

# Avaliação de ativos

## Laudo técnico de avaliação do ativo imobilizado

## Avaliação de bens móveis e imóveis

### Serviços técnicos de avaliação de ativos conforme a legislação

Avaliação de ativos - instalações e bens industriais



Reavaliação de ativos - máquinas e equipamentos



**Elaboração de laudo técnico de avaliação de ativos -  
Avaliação patrimonial dos bens móveis e imóveis  
reconhecidos como ativo imobilizado das empresas -  
Laudo de reavaliação do ativo elaborado por  
engenheiros peritos avaliadores para atender  
requisitos legais**

**Reavaliação do ativo permanente imobilizado  
Revisão da vida útil e valor de mercado dos imóveis e  
bens móveis**

**Laudo de reavaliação do ativo permanente imobilizado para  
ajuste de avaliação patrimonial em conformidade com a  
legislação - Laudo de avaliação de ativos para fins de  
incorporação, fusão, cisão e dissolução de sociedades,  
alienação, dação em pagamento e outras avenças, elaborado  
em conformidade com as normas técnicas da ABNT para  
revisão da vida útil econômica e reavaliação do valor de  
mercado dos imóveis e bens móveis integrantes do patrimônio  
das empresas.**

## Das necessidades da avaliação de ativos isolados ou da reavaliação de todo o imobilizado

As necessidades de **avaliação ou reavaliação de ativos** decorrem de diversos fatos inerentes à administração eficaz das entidades de natureza jurídica, quando o objetivo é a coerência e a transparência das demonstrações financeiras que demandam o laudo de avaliação patrimonial como instrumento capaz de estabelecer as diferenças existentes entre os valores contábeis e os valores recuperáveis dos bens patrimoniais. Em outras situações, a avaliação de ativos pode resultar de imposição legal, conforme ocorre nos processos judiciais e eventos previstos na legislação societária, além de outras, a exemplo das finalidades fiscais e tributárias, no mesmo contexto em que podem surgir as necessidades de avaliação do ativo recaindo sobre todos os bens que compõem a conta ativo permanente imobilizado ou sobre itens isolados. O *valor justo*, entendido como sendo o valor presente do fluxo de caixa dos benefícios futuros ou o valor de mercado para venda no estado em que se encontra o bem, deve estar respaldado com precisão e fundamentação em laudo de avaliação patrimonial elaborado por profissional habilitado, em conformidade com as normas técnicas brasileiras de Engenharia de Avaliações e a legislação em vigor.

Segundo definição da norma técnica, "*avaliação patrimonial é a 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, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio. Essa é a definição dada pela Norma ABNT NBR 14653-1, que estabelece os conceitos, métodos e procedimentos que devem ser adotados na elaboração dos laudos de avaliação de ativos e é o principal fundamento do nosso trabalho de **avaliação dos bens** que integram um patrimônio, segundo os postulados da Engenharia de Avaliações.

A Engenharia de Avaliações fundamenta-se em métodos científicos baseados no conhecimento para encontrar a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas. A expressão monetária, nas condições mencionadas, pode ser o valor de mercado ou outro(s) como definido(s) nas normas.

Incorporações, fusões, cisões, dissoluções de sociedades ou *ajustes de avaliação patrimonial* para fins contábeis e fiscais, de acordo com a legislação (Lei 6.404 de 15/12/1976 e alterações introduzidas pela Lei 11.638 de 28/12/2007) carecem da avaliação de ativos a valores de mercado. Em outras circunstâncias, pode surgir a necessidade de avaliação de ativos intangíveis, tais como marcas e patentes ou a avaliação de ativos tangíveis oferecidos à penhora, tais como imóveis e bens móveis para garantias fiduciárias.

### **Ativos passíveis de reavaliação**

Os bens passíveis de reavaliação são aqueles classificados como **ativo permanente imobilizado** (dividido em investimentos, imobilizado, intangível e diferido), onde temos entre outros, os seguintes principais:

- 1) - Imóveis - (terrenos e benfeitorias);
- 2) - Obras preliminares e complementares
- 3) - Obras civis;
- 4) - Instalações;
- 5) - Máquinas, aparelhos e equipamentos;
- 6) - Equipamentos de processamento de dados;
- 7) - Móveis e utensílios;
- 8) - Veículos;
- 9) - Ferramentas;
- 10) - Peças e conjuntos de reposição;
- 11) - Marcas, direitos e patentes;
- 12) - Florestamentos e Reflorestamentos;
- 13) - Direitos sobre recursos minerais e/ou recursos naturais;
- 14) - Benfeitorias em propriedades arrendadas;
- 15) - Construções em andamento;
- 16) - Importações em andamento de bens do imobilizado;
- 17) - Adiantamentos para inversões fixas e
- 18) - As aplicações em instrumentos financeiros, inclusive derivativos, e em direitos e títulos de créditos, classificados no ativo circulante ou no realizável a longo prazo.

---

## **Procedimentos a serem observados em relação a avaliação dos ativos**

Decidida a conta ou o conjunto de bens a serem avaliados, deverá a sociedade atender as formalidades da lei, dentre elas a nomeação de peritos ou empresa especializada em avaliações patrimoniais.

A legislação determina que esta nomeação deverá ocorrer em Assembléia Geral Extraordinária, no caso de sociedades por ações, ou em Reunião de Quotistas, no caso de sociedades limitadas.

Os *peritos* ou a *empresa especializada de engenharia de avaliações*, a serem nomeados pelos instrumentos acima, deverão possuir especialização profissional correlata à matéria e conhecimentos necessários, de tal forma a que se habilitem a execução da avaliação dos ativos, de acordo com as características de cada bem.

Esta colocação parece bem lógica, haja vista que a perícia a ser efetuada será de caráter técnico e especializado, onde tal exigência se faz necessária. Outrossim, a legislação não faz qualquer menção a independência dos peritos ou da empresa especializada, os quais serão responsáveis pelo laudo de avaliação, em relação a vínculos eventuais que possam existir entre estes com a sociedade ou seus acionistas.

Em face do acima exposto, é facultada a sociedade a nomeação de empregados para este fim, com base na premissa de que os administradores ou sócios, juntamente com os peritos, responderão criminalmente pelos eventuais danos causados a terceiros por culpa ou dolo na execução da avaliação de ativos em exame, conforme previsto no § 6º do Art. 8º da Lei 6.404 de 15/12/1976.

A contratação de terceiros não vinculados à sociedade para a *avaliação dos ativos* é benéfica, não somente pelos aspectos da qualidade do serviço a ser efetuado, mas também e principalmente, no que tange à independência, sob a ótica de eventuais fiscalizações.

Na elaboração do laudo de avaliação de ativos, assim como nos casos de reavaliação do ativo, os seguintes elementos são considerados pelo perito avaliador:

- 1) - Valor de entrada dos bens;
- 2) - Custo corrente de reposição;
- 3) - Desgastes por utilização;

- 4) - Manutenções, acréscimos, modificações ou alterações;
- 5) - Utilidade operacional, tendo por base os objetivos da sociedade;
- 6) - Valor de mercado;
- 7) - Vida útil presumida;
- 8) - Vida útil remanescente e
- 9) - Valor residual ao final da vida útil remanescente.

Observe-se que os parâmetros acima devem ser aplicados no caso de avaliações de ativos com o objetivo de atender os eventos previstos na legislação societária, tais como dissolução, fusão, cisão, incorporação ou ajuste de avaliação patrimonial resultante do teste de recuperabilidade (impairment test). Em caso diverso, **outros valores** serão utilizados, dentre estes, a saber:

- 1) - Valor de liquidação com ordem de venda (ou valor de liquidação forçada);
- 2) - Valor em risco para fins de seguro;
- 3) - Valor em uso e
- 4) - Vantagem da coisa feita.

Para mais detalhes sobre os conceitos de avaliação de ativos, depreciação, vida útil econômica, vida física e vida tecnológica dos bens patrimoniais, acesse o documento [Avaliação de vida útil e depreciação dos bens do ativo imobilizado](#)

### **Ética e legalidade em avaliação de ativos**

Pautamos a nossa conduta em estrita observância da legislação e das normas técnicas da ABNT. Os laudos de avaliação de ativos que emitimos cumprem os requisitos da legislação em vigor. Para cumprir o que determina a Lei 5.194 de 24/12/1966, contamos com equipe multidisciplinar de engenheiros peritos avaliadores composta por profissionais com sólida experiência e trabalhos relevantes realizados. Temos a ética e a legalidade como princípios e executamos os nossos trabalhos de avaliação de ativos em conformidade com o Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA). Somos empresa especializada de avaliação patrimonial devidamente habilitada no CREA-RJ.

Em se tratando de avaliação de bens imóveis, adotamos as metodologias recomendadas nas normas da ABNT e cumprimos os requisitos recomendados como a melhor prática na elaboração do laudo de [avaliação de imóveis](#)