

WORKSHOP

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Um trabalho baseado em  
métodos técnicos e normativos,  
não uma opinião.



REALIZAÇÃO



APOIO



# SUMÁRIO

1. O que se espera da Avaliação de Bens e de Imóveis _____	03
1.1. Governança _____	03
1.1.1. Independência _____	04
1.2. Diversidade de valores _____	05
1.3. Diversidade de bens _____	05
2. Engenharia de Avaliações _____	06
2.1. A evolução da Engenharia de Avaliações _____	06
2.2. Laudo de Avaliação _____	07
2.3. Laudo de Avaliação vs PTAM _____	07
3. Questões Legais _____	11
4. Conclusões _____	13

## 1. O que se espera da Avaliação de Bens e de Imóveis

Uma abordagem plausível para se compreender a atividade técnica de Avaliação de Bens, no geral, e da Avaliação de Imóveis, em particular, parte da necessidade dos clientes que demandam esse produto ou serviço.

A Avaliação de Bens e a Avaliação de Imóveis tem, sob o ponto de vista panorâmico, a função de sustentar negócios, ou seja, transações entre os diversos agentes econômicos.

Seja uma avaliação realizada para subsidiar uma operação de venda e compra entre particulares ou entre empresas, seja para escorar demonstrações financeiras de uma empresa de capital aberto ou para auxiliar a um juízo arbitral ou ao próprio Poder Judiciário em uma demanda qualquer, em última análise, ela estará dando suporte técnico, direta ou indiretamente, a uma transação.

E esse suporte somente poderá ser considerado adequado quando atender plenamente aos requisitos de governança, apresentar o tipo de valor adequado à transação e a diversidade de bens que podem ser objeto de avaliação.

### 1.1. Governança

A regra do ambiente de negócios exige amparo técnico fundamentado para suportar as decisões e afastam os valores balizados em opiniões.

Como exemplo, em uma compra de bens e/ou imóvel utilizando o crédito de uma instituição financeira. A instituição financeira irá se cercar de alguns cuidados para garantir a qualidade do crédito e a segurança da operação, o que envolve conhecer o bem e/ou imóvel e o seu valor de mercado.

Ela também se preocupará com garantias de que esse valor de aquisição é justo e não fraudulento, ou seja, de que o interessado não está simulando uma transação por valor superior ao real com o intuito de se favorecer indevidamente com a obtenção de recursos a juros baixos.

Quando nos deparamos com negócios que envolvem pessoas jurídicas, sejam entes públicos ou privados, tais exigências se mostram ainda maiores. Isso é absolutamente natural, visto que essas transações afetam não somente a aqueles que participam da transação, como também outras partes interessadas, que muitas vezes não poder de influência direto.

Desta forma, nas transações que envolvem pessoas jurídicas, não basta a vontade dos participantes, mas é necessário garantir a lisura e o respeito aos interesses de terceiros, que muitas vezes não estão representados ou sequer identificados na transação.

Exemplificando, a aquisição de um ativo por uma empresa de capital aberto tem de ser feita por um valor tal que lhe dê retorno econômico. Se assim não for feito, os acionistas, que podem não ter participado diretamente ou autorizado a transação, podem ser prejudicados. Esse acionista pode ser, inclusive, uma pessoa física ou jurídica, domiciliada em qualquer parte do globo.

A indenização em uma desapropriação deve ser justa, ou seja, equivalente ao patrimônio retirado do particular. Diferente disso, perde o particular, caso ela seja menor que esse patrimônio que lhe foi retirado, ou, caso ela seja maior, perdem os contribuintes que, sem qualquer poder sobre o negócio, promovem o enriquecimento indevido desse particular em detrimento dos impostos pagos.

Assim como a avaliação de penhora de bens para fins de leilão, o valor do bem dado em garantia deve ser tecnicamente lastreado para que não prejudique as partes.

Ou ainda na alienação de bens públicos, a sociedade não participa das aprovações e da definição do valor, mas não pode ser prejudicada por vendas mal sucedidas ou realizadas por valores vis, embasadas em opiniões e em elementos subjetivos.

Portanto, se infere que a Avaliação de Bens e a Avaliação de Imóveis servem para sustentar negócios e agrega valor à cadeia produtiva na medida em que colabore com os mecanismos e sistemas de governança das organizações, públicas ou privadas, que demandam esse serviço de tamanha importância.

Não se trata de mera exigência formal imposta por um burocrata e sim uma necessidade técnica que formata uma resposta robusta ao valor do bem e/ou imóvel envolvido no negócio!

