

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES NA NBR 14.653-1

Avaliação de bens – Procedimentos gerais

Sérgio Antão Paiva
São Paulo – SET 2019

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Principais alterações na NBR 14.653-1

1. Princípios gerais da avaliação de bens
2. Valor, preço e custo
3. Novos conceitos
4. Abordagens de valor
5. Particularidades do mercado imobiliário
6. Pressupostos, ressalvas e condições limitantes da avaliação
7. Tipos de laudo de avaliação
8. Apresentação de laudos de avaliação
9. Procedimentos específicos para desapropriações
10. Atribuições profissionais

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Princípios gerais da avaliação de bens

Entre os princípios geralmente considerados e aceitos, conforme a **natureza** do bem e o **objetivo** e a **finalidade** da avaliação, citam-se os seguintes:

- a) **lei da oferta e da procura:** observados isoladamente estes dois aspectos, o preço de um bem **diminui** com o aumento da sua **oferta** e **crece** com o aumento da sua **procura**;
- b) **princípio da semelhança:** numa mesma data, dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm valores semelhantes;

Parceria:



Apoio:



Princípios gerais da avaliação de bens

c) **princípio da proporcionalidade:** as diferenças de **valor** são proporcionais* às diferenças das **características** relevantes dos bens;

*As proporções não são necessariamente lineares.

d) **princípio da substituição:** um bem pode substituir outro considerando-se aspectos tais como: utilidade, destinação, funcionalidade, durabilidade, características tecnológicas, desempenho técnico e econômico;

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Princípios gerais da avaliação de bens

- e) **princípio da rentabilidade:** o valor de um bem, passível de exploração econômica, é função da renda que previsivelmente proporciona;
- f) **princípio do maior e melhor uso:** o valor de um bem que comporta diferentes usos e aproveitamentos é o que resulta economicamente de maneira mais eficiente, consideradas as suas possibilidades legais, físicas e mercadológicas;
- g) princípio da **exequibilidade:** quando existirem vários cenários ou possibilidades, são adotados os mais viáveis.

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Valor, preço e custo

Valor

O **valor de um bem** decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua **utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos** e sofre influências por suas **características singulares** e condições de **oferta e procura**.

Trata-se de um conceito econômico **abstrato** e não de um fato.

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Valor, preço e custo

Preço

O preço é uma **expressão monetária** que define uma transação de um bem, de seu fruto, de um direito, ou da expectativa de sua transação.

O preço é um fato **concreto**, relacionado às capacidades financeiras, às motivações ou aos interesses especiais do comprador ou do vendedor.

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Valor, preço e custo

Custo

O **custo** tem relação com o total dos **gastos diretos e indiretos** necessários à **produção** ou **aquisição** de um bem, fruto ou direito.

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Novos conceitos

- **comprador especial:** Adquirente que possui **vantagens ou interesses específicos** em relação a um bem ou direito, **não relevantes para outros participantes do mercado**
- **premissa especial:** Premissa que considera a existência de **condições diferentes das usuais no mercado**, na data da avaliação
- **valor especial:** Valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que teriam valor somente para um **comprador especial** ou sob as condições de uma **premissa especial**.

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Novos conceitos

- **valor sinérgico**

valor resultante da interação de dois ou mais bens ou direitos, quando o **valor global** for maior do que **a soma dos valores individuais**

Parceria:



Apoio:



Novos conceitos

- “valor justo”

Nas **práticas contábeis** é usualmente empregado o conceito de “**valor justo**”, que diz respeito ao **preço** de um bem, quando este **atende aos interesses recíprocos** de partes conhecedoras do mercado, **independentes entre si, dispostas, mas não compelidas a negociar.**

Parceria:



Apoio:



Abordagens de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu **objetivo** e **finalidade**. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do **valor de mercado** e de **valores com características específicas**.

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Abordagem pelo valor de mercado

Identifica a **quantia mais provável** pela qual um bem seria transacionado no **mercado**.

