
 TERRACAP <small>Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal</small>		NORMAS ORGANIZACIONAIS	
Diretoria: DIRAF	Unidade Responsável: GELOG	Indexação: 4.7.4-A	Página: 1 de 20
Área de Atuação: Gestão Patrimonial		Nº de Anexos: 01	Vinculação ao Documento Nº: 111.000.668/2017
Assunto: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento			

SUMÁRIO

1.	FINALIDADE	2
2.	CAMPO DE APLICAÇÃO	2
3.	FUNDAMENTAÇÃO LEGAL	2
4.	OBJETIVO	2
5.	CONCEITOS	3
6.	TESTE DE IMPARIDADE DE ATIVOS	5
7.	PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO	7
8.	DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS	11
9.	DISPOSIÇÕES FINAIS	13
10.	ANEXOS	14

Aprovação:

Data:	Decisão da Diretoria Colegiada:

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 2 de 20
---	--	---------------------------	---------------------------

1. FINALIDADE

1.1 Normatizar os procedimentos para realização dos testes de imparidade nos ativos imobilizados e intangíveis da TERRACAP e para reconhecimento e avaliação de propriedades para investimento.

2. CAMPO DE APLICAÇÃO

2.1 Esta norma é de aplicação geral no âmbito da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, principalmente no âmbito da DICOM (Diretoria de Comercialização) e da DIRAF (Diretoria de Administração e Finanças), cujos relatórios terão reflexos diretos na Contabilidade da empresa.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1 41º Estatuto Social da TERRACAP aprovado em 22/01/2019, em especial os arts. 35 e 37, que tratam das atribuições da DIRAF e da DICOM.

3.2 Lei nº 6.404/1976 e alterações, em especial, em seu art. 177, no inciso III do art. 179 e no § 3º do art. 183.

3.3 Pronunciamento Técnico CPC 01 (R1) – Redução ao Valor Recuperável de Ativos.


3.4 Pronunciamento Técnico CPC 28 – Propriedade para Investimento.

3.5 Pronunciamento Técnico CPC-04 (R1) – Ativo Intangível.

4. OBJETIVO

4.1 Estabelecer procedimentos para:

- a) aplicação do teste de imparidade de ativos imobilizados e intangíveis;
- b) classificação de bem imóvel como propriedade para investimento;
- c) transferência de bens do imobilizado ou do estoque para investimento;

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 3 de 20
---	--	---------------------------	---------------------------

d) transferência de bens de propriedade para investimento para estoque ou imobilizado;

e) a avaliação ao valor justo dos bens classificados como bens de renda (investimentos).

5. CONCEITOS


5.1 Ativo Imobilizado: os direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades da companhia ou da empresa ou exercidos com essa finalidade, inclusive os decorrentes de operações que transfiram à companhia os benefícios, riscos e controle desses bens.

5.2 Ativo Intangível: é um ativo identificável sem substância física, representado por direitos de uso de um bem ou direitos associados a uma organização, os quais são destinados à manutenção da companhia ou exercidos para este fim.

5.2.1 O reconhecimento de um ativo intangível ocorre quando são atendidos, simultaneamente, três critérios:

- a) for separável, ou seja, puder ser separado da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, individualmente ou junto com um contrato, ativo ou passivo relacionado, independentemente da intenção de uso pela entidade;
- b) for proveniente de direitos contratuais ou legais;
- c) for provável que os benefícios econômicos futuros esperados atribuíveis ao ativo sejam gerados em favor da Companhia;
- d) puder ter o seu valor determinado de forma confiável.

5.3 Perda por Desvalorização: é o montante pelo qual o valor contábil de um ativo excede seu valor recuperável.

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 4 de 20
---	--	---------------------------	---------------------------

5.4 Propriedade para Investimento: é o imóvel (terreno, edifício ou parte de um edifício) mantido pelo proprietário ou arrendatário para obter rendas e/ou para valorização do capital.

5.4.1 A propriedade para investimento é classificada no Ativo Não Circulante, subgrupo Investimentos, e não se destina à manutenção das atividades da empresa.

5.5 Teste de Recuperabilidade (imparidade ou *impairment*): é o teste aplicado para verificar se o ativo imobilizado e o intangível estão desvalorizados.

5.5.1 Os ativos não podem estar registrados contabilmente por valor superior ao seu valor recuperável e, caso estejam, deve-se reconhecer a perda.

5.5.2 O Teste de Recuperabilidade consiste em calcular a diferença entre o valor contábil de um bem e seu valor recuperável.