### **1.1.1. Independência**

O profissional de avaliações deve também, para atender aos requisitos de governança, ser independente e isento. Isso significa que ele deve ter um único interesse, qual seja, encontrar o correto valor do bem.

Ele não pode ter qualquer interesse secundário na transação, como por exemplo, ser beneficiado caso o valor seja mais alto ou mais baixo que o correto, ou ser bonificado pelo sucesso ou pelo fracasso da transação à qual está dando suporte.

Eventual interesse secundário caracterizaria conflito de interesses, o que infecta a avaliação realizada.

## 1.2. Diversidade de valores

A sustentação das transações, pode exigir o cálculo diferentes valores de um mesmo bem.

Com efeito, o valor de mercado é um dos valores possíveis, mas não é o único e sequer é indicado para o indistinto suporte de todas as transações possíveis entre os agentes econômicos.

Por exemplo: a contratação de um seguro de incêndio exige o conhecimento do valor em risco em nada parecido com o valor de mercado; as desapropriações demandam o cálculo do valor indenizatório, que dependendo do caso pode ou não ser igual ao valor de mercado; os leilões envolvem o conhecimento do valor de liquidação forçada, além do valor de mercado.

O profissional de avaliação somente poderá dar o adequado suporte aos agentes econômicos caso tenha consciência dessa amplitude de possibilidades, reconheça a necessidade específica da transação a ser suportada e disponha de conhecimento técnico-científico, bem como ferramentas e mecanismos para atendê-la.

## 1.3. Diversidade de bens

O profissional de avaliações pode ser demandado para calcular o valor de bens dos mais diversos tipos, sejam eles corriqueiramente encontrados no mercado ou não.

Exemplificando somente no universo dos bens imóveis, pode ser demandado a avaliar como terrenos, apartamentos ou residências horizontais, mas pode também ser demandado ao cálculo de valores de bens atípicos, tais como infraestruturas urbanas (redes de água ou de esgoto, estações de tratamento de água, subestações de energia, redes de transmissão elétrica, etc) ou equipamentos urbanos (creches, escolas, museus, teatros, etc). A avaliação pode também ter como finalidade a determinação do valor de mercado de aluguel de imóveis.

Também são avaliados Shopping Centers, Hotéis e diversas tipologias de empreendimentos imobiliários e base imobiliárias, além de indústrias, agro indústrias, propriedades rurais, culturas e ativos biológicos.

Por conseguinte, esse profissional deve contar com repertório técnico-científico capaz de satisfazer a essa pluralidade de situações, sob pena de não suportar com a devida robustez, a transação que será realizada pelos agentes econômicos demandantes.

## 2. Engenharia de Avaliações

A Engenharia de Avaliações tem por objetivo satisfazer a todas essas necessidades indicadas no item precedente e compreende o conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados na avaliação de bens.

Essa especialidade nasceu e se desenvolveu na engenharia e na arquitetura, não por acaso, visto que necessita de profissional com sólidos conhecimentos técnicos sobre regressões lineares, custos, estatística e engenharia econômica, dado que a avaliação de bens é realizada pelos seguintes métodos: Comparativos de Dados de Mercado, Custo e Método da Renda.

### 2.1. A evolução da Engenharia de Avaliações

O processo normativo na área de avaliações teve início em meados da década de 1950, com a participação ativa do IBAPE, no mesmo período em que foi publicado o P-NB 74 Projeto de Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbanos. Desde então, esse trabalho vem sendo aprimorado por engenheiros e arquitetos que desde 1998 iniciaram a produção da norma ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens. Trata-se de um trabalho expressivo que nos últimos 21 anos revolucionou a Engenharia de Avaliações e elevou, em muito, a qualidade dos trabalhos avaliatórios no Brasil.

A Norma Brasileira de Avaliações de Bens que estabelece os padrões normativos para Avaliação de Bens, é resultado do esforço de um sem número de agentes intervenientes, entidades profissionais, bancos, sindicatos, conselhos de profissões regulamentadas, profissionais liberais e professores que trabalharam de forma honorífica para consensar e consolidar a regulamentação técnica de procedimentos para a realização de Avaliação de Bens. Participaram desse processo de revisão importantes players do mercado de avaliações, tais como Caixa Econômica, Banco do Brasil, Banco do Nordeste, FINEP, BNDES, PETROBRAS, DNIT, além de engenheiros da Receita Federal, SABESP, peritos e assistentes técnicos. Todos esses especialistas trabalharam traduzindo o Estado da Arte nessa matéria. A norma ABNT NBR 14653, que é reconhecida internacionalmente por sua excelência e referência em Avaliação de Bens.

Esse amplo escopo de conhecimentos são pré-requisitos da norma que se presta a avaliar bens, inclusive imóveis, apresentando o valor de mercado destes, é pautado a em critérios técnicos, com níveis de fundamentação e precisão, e auditável e apresenta todos os elementos que definiram o valor.

Após exaustivos anos de trabalho, a Norma adquiriu um robusto conteúdo conceitual, alinhados com os conceitos das normas internacionais de avaliações (IVS), cujos conceitos e orientações são exigidos em todas as demonstrações financeiras no Brasil e no mundo.

As normas Brasileiras afastam das avaliações os critérios subjetivos e opinativos, e primam por conceitos e ferramentas técnico-científicas que demonstram e comprovam a formação de valor.

Toda essa evolução e o atual estado da arte traz pré-requisitos para o Laudo de Avaliações, tais como:

- Os métodos e critérios avaliatórios vigentes exigem profissionais gabaritados e treinados, pois passam pelo conhecimento de orçamento de construção, regressões lineares, processos estatísticos, relações matemáticas e conceitos de Engenharia Econômica;
- A vistoria técnica que retrata o padrão do imóvel, condições de habitabilidade e eventuais inconformidades edilícias;
- Nos Laudos de avaliações para financiamentos bancários exige-se informar as condições de habitabilidade dos imóveis e o levantamento de indícios de contaminações (informes padronizados desenvolvidos pelo IBAPE e FEBRABAN), por adesão a protocolos ambientais e que exigem a compreensão dos parâmetros técnicos da matéria;
- As avaliações devem estar amparadas em critérios de fundamentação e Precisão, os Laudos são auditáveis e os todos cálculos devem estar explicitados;
- A Avaliação deve ser isenta e realizada por um profissional independente, que não tenha interesses na comercialização do bem.

## **2.2. Laudo de Avaliação**

Laudo Técnico de Avaliação é o documento elaborado por um perito profissional de avaliação onde, após a adequada análise e individualização do objeto da avaliação, dos fatores valorizantes ou desvalorizantes e das circunstâncias que possam influir no valor do imóvel, se busca definir o seu valor de mercado que, conceitualmente, é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

## **2.3. Laudo de Avaliação vs versus PTAM**

Recentemente tem-se observado profissionais sem os conhecimentos necessários para emitir laudos, baseando-se em conceitos opinativos, denominando-os de Parecer Técnico de Avaliação mercadológica - PTAM

O IBAPE -SP, em parceria com o IPEEA, elaborou o presente manual denominado "Atribuição Profissional" cujos objetivos básicos são:

- i) informar a sociedade sobre os conhecimentos necessários para realizar uma avaliação;
- ii) esclarecer o que é um Laudo Técnico e do que se trata uma opinião.

Enquanto a NBR 14.653 se presta a estimar valores de bens, dentre eles o mais utilizado nos Laudos de Avaliação é o valor de mercado, principalmente quando se avalia imóveis, onde a parte 2 desta norma – se presta a avaliação de imóveis urbanos, com grande destaque ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, cuja aplicação é a determinação do Valor de mercado.

O PTAM, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, fruto da resolução COFECI, por sua vez, se presta a formalizar a opinião técnica, mas em qualquer hipótese pode se configurar em um laudo técnico, pois carece de pré-requisitos técnicos

Essa diferença de procedimentos foi sintetizada no voto no tribunal de justiça do poder judiciário de São Paulo, do Relator Silveira Paulilo, cujo excerto reproduzimos, que dissecou a ação movida pelo CONFEA e IBAPE que pretendia anular a resolução COFECI, traz um bom entendimento sobre o teor do presente manual, a saber:

“Mas a discussão está longe do fim. A coisa julgada ocorreu interpartes, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal: isto vale dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a Validade da Resolução, citada, mais nada. Depois, com a devida vênua do respeitado julgado, ousa-se discordar dele porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma Resolução classista não pode ofender uma lei federal. (destaque nosso)

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo”

Diversas decisões, reportadas ao fim deste documento, trazem essa questão para a realidade dos fatos, não se pode comparar um Laudo técnico com uma mera opinião, esse é o eixo central da discussão

Os Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas, PTAM, não são previstos níveis de fundamentação e a demonstração dos critérios e cálculos, são exigidas apenas informações que não abordam a demonstração da apuração de valores, claramente demonstrados nas exigibilidades, a seguir discriminadas:

### **Exigibilidade do PTAM**

- I) Identificação do solicitante;
- II) Objetivo do parecer técnico;
- III) Identificação e caracterização do imóvel;
- IV) Valor resultante e sua data de referência
- V) Identificação, breve currículo e assinatura

### **Exigibilidade do Laudo de Avaliação segundo a ABNT**

- a) identificação do solicitante
- b) finalidade da avaliação, quando informado pelo solicitante;
- c) objetivo da avaliação
- d) pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
- e) identificação e caracterização do imóvel avaliando
- f) diagnóstico do mercado
- g) indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s)
- h) especificação da avaliação;
- i) planilha dos dados utilizados;
- j) .. descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais.
- k) tratamento dos dados e identificação do resultado -  
Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado.
- l) resultado da avaliação e sua data de referência;
- m) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação.

São atividades incomparáveis e produtos distintos. A seguir, apresentamos os requisitos exigidos na elaboração de Laudo de Avaliação comparadas àqueles necessários no PTAM:

<b>Requisitos</b>	<b>Laudo de Avaliação</b>	<b>PTAM</b>
Governança - escorado em procedimentos técnicos	Atende	Não atende
Governança - independência do profissional de avaliações	Atende	Não atende
Diversidade de valores - atende aos diversos tipos de valores necessários	Atende	Não atende
Diversidade de valores - contempla os diversos tipos de bens imóveis que podem ser avaliados	Atende	Não atende
Auditabilidade	Atende	Não atende
Suporte para os valores encontrados no laudo	Técnico	Opinativo

### 3. Questões Legais

A Lei Federal no 5194/66 no seu art 27 alínea f, concede ao Confea baixar e fazer publicar as resoluções previstas para regulamentação e execução da referida Lei. Dessa legislação resulta a Resolução No 345/1990 que atribui competência exclusiva aos engenheiros para avaliações e perícias de imóveis, móveis e indústrias. O Art 13 da mesma Lei, prevê que não possuem valor jurídico os laudos e demais trabalhos quer públicos e/ou privados, quando não realizados por profissionais registrados no CREA. No mesmo sentido o CAU apresenta na Resolução No 51 art 2 item d, a atribuição ao Arquiteto para "inventário, vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo e parecer técnico, auditoria e arbitragem em obra ou serviço técnico referente à preservação do patrimônio histórico cultural e artístico. O Código de Defesa do Consumidor reconheceu a necessidade dos serviços de avaliação e perícias atenderem as Normas da ABNT, reconhecendo como uma proteção do consumidor, proporcionando qualidade e orientação aos serviços.

Reza o CPC: "Art. 156. O juiz será assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico."

*§ 1º Os peritos serão nomeados entre os profissionais legalmente habilitados e os órgãos técnicos ou científicos devidamente inscritos em cadastro mantido pelo tribunal ao qual o juiz está vinculado.*

*§ 2º Para formação do cadastro, os tribunais devem realizar consulta pública, por meio de divulgação na rede mundial de computadores ou em jornais de grande circulação, além de consulta direta a universidades, a conselhos de classe, ao Ministério Público, à Defensoria Pública e à Ordem dos Advogados do Brasil, para a indicação de profissionais ou de órgãos técnicos interessados."*

Já o Art. 473 do mesmo CPC exige a escora técnica identificada em um Laudo Técnico de Avaliação, mas inexistente no PTAM:

"Art. 473 O laudo pericial deverá conter:

*II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;*

*III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;"*

A seguir, relacionamos ações julgadas nos tribunais estaduais e federais, sobre a impropriedade técnica na aplicação do PTAM na Avaliação de Bens e/ou Imóveis:

## **1. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

APELAÇÃO CÍVEL. DESAPROPRIAÇÃO. Indenização mantida conforme laudo subscrito pelo perito judicial. Ausência de elementos aptos a alterar as assertivas do “Expert” oficial. CORRETOR DE IMÓVEIS que não tem formação técnica específica para realizar o trabalho em apreço, nos termos do artigo 7o, “c”, da Lei no 5.194/66. Precedentes deste C. Tribunal de Justiça. Recurso desprovido. TJSP – APELAÇÃO CÍVEL No 1000882-05.2015.8.26.0103 – Rel. OSVALDO DE OLIVEIRA – 28/11/2018;

## **2. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. PERÍCIA. CORRETOR DE IMÓVEIS. IMPOSSIBILIDADE. REALIZAÇÃO POR ENGENHEIRO. DETERMINAÇÃO IMPOSTA PELO ARTIGO 12 DA LEI 8.629/93. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. STJ – AGRAVO No 1.334.673 –ES (2010/0140240-6) – RELATOR: MINISTRO MAURO CAMPBELLMARQUES – DJe: 06/10/2010; Do voto: “Conforme se observa, a prova pericial é uma prova que demanda especial conhecimento técnico. “Na perícia, há declaração de ciência na medida em que o perito relata no seu laudo as percepções colhidas.” (Curso de Direito Processual Civil, Luiz Fux, p. 729).

## **3. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL**

IMISSÃO DE POSSE. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO. INDENIZAÇÃO. ACESSÕES. AVALIAÇÃO. PERITO CORRETOR. INAPTIDÃO TÉCNICA. SENTENÇA. BASEADA EM LAUDO IMPRÓPRIO. CASSAÇÃO. PREJUDICIALIDADE DOS DEMAIS PEDIDOS. (...)Determino a realização de nova perícia, por Engenheiro Civil inscrito no Cadastro Eletrônico de Peritos e Órgãos Técnicos ou Científicos (CPTEC), mantido pela Corregedoria de Justiça deste Tribunal, nos termos da Resolução no 233, de 13 de julho de 2016, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). TJDF – APC 201 403 1030 9938 DF 0030622.96.2014.8.07.0003 – Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO – Acórdão n.: 1036883 – 3 de agosto de 2017 – pub. 9/8/2017;

## **4. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LIBERAÇÃO DE VALORES. IMPUGNAÇÃO RECEBIDA NO EFEITO SUSPENSIVO. RECURSOS ESPECIAIS AINDA NÃO JULGADOS NO STJ. CAUÇÃO OFERECIDA PELO CREDOR. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL POR CORRETORES DE IMÓVEIS. INCABIMENTO. ATRIBUIÇÃO LEGAL DOS ENGENHEIROS. INVALIDADE DA AVALIAÇÃO. (...) É inválida a avaliação do imóvel através de corretor de imóvel, porque esta atribuição pertencente aos engenheiros, conforme Lei no 5.194/66 (art. 7o letra c). (TJ-RS – Agravo de Instrumento no 70058717851, Relator: Lúcia de Castro Boller, Data do Julgamento: 10/09/2014, Décima Terceira Câmara Cível, Data da Publicação: Diário da Justiça do dia 12/09/2014).

## 4. Conclusões

Diante da exposição de motivos elencados neste documento de atribuição do profissional de avaliação, podemos amearhar que:

- O ambiente de negócios exige escora técnica robusta para suportar decisões, não admitindo valores balizados em opiniões;
- O profissional de avaliação (engenheiros e arquitetos) deve ser independente e somente poderá dar o adequado suporte aos negócios caso tenha consciência da amplitude de possibilidades, reconheça a necessidade específica da transação a ser suportada e disponha de conhecimento técnico-científico, bem como ferramentas e mecanismos para atendê-la, sob os auspícios da isenção;
- A Engenharia de Avaliação compreende o conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados na avaliação de bens;
- O Laudo Técnico de Avaliação é o documento elaborado por um profissional de avaliação (engenheiros e arquitetos) onde, após a adequada análise e individualização do objeto de avaliação, busca definir o seu valor de mercado que, conceitualmente, é a quantia mais provável pela qual se negociaria um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;
- O PTAM, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico, elaborado por um corretor de imóveis, se presta única e exclusivamente a formalizar uma “opinião de mercado”, mas em qualquer hipótese pode se configurar em um laudo técnico, pois carece de pré-requisitos técnico-científicos;
- Os Tribunais nas esferas estaduais e federal proferiram decisões em que não se deve comparar um Laudo Técnico elaborado por profissional de avaliação, com uma mera “opinião de mercado” emitida por um corretor de imóveis.

Por fim, ressaltamos que o eixo central dessa discussão - Laudo Técnico versus PTAM - está fincado no conhecimento técnico-científico que sustenta a avaliação de bens e/ou imóveis, que terão seus valores perquiridos e verificados metodologicamente a exaustão pelos engenheiros e arquitetos, que compõem o corpo de profissionais de avaliações, sob os auspícios da independência e isenção!