Exemplos de alguns casos especiais:

- **Valor econômico** (com condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado)
- **Valor patrimonial** (quando a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponda ao valor de mercado)
- **Valor em risco** (quando o bem é segurado pelo valor de mercado)

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Abordagem por valores específicos

Identifica **valores distintos do valor de mercado**, dentre eles:

- **Valor especial** (quando reflete características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, como o **valor econômico**, em certos casos)
- **Valor patrimonial** (quando a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio não representa o seu valor de mercado)
- **Valor de liquidação forçada**
- **Valor em risco** (quando o montante para fins de cobertura securitária do bem são diferentes do valor de mercado)
- **Valor sinérgico** (quando as sinergias estiverem disponíveis apenas a um comprador determinado)

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Particularidades do mercado imobiliário (item 0.6)

O mercado imobiliário caracteriza-se como um “mercado imperfeito”, com **bens não homogêneos, estoque limitado, baixa liquidez e grande influência de fatores externos.**

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Particularidades do mercado imobiliário Amostragem (item 7.2.1)

Assim, as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são mais bem descritas como “**amostras acidentais**”, que devem possuir **a maior representatividade possível em relação à população**, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples.

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Particularidades do mercado imobiliário Amostragem (itens 7.2.1 e 6.4)

- Considerar as características do bem, para especificar corretamente a **população** e a **amostra**
- **Maior quantidade** possível de dados **semelhantes** aos do bem
- Identificar e **diversificar** as fontes de informação
- Cruzar as informações
- Identificar e descrever os dados de mercado
- **Contemporaneidade**

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Pressupostos, ressalvas e condições limitantes (item 6.1)

Requisição da documentação

Cabe ao **profissional da engenharia de avaliações** solicitar ao contratante ou interessado o fornecimento da documentação relativa ao bem, para a realização do trabalho. **Não é de responsabilidade do profissional da engenharia de avaliações analisar a legitimidade da documentação jurídica** do bem nem a realização de **estudos, auditorias, exames e inspeções prévias** para o desenvolvimento da avaliação.

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Pressupostos, ressalvas e condições limitantes (item 6.9)

Os pressupostos, ressalvas e condições limitantes estão, muitas vezes, ligados a **restrições** e **limitações** do profissional da engenharia de avaliações em desenvolver **investigações mais profundas** ou em obter os **esclarecimentos necessários**.

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Pressupostos, ressalvas e condições limitantes (item 6.9)

No caso de adoção de **situação-paradigma** (hipotética ou virtual) para a avaliação de um bem, esta deve ser devidamente caracterizada e o profissional da engenharia de avaliações deve esclarecer as **fontes e os pressupostos admitidos**, com a consignação na conclusão do laudo de que o resultado **só é válido para essa situação**.

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Pressupostos, ressalvas e condições limitantes (item 6.9)

Exemplos de avaliação em situação-paradigma:

- a) **hipotética**: avaliação de imóvel não vistoriado internamente e avaliação de terreno sem a consideração das benfeitorias existentes;

- b) **virtual**: avaliação de imóvel ou empreendimento ainda em **fase de projeto ou construção**, considerado na condição de pronto, e avaliação de imóvel cujas benfeitorias foram modificadas ou destruídas.



Parceria:



Apoio:



Pressupostos, ressalvas e condições limitantes (item 6.9)

Sempre que o profissional da engenharia de avaliações presumir e assumir situações ou fatos que possam afetar a escolha da abordagem ou o resultado do trabalho, deve **deixar claramente expressos no laudo** de avaliação os pressupostos considerados, bem como as ressalvas e condições limitantes.