5.6 Valor Contábil: é o montante pelo qual o ativo está reconhecido no balanço depois da dedução de toda respectiva depreciação, amortização ou exaustão acumulada e ajuste para perdas.


5.7 Valor Justo ou Valor de Mercado: é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração.

5.8 Valor Recuperável: é o maior montante entre o valor justo líquido de despesa de venda e o valor em uso.

5.9 Valor de Uso: valor estimado dos ativos com base em fluxos de caixa futuros derivados do uso contínuo dos ativos relacionados, utilizando a taxa de desconto para trazer esses fluxos ao valor presente.

5.10 Vida útil é:

- a) o período de tempo durante o qual a companhia espera utilizar um ativo; ou
- b) o número de unidades de produção ou de unidades semelhantes que a companhia tem a expectativa de obter do ativo.

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 5 de 20
---	--	---------------------------	---------------------------

6. TESTE DE IMPARIDADE DE ATIVOS

6.1 A DIRAF, por meio da GELOG (Gerência de Logística), e a DICOM, por meio da GEPEA (Gerência de pesquisa e Avaliação), deverão efetuar, periodicamente, o teste de imparidade para verificar seus ativos (imobilizado e intangível), preferencialmente por meio de um avaliador externo, a fim de que sejam revisados:

- a) o valor recuperável dos ativos, para os quais se deve reconhecer uma perda caso o teste evidencie valor menor em relação ao valor contabilizado; e/ou
- b) os critérios utilizados para determinação da vida útil econômica estimada e para cálculo da depreciação, exaustão e amortização, procedendo aos ajustes, se necessário.

6.1.1 As Diretorias elencadas no item 6.1 deverão avaliar, ao final de cada exercício, se há alguma indicação de que um ativo possa ter sofrido desvalorização, e quando houver, deve-se estimar o valor recuperável do ativo.

6.1.2 Para a avaliação de que trata o item 6.1.1, deverá ser observada a ordem de prioridade estabelecida no item 8.2 desta norma.


6.1.3 Preferencialmente, deve-se realizar a avaliação do valor recuperável do ativo por meio de um avaliador externo, para todos os bens.

6.1.4 Apenas em casos justificados pelo gestor competente de impossibilidade de contratação de avaliador externo, deverá ser emitido laudo de avaliação pela DICOM, com empregados comprovadamente capacitados para proceder à avaliação dos bens que não se enquadrem nos critérios elencados no item 8.2.

6.1.5 As áreas responsáveis devem, anualmente, enviar à GECOT (Gerência de Contabilidade) os resultados encontrados após a realização do teste de imparidade, para fins de contabilização.

6.2 O valor recuperável do bem deverá ser encontrado pela aplicação da avaliação ao valor justo líquido das despesas de venda ou do valor de uso do bem, adotando-se sempre a avaliação que apresentar o maior valor, quando for possível ambas as formas.

6.2.1 Quando se usar o método de avaliação ao valor justo líquido das despesas de venda, deve-se obter também uma avaliação da DICOM.

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 6 de 20
---	--	---------------------------	---------------------------

6.2.2 Quando se usar o método de avaliação pelo valor de uso, o modelo econômico e os fluxos de receita devem ser, sempre que possível, calculados e atestados também por avaliador externo.

6.2.3 No caso de o resultado do item 6.2.2 produzir impacto maior que 10% no Capital Social da Empresa, deve-se solicitar verificação dos cálculos por outro avaliador para confirmar metodologia e valores envolvidos.

6.3 Os seguintes elementos devem ser refletidos no cálculo do valor em uso do ativo, como base para estimativas de fluxos de caixa futuros:


a) basear as projeções de fluxo de caixa em premissas razoáveis e fundamentadas que representem a melhor estimativa, por parte da Administração, do conjunto de condições econômicas que existirão ao longo da vida útil remanescente do ativo, com peso maior às evidências externas;

b) basear as projeções de fluxo de caixa nas previsões ou nos orçamentos financeiros mais recentes aprovados pela Administração, os quais devem excluir qualquer estimativa de fluxo de caixa que se espera surgir das reestruturações futuras ou da melhoria ou aprimoramento do desempenho do ativo, abrangendo o período máximo de cinco anos, a menos que se justifique um período mais longo;

c) estimar as projeções de fluxo de caixa para além do período abrangido pelas previsões ou orçamentos mais recentes pela extrapolação das projeções baseadas em orçamentos ou previsões usando uma taxa de crescimento estável ou decrescente para anos subsequentes, a menos que uma taxa crescente possa ser devidamente justificada.

6.3.1 A taxa de crescimento não deve exceder a taxa média de crescimento, de longo prazo, para os produtos e setores nos quais a entidade atua, a menos que se justifique uma taxa mais elevada.

6.3.2 A Administração deve avaliar a razoabilidade das premissas sobre as quais as atuais projeções de fluxos de caixa se baseiam, examinando as causas das diferenças entre as projeções passadas de fluxos de caixa e os fluxos de caixa atuais observados, e

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 7 de 20
---	--	---------------------------	---------------------------

garantir que os efeitos de eventos ou circunstâncias subsequentes, que não foram previstos quando os fluxos de caixa atuais observados foram estimados, sejam levados em consideração em nova avaliação.

6.3.3 As projeções de fluxo de caixa até o fim da vida útil de um ativo devem ser estimadas pela extrapolação das projeções de fluxo de caixa baseadas em orçamentos e previsões financeiras, usando uma taxa de crescimento para anos subsequentes, podendo essa taxa ser zero ou negativa.

6.3.4 Ao utilizar informações de orçamentos e previsões financeiras, a entidade deve considerar se as informações refletem premissas razoáveis e fundamentadas, e se representam a melhor estimativa, por parte da Administração, quanto ao conjunto de condições econômicas que existirão durante a vida útil remanescente do ativo.

6.4 A estimativa do valor em uso de um ativo envolve os seguintes passos:


- a) estimar futuras entradas e saídas de caixa derivadas do uso contínuo do ativo e de sua baixa final; e,
- b) aplicar a taxa de desconto apropriada a esses fluxos de caixa futuros.

6.5 No caso de alteração do modelo econômico de exploração do ativo, deverá ser efetuado novo teste de recuperabilidade.

7. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

7.1 A propriedade para investimento deve ser reconhecida como ativo quando, e apenas quando:

- a) for provável que os benefícios econômicos futuros associados à propriedade para investimento fluirão para a entidade; e,
- b) o custo da propriedade para investimento possa ser mensurado confiavelmente.

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 8 de 20
---	--	---------------------------	---------------------------

7.2 A TERRACAP adota o método do valor justo como política contábil para avaliação das propriedades para investimento.

7.2.1 Mesmo com a definição de adoção do método de avaliação pelo valor justo no item 7.2, a Companhia deve divulgar, em suas Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis referentes a cada exercício, se avalia as suas propriedades para investimento pelo valor justo ou pelo valor de custo.

7.3 Após o reconhecimento inicial, todos os bens classificados na conta propriedades para investimento deverão ser mensurados pelo valor justo.

7.4 Os ativos consignados na conta Propriedades para Investimento devem ser avaliados pela Companhia periodicamente.

7.4.1 Havendo indícios de valorização ou desvalorização significativa, deve-se consultar, preferencialmente, um avaliador externo.

7.5 As Diretorias responsáveis pelos bens que constam nas propriedades para investimento deverão informar, anualmente, se há alguma indicação de que um ativo possa ter sofrido valorização ou desvalorização significativa.


7.5.1 Se houver alguma indicação de valorização ou desvalorização significativa, o bem deverá, obrigatoriamente, ser avaliado no exercício corrente.

7.5.2 Para a avaliação de que trata o item 7.5, deverá ser observada a ordem de prioridade estabelecida no item 8.2 desta norma.

7.6 As propriedades para investimento podem ser adquiridas ou construídas/desenvolvidas para esse fim, devendo seu valor ser registrado inicialmente pelo seu custo.

7.6.1 Não se aplica a depreciação quando os bens classificados em propriedade para investimento forem avaliados pelo valor justo, uma vez que o valor que será registrado no Balanço Patrimonial para estes bens é derivado de uma avaliação econômica, e, nesse caso, o valor é ajustado periodicamente.

7.7 Bens do Ativo Imobilizado ocupados pelo proprietário e do Estoque também podem ser transferidos para propriedade para investimento, assim como pode ocorrer o inverso.

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 9 de 20
---	--	---------------------------	---------------------------

7.8 As transferências podem ser necessárias em razão de alterações no uso dos bens, tanto para serem ou deixarem de ser propriedades para investimento.

7.8.1 A norma estabelece que essas transferências devem ser feitas apenas quando houver alteração de uso, evidenciada nos seguintes termos:

- a) início de ocupação pelo proprietário, para transferência de propriedade para investimento para propriedade ocupada pelo proprietário;
- b) início de desenvolvimento com objetivo de venda, para transferência de propriedade para investimento para estoque;
- c) fim de ocupação pelo proprietário, para transferência de propriedade ocupada pelo proprietário para propriedade para investimento;
- d) começo de arrendamento operacional para outra entidade, para transferência de estoques para propriedade para investimento.


