRS 13

- O preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo numa transação ordenada entre participantes no mercado à data da mensuração
- Algumas orientações da IFRS 13:

Unidade de conta

Ativo autónomo VS
Grupo de ativos
(depende das regras para identificar a unidade de conta contempladas na norma aplicável)

Transação hipotética

O JV representa o preço de
venda numa transação
hipotética
(A mensuração do JV assume que a transação de venda do ativo se realiza no mercado principal desse ativo ou, não existindo um mercado principal, no mercado mais vantajoso para esse ativo)

Participantes de mercado

Mensuração do JV do ativo com
base nos pressupostos que os
participantes no mercado
considerariam ao apreçar o ativo

Preço

O JV representa o preço
recebido pela venda do
ativo à data da
mensuração
("preço de saída" - preço líquido a receber pelo vendedor e não preço bruto pago pelo comprador – ou seja, os custos de transação não estão incluídos no JV)



III. Definição de justo valor

O Justo valor de acordo com as NCRF

- Quantia pela qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso, numa transação em que não exista relacionamento entre elas
- As NCRF não trazem orientações específicas acerca da mensuração pelo Justo Valor. As referências ao Justo Valor estão previstas nas seguintes normas;

NCRF 7: Ativos Fixos Tangíveis

Justo Valor de terrenos e edifícios deve ser determinado a partir de provas com base no mercado por avaliação que deverá ser realizada por avaliadores profissionalmente qualificados e independentes

O JV de itens de instalações e equipamentos é geralmente o seu Valor de Mercado determinado por avaliação

NCRF 11: Propriedades de Investimento

Preço pelo qual a propriedade poderia ser trocada entre partes conhecedoras e dispostas a isso numa transação em que não exista relacionamento entre as mesmas

O JV exclui especificamente um preço estimado inflacionado ou deflacionado por condições ou circunstâncias especiais tais como financiamento atípico, acordos de venda e relocação, considerações especiais ou concessões dadas por alguém associado à venda



IV.

O melhor e mais alto uso



IV. O melhor e mais alto uso

O que estabelece a IFRS 13

- A mensuração pelo JV de um ativo não-financeiro toma em conta a capacidade de um participante no mercado para gerar benefícios económicos utilizando o ativo da maior e melhor maneira ou vendendo-o a outro participante no mercado que o irá utilizar da maior e melhor maneira
 - A IFRS 13 acrescenta o seguinte:
 - A maior e melhor utilização de um ativo não-financeiro toma em conta uma utilização do ativo que é:
 - **Fisicamente possível** - utilização que é fisicamente possível considera as características físicas do ativo que os participantes no mercado considerariam ao apreçar o ativo
 - **Legalmente admissível** - considerar quaisquer restrições legais à utilização do ativo
 - **Financeiramente viável** - uma utilização que é financeiramente viável é a que considera a utilização do ativo que é fisicamente possível e legalmente permitida para gerar os rendimentos (tendo em conta os custos de conversão do ativo para essa utilização) esperados pelos participantes no mercado
- A maior e melhor utilização é determinada na perspetiva dos participantes no mercado mesmo que a entidade vise uma utilização diferente



IV. O melhor e mais alto uso

Papel do avaliador

- A IFRS 13 exige que a entidade que reporta (ou seja, em princípio o cliente do avaliador) confirme que o imóvel foi avaliado com base na maior e melhor utilização
- Para que a entidade que relata possa fazer esta afirmação, será necessário que o avaliador declare no seu relatório de avaliação que avaliou o imóvel com base na maior e melhor utilização
 - Na maioria das situações os imóveis já estão na sua maior e melhor utilização, em particular imóveis de investimento
 - Noutras situações pode ser possível prever utilizações que possam dar uma maior e melhor utilização, mas se nenhuma dessas outras utilizações passar o triplo teste económico, físico e legal acima referido, então considera-se que o imóvel está na sua maior e melhor utilização



V.

A hierarquia do justo valor



V. A hierarquia do justo valor

Objetivos e aplicação

- A hierarquia do JV classifica os dados utilizados nas técnicas de avaliação em três níveis
- A hierarquia do JV tem por objetivo permitir aos leitores das demonstrações financeiras compreender até que ponto o valor divulgado é baseado em evidências facilmente observáveis ou, ao invés, derivado de outros métodos
- A hierarquia do JV é aplicada aos dados a utilizar na avaliação e não nas técnicas de avaliação para mensurar o JV



V. A hierarquia do justo valor

Os três níveis da hierarquia do JV

- Os dados são categorizados em um dos níveis 1, 2 ou 3, como se segue:
 - Os dados de nível 1 são preços cotados (não ajustados) dos ativos em mercados ativos a que a entidade tem acesso à data da mensuração
 - Os dados de nível 2 são dados distintos dos preços cotados incluídos no nível 1, mas que são direta ou indiretamente observáveis para o ativo
 - Os dados de nível 3 são dados não observáveis relativamente ao ativo, que a entidade que relata desenvolve utilizando a melhor informação disponível nas circunstâncias, a qual pode incluir os dados da própria entidade, tendo em conta toda a informação sobre os pressupostos dos participantes no mercado que esteja razoavelmente disponível



V. A hierarquia do justo valor

Relação entre os três níveis

- Um ajustamento a um dado de nível 2 que seja significativo para a mensuração no seu todo pode resultar numa mensuração pelo JV classificada no nível 3 se o ajustamento utilizar dados não observáveis significativos
 - Os avaliadores devem, assim, prestar especial atenção aos ajustamentos aos dados observáveis ao decidir sobre o nível hierárquico a ser atribuído a um dado
- Uma vez categorizados os dados, a mensuração pelo JV (ou seja, a avaliação) será finalmente classificada como nível 1, 2 ou 3 de acordo com a classificação dos dados usados e não com base no método de avaliação usado
 - Se os dados usados forem de níveis diferentes, toda a mensuração será categorizada no nível mais baixo dos dados significativos usados (sendo o nível 3 o mais baixo)



V. A hierarquia do justo valor

Outras notas adicionais (1/2)

- A classificação de uma mensuração pelo Justo Valor como de nível 3, em vez de nível 2, por exemplo, não pretende sugerir que a avaliação em que se baseia é de qualidade inferior ou pior
- A distinção entre o nível 2 e o nível 3 destina-se a informar os leitores das demonstrações financeiras sobre a natureza dos dados utilizados



V. A hierarquia do justo valor

Outras notas adicionais (2/2)

- IFRS 13 foi elaborada na sequência da crise do subprime e dos subsequentes choques nas principais instituições financeiras, pelo que está mais orientada para a valorização de instrumentos financeiros complexos do que para a valorização de bens imóveis. Assim:
 - A norma traz poucos exemplos para imóveis, o que aumenta a dificuldade em aplicar os conceitos de "observável" e "não observável"
 - Se os observadores são pouco experientes no mercado, muita da informação pode ser inobservável para eles
 - Se os observadores são avaliadores experientes com acesso a muita informação confidencial, muito mais informação será "observável" para eles
 - É considerado muito improvável que avaliações de nível 1 surjam na avaliação de um imóvel



VI.

O papel do avaliador na determinação da hierarquia



VI. O papel do avaliador na determinação da hierarquia

O papel do avaliador e da entidade

	O papel do avaliador	O papel da entidade que relata
Definição dos termos do contrato	Ambos acordam os requisitos do relatório para garantir que o serviço prestado vai ao encontro das expectativas	
Categorização dos inputs	<ul style="list-style-type: none">• O avaliador é o mais próximo da avaliação, pelo que será responsável (ou o mais capaz) pela categorização dos vários inputs• O avaliador fornece os detalhes sobre os inputs utilizados para que a entidade possa tomar a decisão final sobre o nível a ser atribuído	<ul style="list-style-type: none">• A entidade que reporta é responsável por divulgar nas demonstrações financeiras o nível em que classifica a avaliação como um todo• É sua a decisão final sobre se a avaliação é nível 2 ou nível 3
Comentários sobre os inputs usados na avaliação	Os comentários do avaliador podem ser feitos: <ul style="list-style-type: none">• A nível geral da carteira - quando são utilizados métodos de avaliação semelhantes para toda a carteira de ativos imobiliários, ou• Propriedade a propriedade	A entidade tem de divulgar nas demonstrações financeiras o detalhe sobre os inputs que foram usados na avaliação



VII.

Métodos de avaliação



VII. Métodos de avaliação

Considerações sobre a avaliação

- A entidade deve utilizar técnicas de avaliação apropriadas às circunstâncias e para as quais existam dados suficientes para mensurar o JV, maximizando a utilização de dados relevantes observáveis e minimizando a utilização de dados não observáveis
 - Dados observáveis - “dados que são desenvolvidos utilizando informação de mercado, como seja a informação publicamente disponível relativa a acontecimentos ou transações reais, e que refletem os pressupostos que os participantes no mercado utilizariam...”
 - Dados não observáveis - “dados para os quais que não há informação de mercado disponível e que são desenvolvidos utilizando a melhor informação disponível relativamente aos pressupostos que os participantes no mercado considerariam...”



VII. Métodos de avaliação

Técnicas de avaliação – abordagem de mercado

- É essencialmente uma avaliação por referência aos preços de venda obtidos para imóveis semelhantes, sendo amplamente utilizada para propriedades detidas para habitação própria
- Em muitos mercados, as comparações serão efetuadas com base na área do imóvel, caso em que o principal input do avaliador é um preço por m² da zona, ajustado para refletir diferenças entre o imóvel em avaliação e outras vendas comparáveis
- Outro exemplo comum é o preço por hectare de um terreno agrícola



VII. Métodos de avaliação

Técnicas de avaliação – abordagem de rendimento

- Tem duas principais variantes na avaliação de imóveis:
 - Os métodos de capitalização
 - O método dos fluxos de caixa descontados (DCF)
- Ambos os métodos envolvem inputs tais como valores de renda estimados (ERV) e taxas de rendimento (yields), bem como várias deduções e abatimentos para despesas não recuperáveis, períodos vazios, despesas de capital, etc.
- Adicionalmente, a abordagem pelo DCF, onde se procura explicitar todos os pressupostos, irá incluir pressupostos sobre o crescimento futuro dos valores das rendas e, em alguns mercados, os indexantes de mercado



VII. Métodos de avaliação

Técnicas de avaliação – abordagem de custos

- Requer que o avaliador estime ou determine os custos de construção e outras despesas acessórias em primeira instância, depois estime o valor do terreno no qual o imóvel se insere
- Um fator de depreciação é frequentemente aplicado ao custo de construção estimado, caso em que o fator de depreciação é um input que muitas vezes será significativo na determinação do valor final



VIII.

Justo valor VS Valor de mercado



VIII. Justo valor VS Valor de mercado

Sinónimos ou substitutos?

- A EVS 1 faz uma comparação do Justo Valor para efeitos de reporte financeiro com o Valor de Mercado
- Situações a realçar:
 - Na maioria dos casos, o valor de mercado e o justo valor são **substitutos**
 - Mas o justo valor e o valor de mercado **não** são **sinónimos**:
 - A definição de maior e melhor utilização de acordo com a IFRS 13, para efeitos de JV, identifica apenas as utilizações que são legais na data da avaliação
 - A definição de maior e melhor utilização prevista na EVS 1, para efeitos do valor de mercado engloba usos que são legais ou que se espera, à data da avaliação, que venham a ser legalizados
- Em qualquer situação em que o avaliador opte por reportar um justo valor significativamente inferior ao valor de mercado, é fortemente recomendado que ele realce este facto ao seu cliente e explique o motivo desta diferença



ORDEM DOS REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

Integridade. Independência. Competência.

www.oroc.pt

Sede

Rua do Salitre, nº 51/53 | 1250-198 Lisboa
Telefone(+351) 213 536 158 | Fax(+351) 213 536 149
sec.orgsociais@oroc.pt

Serviços Regionais do Norte

Av. da Boavista, nº 3477/3521 2º andar | 4100-139 Porto
Telefone(+351) 226 168 117 | Fax(+351) 226 102 158
sereoporto@oroc.pt



carla.viana@bms-audit.pt