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Pressupostos, ressalvas e condições limitantes (item 6.9)

Alguns exemplos:

- idoneidade das fontes de informações
- adoção de uma área específica no caso de informações divergentes
- não exame de condições dominiais
- não exame de passivos ambientais sobre imóveis
- não exame de vícios ocultos
- não verificação de medidas
- impossibilidade de vistoria

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Tipos de laudos de avaliação

3.1.30

laudo de avaliação: Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por **profissional da engenharia de avaliações**, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem

Fim do **parecer técnico**

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Apresentação do laudo de avaliação

10.1 Requisitos mínimos

O laudo de avaliação deverá conter, no mínimo, as informações abaixo relacionadas:

- a) identificação** do solicitante do trabalho
- b) objetivo** da avaliação
- c) finalidade** da avaliação
- d) identificação e caracterização** do bem avaliando

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Apresentação do laudo de avaliação

- e) **documentação** utilizada para a avaliação
- f) **pressupostos e condições limitantes** da avaliação
- g) **dados e informações** utilizados
- h) **memória de cálculo** [demonstrativo dos procedimentos utilizados para a obtenção dos resultados da avaliação]

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Apresentação do laudo de avaliação

- i) indicação do(s) método(s)** utilizado(s), com justificativa da escolha;
- j) especificação** da avaliação;
- k) resultado da avaliação** e sua **data** de referência;
- l) qualificação legal** completa e assinatura do(s) responsável(is) técnicos pela avaliação;
- m) local e data** do laudo;
- n) outros requisitos** previstos nas **demais partes** desta Norma.

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Apresentação do laudo de avaliação

Para que o trabalho avaliatório seja considerado em conformidade com esta Norma, devem ser atendidas todas as alíneas citadas anteriormente.

A apresentação do laudo de avaliação **pode ser resumida**, de acordo com o estabelecido entre as **partes contratantes, desde que atendidas as alíneas anteriores** na própria peça técnica principal ou em arquivos e documentos a ela vinculados.

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Apresentação do laudo de avaliação

10 Laudo de avaliação de uso restrito

O laudo de avaliação de uso restrito obedece a **condições específicas pré-combinadas entre as partes contratantes**, no que tange a sua **confidencialidade**, **finalidade** ou **utilização**.

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Desapropriações

11.1.2 Critérios

11.1.2.1 Nas desapropriações **convém que** as avaliações apresentem como resultados **os valores** que possam ser adotados para a **justa indenização**, tais como:

- valor de mercado
- valor econômico
- custo de reedição
- custo de reprodução
- entre outros

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Desapropriações

11.1.2.3

Critérios básicos nas **desapropriações parciais**:

- a) critério “antes e depois”
- b) critério do “metro quadrado médio”
- c) valor da parte atingida mais reflexos na parte remanescente

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Desapropriações

11.1.2.4 O contratante ou o solicitante da avaliação deve esclarecer **previamente** à elaboração do laudo a **data de referência da avaliação**.

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Avaliação de fundo de comércio em desapropriações / servidões

- Busca compensar o prejuízo imposto à **atividade econômica** desenvolvida no bem afetado
- Pode implicar a **realocação** da atividade econômica ou mesmo a sua **extinção**

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Atribuições profissionais Responsabilidade pela vistoria

- Na NBR 14.653-1 de 2001:

7.3.2 A vistoria deve ser efetuada **pelo engenheiro de avaliações** com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.

- No projeto da NBR 14.653-1 encaminhado à Consulta Nacional de 2016:

6.3.2 A vistoria deve ser efetuada com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Atribuições profissionais Votos encaminhados na Consulta de 2016

- Coincidência com a instituição do **processo de valoração** pela CAIXA, que segmentou as atividades de vistoria (pelos credenciados) e de avaliação (pelos profissionais do quadro)
- Voto padrão divulgado pelo CREA/SP e acompanhado, com variações, por cerca de 600 profissionais recomendava **reprovar** o projeto, propondo acrescentar ao item 6.3.2:

“Caberá **exclusivamente** ao profissional responsável pela vistoria, que **obrigatoriamente deve ser engenheiro ou arquiteto especialista na área**, a responsabilidade pela valoração e emissão do laudo do bem que por ele foi **exclusivamente vistoriado.**”

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Atribuições profissionais Votos encaminhados na Consulta de 2016