7.8.2 A transferência somente pode ser efetivada com documento da Administração que fundamente a transferência e evidencie que o bem será destinado e mantido em propriedade para investimento com a finalidade de auferir aluguel ou de valorizar o capital, caracterizando-se, de forma inconteste, como um investimento de longo prazo, sem a intenção de venda num futuro próximo ou a utilização para fins administrativos.

7.8.3 Para fins do disposto no item 7.8.2, entende-se como longo prazo o período de mais de 60 meses após a data do Balanço em que ocorrer o registro.

7.9 Na impossibilidade de mensuração pelo valor justo mencionado no item 7.2, deve-se adotar o método do custo.

7.10 Para mensuração do valor justo, a TERRACAP deverá obter um laudo de avaliação da DICOM e, sempre que possível, um laudo de avaliador independente.

7.10.1 A verificação das condições de inclusão ou retirada de um imóvel da conta de propriedade para investimento depende de parecer da DICOM, para atender o item 7.8.2 desta norma.

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 10 de 20
---	--	---------------------------	----------------------------

7.10.2 Toda inclusão, avaliação ou retirada de ativo nessas contas devem ser submetidas à apreciação da Diretoria Colegiada, acompanhada da assinatura do Responsável Técnico inscrito no CRC-DF (Conselho Regional de Contabilidade do Distrito Federal) pela TERRACAP.

7.10.3 Caso o impacto de inclusão, avaliação ou exclusão de ativos desta conta supere 10% do valor do Capital Integralizado, o processo deve ser submetido ao Conselho de Administração.

7.11 O bem do Ativo Imobilizado designado como Propriedade para Investimento será depreciado e terá qualquer perda por valor recuperável reconhecida até a data da transferência.

7.11.1 Na data da alteração do uso de Imobilizado para Propriedade para Investimento, a diferença entre o valor contábil e o valor justo será reconhecido da seguinte forma:


- a) qualquer diminuição será reconhecida no resultado;
- b) o aumento será reconhecido no resultado até o limite da perda anterior reconhecida por *impairment*.

7.11.2 Absorvida a perda por valor recuperável, qualquer aumento será reconhecido diretamente no Patrimônio Líquido, em conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial.

7.11.3 No caso de alienação da propriedade para investimento, a baixa da avaliação será dada diretamente na conta Lucros ou Prejuízos Acumulados e não mais afetará o resultado do exercício.

7.12 Na transferência de Estoque para Propriedade para Investimento, qualquer diferença deverá ser reconhecida no resultado do exercício.

7.13 Com exceção dos bens de investimento transferidos do Imobilizado, qualquer ganho ou perda proveniente de alteração no valor justo em Propriedade para Investimento deverá ser reconhecido no resultado.

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 11 de 20
---	--	---------------------------	----------------------------

7.14 A transferência de Propriedade para Investimento para Estoque ocorrerá apenas quando houver efetiva alteração no uso, evidenciada pelo começo do desenvolvimento das atividades dirigidas à venda e desde que a propriedade não necessite de quaisquer desenvolvimentos adicionais.

7.14.1 A partir da transferência explicitada no item 7.14, adotam-se todas as regras contábeis aplicáveis ao Estoque.

7.15 Na transferência de Propriedade para Investimento avaliada ao valor justo para o Imobilizado, considera-se como custo o valor justo na data da alteração efetiva do uso, e aplicam-se, a partir dessa transferência, todas as regras contábeis próprias do Ativo Imobilizado.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS


8.1 Os processos de inclusão ou exclusão de ativos na conta de Propriedade para Investimento devem ser iniciados dentro do período do Balanço e encerrados até o fechamento dos relatórios do Patrimônio do mês de dezembro.

8.1.1 A GELOG deve, por intermédio da DIRAF, provocar a DICOM, noventa dias antes do fechamento do relatório patrimonial, para verificar existência de alterações na composição dos ativos constantes na conta Propriedade para Investimento.

8.2 Os bens constantes nas contas de Propriedades para Investimento e dos Ativos Imobilizados ou Intangíveis, com valor contábil superior a 2% do Capital Social da Empresa, devem ter prioridade na avaliação prévia anual, para verificação de indícios de valorização ou desvalorização, para, se for o caso, proceder à avaliação do valor justo e ao teste de imparidade.

8.3 Devem ser testados anualmente para identificar eventuais perdas de valor:

- a) ativo intangível com vida útil indefinida;
- b) ativo intangível ainda não disponível para uso; e

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 12 de 20
---	--	---------------------------	----------------------------

c) *goodwill* (ágio por expectativa de rentabilidade futura) adquirido em uma combinação de negócios.

8.3.1 Destaca-se que há a obrigatoriedade de realizar o teste de imparidade dos ativos do item 8.3, anualmente, em razão de eles não sofrerem redução dos seus valores com o curso do tempo, como ocorre com os outros ativos que sofrem amortização, depreciação ou exaustão.

8.3.2 O *impairment* é o método contábil apropriado para reduzir o valor dos ativos listados no item 8.3, quando se encontram com o valor contábil superior ao valor recuperável.

8.4 São fontes externas que indicam perdas por imparidade:

a) indicações observáveis de que o valor diminuiu significativamente durante o período, mais do que o esperado como resultado da passagem do tempo ou do uso normal;


b) ocorrência ou expectativa de ocorrência em futuro próximo de alterações significativas com efeitos adversos para a entidade, relativas aos ambientes tecnológico, de mercado, econômico ou legal em que a entidade opera ou no mercado ao qual o ativo é destinado;

c) aumento nas taxas de juros de mercado ou outras taxas de mercado de retorno sobre investimentos, durante o período, que provavelmente afetarão a taxa de desconto usada no cálculo do valor em uso de um ativo e diminuirão significativamente o seu valor recuperável;

d) constatação de que o valor contábil do Patrimônio Líquido da Companhia é maior do que o valor de suas ações no mercado.

8.5 São fontes internas que indicam perda por imparidade:

a) evidência disponível de obsolescência ou dano físico do ativo;

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 13 de 20
---	--	---------------------------	----------------------------

b) ocorrência ou expectativa de ocorrência, em futuro próximo, de alterações significativas com efeitos adversos sobre a entidade durante o período, na medida ou maneira como um ativo é ou será usado; nessas alterações estão incluídos os ativos que se tornaram ociosos, os planos para descontinuar ou reestruturar a unidade operacional a que o ativo pertence, planos para alienar um ativo antes da data anteriormente esperada, a reavaliação da vida útil de um ativo como definida em vez de indefinida;


c) evidências nos relatórios internos que indicam desempenho econômico de um ativo pior do que o esperado, conforme os exemplos listados:

- fluxos de caixa para aquisição do ativo ou necessidades de caixa subsequentes para operar ou mantê-lo significativamente mais elevados que os originalmente orçados;
- fluxos de caixa reais líquidos ou resultados operacionais gerados pelo ativo significativamente piores do que os orçados;
- redução significativa nos fluxos de caixa líquidos orçados ou no lucro operacional, ou um aumento significativo no prejuízo orçado, gerados pelo ativo;
- prejuízos operacionais ou saídas de caixa líquidas relacionadas ao ativo, quando os valores do período atual são agregados com os valores orçados para o futuro.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 Casos omissos serão encaminhados para a Diretoria Colegiada ou para o Conselho de Administração, respeitadas as respectivas competências.

9.2 Aplica-se, subsidiariamente a esta norma, a Fundamentação Legal prevista no Capítulo 3, desde que não conflite com as especificidades determinadas pela TERRACAP.

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 14 de 20
---	--	---------------------------	----------------------------

10. ANEXOS

ANEXO I

APÊNDICE A (CPC 01)

Utilização de técnicas de valor presente para mensurar o valor em uso


O presente Apêndice é parte integrante do Pronunciamento. Fornece orientação sobre o uso de técnicas de valor presente na avaliação do valor em uso. Apesar de a orientação utilizar o termo “ativo”, também se aplica a um grupo de ativos integrantes de uma unidade geradora de caixa.

Componentes de avaliação de valor presente

A1. Os elementos em conjunto a seguir capturam as diferenças econômicas entre os ativos:

- (a) estimativa do fluxo de caixa futuro ou, em casos mais complexos, séries de fluxo de caixa futuro que a entidade espera que advenham desse ativo;
- (b) expectativas acerca de possíveis variações no montante ou no período de ocorrência desses fluxos de caixa;
- (c) valor do dinheiro no tempo, representado pela taxa de juros corrente, livre de riscos, observada no mercado;
- (d) preço requerido para fazer em face da incerteza inerente ao ativo (prêmio); e
- (e) outros fatores, por vezes não identificáveis, como falta de liquidez, que os participantes do mercado iriam incorporar na precificação dos fluxos de caixa futuros que a entidade espera que advenham do ativo.

A2. Este Apêndice contrasta duas abordagens de cômputo do valor presente, as quais, dependendo da situação, podem ser utilizadas para estimar o valor em uso de um ativo. Pela abordagem “tradicional”, os ajustes para os fatores (b) a (e) descritos no item A1 estão embutidos na taxa de desconto. Pela abordagem do “fluxo de caixa esperado”, os

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 15 de 20
---	--	---------------------------	----------------------------

fatores (b), (d) e (e) impõem ajustes para se chegar aos fluxos de caixa esperados ajustados pelo risco. Seja qual for a abordagem que a entidade adote para refletir expectativas acerca de eventuais variações no montante ou no período de ocorrência de fluxos de caixa futuros, o resultado deve refletir o valor presente esperado dos fluxos de caixa futuros, ou seja, a média ponderada de todos os resultados possíveis.

Princípios gerais

A3. As técnicas utilizadas para estimar fluxos de caixa futuros e taxas de juros variam de uma situação para outra, dependendo das circunstâncias em torno do ativo em questão. Entretanto, os princípios gerais a seguir servem de norte para qualquer aplicação de técnicas de valor presente na mensuração de ativos:

(a) as taxas de juros utilizadas para descontar fluxos de caixa devem refletir premissas consistentes com aquelas inerentes aos fluxos de caixa estimados. Caso contrário, o efeito de algumas premissas será contado em duplicidade ou ignorado. Por exemplo, a taxa de desconto de 12% pode ser aplicada a fluxos de caixa contratuais de um empréstimo a receber. Essa taxa reflete expectativas sobre inadimplência futura em empréstimos com características específicas. A mesma taxa de 12% não deve ser utilizada para descontar fluxos de caixa esperados porque esses fluxos já refletem as premissas sobre inadimplência futura;


(b) fluxos de caixa estimados e taxas de desconto estimadas devem estar livres de vieses e fatores não relacionados ao ativo em questão. Por exemplo, o ato consciente de subestimar deliberadamente fluxos de caixa líquidos para melhorar aparentemente a rentabilidade futura de um ativo introduz um viés na mensuração;

(c) fluxos de caixa estimados ou taxas de desconto estimadas devem refletir os resultados possíveis em vez de um valor único provável, mínimo ou máximo montante possível.

Abordagem tradicional e de fluxo de caixa esperado

Abordagem tradicional

A4. Tradicionalmente, a adoção para fins contábeis do valor presente toma por base um conjunto único de fluxos de caixa estimados e uma única taxa de desconto, usualmente descrita como “taxa proporcional ao risco”. De fato, a abordagem tradicional admite que uma única taxa de desconto pode incorporar todas as expectativas acerca dos fluxos de

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 16 de 20
---	--	---------------------------	----------------------------

caixa futuros e do prêmio de risco adequado. Portanto, a abordagem tradicional coloca mais ênfase na seleção da taxa de desconto.


A5. Em alguns casos, como naqueles em que ativos comparáveis podem ser observados no mercado, a abordagem tradicional é relativamente fácil de aplicar. Para ativos com fluxos de caixa contratuais, ela é consistente com a forma pela qual os participantes do mercado caracterizam os ativos, como no exemplo “título de 12%”.

A6. Entretanto, a abordagem tradicional pode não ser apropriada para tratar alguns problemas complexos de mensuração, como na mensuração de ativos não financeiros para os quais não haja mercado ou ativo comparável. Uma pesquisa adequada da “taxa proporcional ao risco” exige a análise de pelo menos dois itens – um ativo que exista no mercado e tenha taxa de juros observável e o ativo a ser mensurado. A taxa de desconto apropriada para os fluxos de caixa mensurados tem que ser inferida da taxa de juros observável desse outro ativo. Para se fazer essa inferência, as características dos fluxos de caixa do outro ativo devem ser similares às do ativo a ser mensurado. Portanto, o avaliador deve fazer o seguinte:

- (a) identificar o conjunto de fluxos de caixa que será descontado;
- (b) identificar outro ativo no mercado que pareça ter características similares de fluxo de caixa;
- (c) comparar os conjuntos de fluxos de caixa dos dois itens para se assegurar de que são similares (por exemplo, são ambos conjuntos de fluxos de caixa contratuais ou um é contratual e o outro fluxo de caixa estimado?);
- (d) avaliar se existe um elemento em um item que não está presente no outro (por exemplo, um item tem menos liquidez do que o outro?); e
- (e) avaliar se ambos os conjuntos de fluxos de caixa irão se comportar (ou seja, variar) de maneira similar, na mudança de condições econômicas.

Abordagem de fluxo de caixa esperado

A7. A abordagem de fluxo de caixa esperado é, em algumas situações, uma ferramenta de mensuração mais eficaz do que a abordagem tradicional. Para levar a efeito a mensuração, a abordagem de fluxo de caixa esperado utiliza todas as expectativas sobre fluxos de caixa possíveis em vez de um único fluxo de caixa mais provável. Por exemplo, o fluxo de caixa pode ser de \$ 100, \$ 200 ou \$ 300 com probabilidades de 10%, 60% e 30%, respectivamente. O fluxo de caixa esperado é de \$ 220. Desse modo, a abordagem

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 17 de 20
---	--	---------------------------	----------------------------

de fluxo de caixa esperado difere da abordagem tradicional por focar na análise direta dos fluxos de caixa em questão e em premissas mais explícitas utilizadas na mensuração.

A8. A abordagem de fluxo de caixa esperado também permite utilizar técnicas de valor presente quando o período de ocorrência dos fluxos de caixa é incerto. Por exemplo, o fluxo de caixa de \$ 1.000 pode ser recebido em um, dois ou três anos com probabilidades de 10%, 60% e 30%, respectivamente. O exemplo abaixo evidencia o cálculo do valor presente esperado nessa situação.


Valor presente de \$ 1.000 em 1 ano a 5%	\$ 952,38	
Probabilidade	10,00%	\$ 95,24

Valor presente de \$ 1.000 em 2 anos a 5,25%	\$ 902,73	
Probabilidade	60,00%	\$ 541,64

Valor presente de \$ 1.000 em 3 anos a 5,50%	\$ 851,61	
Probabilidade	30,00%	<u>\$ 255,48</u>
 Valor presente esperado		 \$ 892,36

A9. O valor presente esperado de \$ 892,36 difere da noção tradicional de melhor estimativa de \$ 902,73 (probabilidade de 60%). O cálculo tradicional de valor presente aplicado ao exemplo exige que se decida qual dos períodos de ocorrência possíveis de fluxo de caixa deve-se utilizar e, por conseguinte, não refletiria as probabilidades de períodos diferentes. Isso porque a taxa de desconto no cálculo tradicional de valor presente tradicional não pode refletir incertezas nos períodos de ocorrência.

A10. O uso de probabilidades é um elemento essencial da abordagem de fluxo de caixa esperado. Alguns questionam se atribuir probabilidades a estimativas altamente subjetivas não sugere mais precisão do que de fato existe. No entanto, a aplicação correta da abordagem tradicional (conforme descrita no item A6) exige as mesmas estimativas e subjetividade sem a mesma transparência de cálculo da abordagem de fluxo de caixa esperado.

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 18 de 20
---	--	---------------------------	----------------------------

A11. Muitas estimativas desenvolvidas na prática corrente já incorporam informalmente os elementos de fluxos de caixa esperados. Além disso, os contadores costumam enfrentar a necessidade de mensurar um ativo utilizando informações limitadas sobre as probabilidades de fluxos de caixa possíveis. Por exemplo, um contador pode se deparar com as seguintes situações:

(a) o valor estimado figura em algum lugar do intervalo entre \$ 50 e \$ 250, mas nenhum valor nessa faixa é mais provável do que qualquer outro. Baseando-se nessas informações limitadas, o fluxo de caixa esperado estimado é de \$ 150 $[(50 + 250)/2]$.


(b) o valor estimado figura em algum lugar do intervalo entre \$ 50 e \$ 250 e o valor mais provável é de \$ 100. No entanto, as probabilidades associadas a cada valor são desconhecidas. Baseando-se nessas informações limitadas, o fluxo de caixa esperado estimado é de \$ 133,33 $[(50 + 100 + 250)/3]$.

(c) o valor estimado será de \$ 50 (probabilidade de 10%), \$ 250 (probabilidade de 30%) ou \$ 100 (probabilidade de 60%). Baseando-se nessas informações limitadas, o fluxo de caixa esperado estimado é de \$ 140 $[(50 \times 0,10) + (250 \times 0,30) + (100 \times 0,60)]$.

Em cada caso, o fluxo de caixa esperado estimado é provavelmente o meio de oferecer a melhor estimativa do valor em uso do que o valor mínimo, o valor mais provável ou o valor máximo, quando tomados isoladamente.

A12. A aplicação da abordagem de fluxo de caixa esperado está sujeita à restrição do custo benefício. Em alguns casos, a entidade pode ter acesso a extensivos dados e ser capaz de elaborar muitos cenários de fluxo de caixa. Em outros casos, a entidade pode ser capaz tão somente de tecer considerações gerais acerca da variabilidade dos fluxos de caixa sem incorrer em custo substancial. A entidade precisa avaliar com equilíbrio o custo de obter a informação adicional em face da confiabilidade adicional que a informação irá agregar ao processo de mensuração.

A13. Alguns advogam que técnicas de fluxo de caixa esperado não são apropriadas para a mensuração de um único item ou de um item com limitado número de resultados possíveis. Eles dão como exemplo um ativo com dois possíveis resultados: 90% de probabilidade de seu fluxo de caixa ser \$ 10 e 10% de probabilidade de seu fluxo de caixa ser \$ 1.000. Eles asseveram que o fluxo de caixa esperado no exemplo é \$ 109 e criticam tal resultado, uma vez que não representa nenhum dos montantes que pode ser pago em último caso.

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 19 de 20
---	--	---------------------------	----------------------------

A14. Considerações como essa realçada anteriormente refletem uma discordância subjacente com o objetivo de mensuração. Se o objetivo de mensuração for a acumulação de custos a serem incorridos, fluxos de caixa esperados podem não gerar estimativa representativa e confiável do custo esperado. Contudo, este Pronunciamento está voltado à avaliação do valor recuperável de um ativo. O valor recuperável do ativo, neste exemplo, não é provável que seja \$ 10, apesar de ser o fluxo de caixa mais provável. Isso acontece porque a mensuração de \$ 10 não incorpora a incerteza do fluxo de caixa na mensuração do ativo. Em vez disso, o fluxo de caixa incerto é apresentado como se fosse certo. Nenhuma entidade, racionalmente, venderia um ativo com essas características por \$ 10.

Taxa de desconto

A15. Qualquer que seja a abordagem que a entidade adote para mensurar o valor em uso de um ativo, as taxas de juros utilizadas para descontar fluxos de caixa não devem refletir riscos pelos quais os fluxos de caixa estimados foram ajustados. Caso contrário, os efeitos de algumas premissas serão contados em duplicidade.

A16. Quando uma taxa específica de um ativo não está acessível diretamente no mercado, a entidade vale-se de aproximações para estimar a taxa de desconto. O propósito é estimar, na medida do possível, uma avaliação de mercado:


- (a) do valor do dinheiro no tempo para os períodos até ao término da vida útil do ativo; e
- (b) dos fatores (b), (d) e (e) descritos no item A1, na extensão em que tais fatores não tenham provocado ajustes na apuração dos fluxos de caixa estimados.

A17. Como ponto de partida para levar a efeito essa estimativa, a entidade pode levar em consideração as seguintes taxas:

- (a) o custo médio ponderado de capital da entidade, apurado por meio de técnicas como o modelo de avaliação de ativos financeiros (CAPM);
- (b) a taxa incremental de empréstimo da entidade; e
- (c) outras taxas de empréstimo de mercado.

A18. No entanto, essas taxas precisam ser ajustadas:

- (a) para refletir a forma como o mercado avaliaria os riscos específicos associados aos fluxos de caixa estimados do ativo; e

	Norma: Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento	Número: 4.7.4-A	Página: 20 de 20
---	--	---------------------------	----------------------------

(b) para excluir riscos que não são relevantes para os fluxos de caixa estimados do ativo ou para os quais os fluxos de caixa estimados tenham sido ajustados.

Considerações devem ser dadas a riscos como o risco país, o risco da moeda e o risco de preços.

A19. A taxa de desconto é independente da estrutura de capital da entidade e da forma como a entidade tenha financiado a aquisição do ativo, porque os fluxos de caixa futuros esperados, advindos do ativo, não dependem da forma por meio da qual a entidade tenha financiado a aquisição do ativo.

A20. O item 55 do CPC 01 exige que a taxa de desconto utilizada seja a taxa antes dos impostos. Portanto, quando a base utilizada para estimar a taxa de desconto é a taxa após impostos, a base deve ser ajustada para refletir a taxa antes dos impostos.

A21. Normalmente a entidade utiliza uma única taxa de desconto para estimar o valor em uso de um ativo. Contudo, a entidade deve utilizar taxas de descontos separadas para diferentes períodos futuros em que o valor de uso é sensível à diferença de riscos para diferentes períodos ou para a estrutura a termo das taxas de juros.