- Principais preocupações dos votos contrários:
 - Habilitação profissional
 - Evitar que **leigos** pudessem fazer as vistorias
 - Caracterizar que a vistoria deveria ser atividade **exclusiva** de engenheiros e arquitetos
 - Capacitação profissional
 - Caracterizar a necessidade de **especialização** na área de avaliações
 - Não admitir que o responsável pela **avaliação** fosse diferente do responsável pela **vistoria** (preocupação dos credenciados da CAIXA)

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Atribuições profissionais Reuniões de apreciação dos votos

- De 2016 a 2017, foram realizadas 5 reuniões para a apreciação dos votos da Consulta Nacional
- Participaram das reuniões profissionais que haviam reprovado o projeto, ou seus representantes, como a ABRAPEA (que reunia empresas credenciadas da CAIXA)
- Novo texto foi aprovado
- Publicado finalmente em JUN 2019

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Atribuições profissionais Novo texto sobre a vistoria

- Textos finais aprovados por consenso:

6.3.2 A vistoria deve ser efetuada **pelo profissional da engenharia de avaliações** com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação.

6.3.3 **Recomenda-se** que a vistoria seja realizada pelo responsável técnico pela avaliação.

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Atribuições profissionais

Engenharia de avaliações

Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros

Antes: **engenheiro de avaliações**

Agora: **profissional da engenharia de avaliações**

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Atribuições profissionais Habilitação e capacitação profissional

1 Escopo

(...)

NOTA A avaliação é realizada por profissional **devidamente habilitado e capacitado**, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, **de forma a não incorrer no exercício ilegal da profissão**. Observar a legislação vigente na Bibliografia (itens de [2] a [5]).

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Atribuições profissionais Habilitação e capacitação profissional

Bibliografia

1. [...]
2. Decreto Federal nº 23.196/1933, de 12 de outubro de 1933, que regula o **exercício da profissão agrônômica**.
3. Decreto Federal nº 23.569/1933, de 11 de dezembro de 1933, que regula o **exercício das profissões de engenheiro, arquiteto e agrimensor**.
4. Lei Federal nº 5.194/1966, de 24 de dezembro de 1966, que regula o **exercício das profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo**.
5. Lei Federal nº 12.378/2010, de 31 de dezembro de 2010, que regulamenta o **exercício das profissões de arquiteto e urbanista**.

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Atribuições profissionais

Avaliações complexas

Nos casos em que as avaliações de bens ou direitos envolvam o concurso de profissionais com áreas de formação, especialidades ou ênfases **distintas**, são observadas as condições e restrições previstas nas **atribuições** definidas pela **legislação específica** de cada área. São exemplos dessas avaliações as de complexos industriais, recursos ambientais, empreendimentos, entre outros.

A coordenação do trabalho pode ser exercida por um **profissional especialista na área de avaliações**, considerada, preferencialmente, a predominância da modalidade avaliatória no caso.

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



Atribuições profissionais Divisão de trabalho

NBR 14.653-6 Recursos naturais e ambientais
NBR 14.653-7 Bens de patrimônios
históricos e artísticos

7.1 É recomendável que os profissionais, ao serem contratados ou designados para fazer uma [avaliação], levem em consideração **o caráter transdisciplinar do trabalho, assessorando-se de especialistas nas diversas áreas pertinentes.**

Parceria:



Patrocínio:

Apoio:



Atribuições profissionais Divisão de trabalho

Vistoria x Avaliação

- Quem vistoria **é o** responsável técnico pela avaliação (caso mais comum, recomendado)
- Quem vistoria **é um dos** responsáveis técnicos pela avaliação (um dos responsáveis técnicos pode não ter vistoriado o bem, mas se co-responsabiliza pelo trabalho como um todo)
- Quem vistoria **não é** responsável técnico pela avaliação: neste caso, os responsável(is) técnicos pela avaliação **se responsabiliza(m) pelo trabalho como um todo, inclusive pela vistoria**

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:



OBRIGADO

Parceria:



Patrocínio:



Apoio:

