



# Alterações da Norma ABNT NBR 14.653-1

Eng. Civil e Eletricista Frederico Correia Lima Coelho  
Presidente do IBAPE Nacional

Eng. Civil Radegaz Nasser Júnior  
Conselheiro do IBAPE Nacional

# Normalização no Brasil

## **NBR 14.653 Avaliação de Bens – 1998**

- 14.653-1 – Procedimentos Gerais – 2001 / 2017
- 14.653-2 – Imóveis Urbanos – 2004 / 2011
- 14.653-3 – Imóveis Rurais – 2004 / 2017
- 14.653-4 – Empreendimentos
- 14.653-5 – Máquinas, Equipamentos, Instalações e Bens Industriais
- 14.653-6 – Recursos Naturais e Ambientais
- 14.653-7 – Patrimônios Históricos

# ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens

**Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos:**

- Comparativo Direto de Dados de Mercado
- Involutivo
- Evolutivo
- Capitalização da Renda

# **ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens**

## **Métodos para identificar o custo de um bem:**

- Comparativo Direto de Custo
- Quantificação do Custo

## **Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento**

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Princípios gerais da avaliação de bens

A abordagens 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.

As abordagens de valor podem ser:

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Princípios gerais da avaliação de bens

Abordagem pelo valor de mercado: Identifica a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado. Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

*O valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Princípios gerais da avaliação de bens

*O valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponda ao valor de mercado;*

*O valor em risco, quando o bem é segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel).*

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Princípios gerais da avaliação de bens

Abordagem por valores específicos: referem-se a valores distintos do valor de mercado, entre eles:

*O valor especial, que reflete características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial;*



## Princípios gerais da avaliação de bens

*O valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*

*O valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem em prazo inferior ao usual;*

## Princípios gerais da avaliação de bens

*O **valor em risco**, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado;*

*O **valor sinérgico**, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo: caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Princípios gerais da avaliação de bens

*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. Em geral, o “valor justo” é estimado com a utilização da abordagem do valor de mercado.*

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Princípios gerais da avaliação de bens

**A conjuntura de mercado** diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Princípios gerais da avaliação de bens

A **conduta do mercado** corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como: política de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Princípios gerais da avaliação de bens

**O desempenho do mercado** refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio da análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Princípios gerais da avaliação de bens

### Diagnóstico do mercado

O profissional, conforme o tipo de bem, as condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliando de forma a indicar, tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Definições

**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.



# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Definições

**Engenharia de Avaliações:** conjunto de conhecimentos técnicos-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos e engenheiros.

Supressão dos termos: Engenheiro de avaliações e Arquiteto de avaliações

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Definições

**Valor de liquidação forçada:** Valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado. Esta definição geral é particularizada em algumas Partes desta Norma, de acordo com suas especificidades.

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Definições

**Valor econômico:** Valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerados cenários previsíveis sob condições de risco.

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

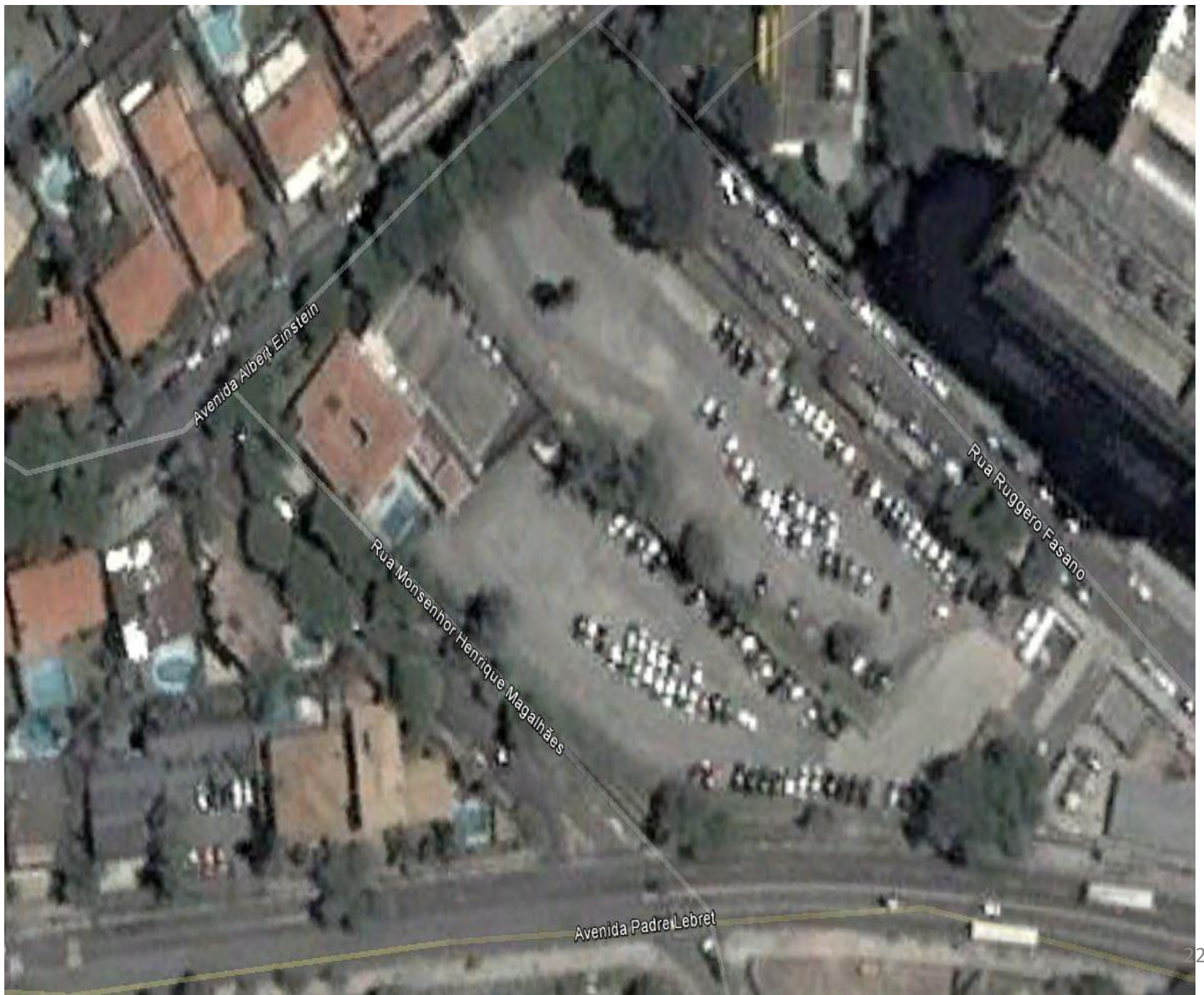
## Definições

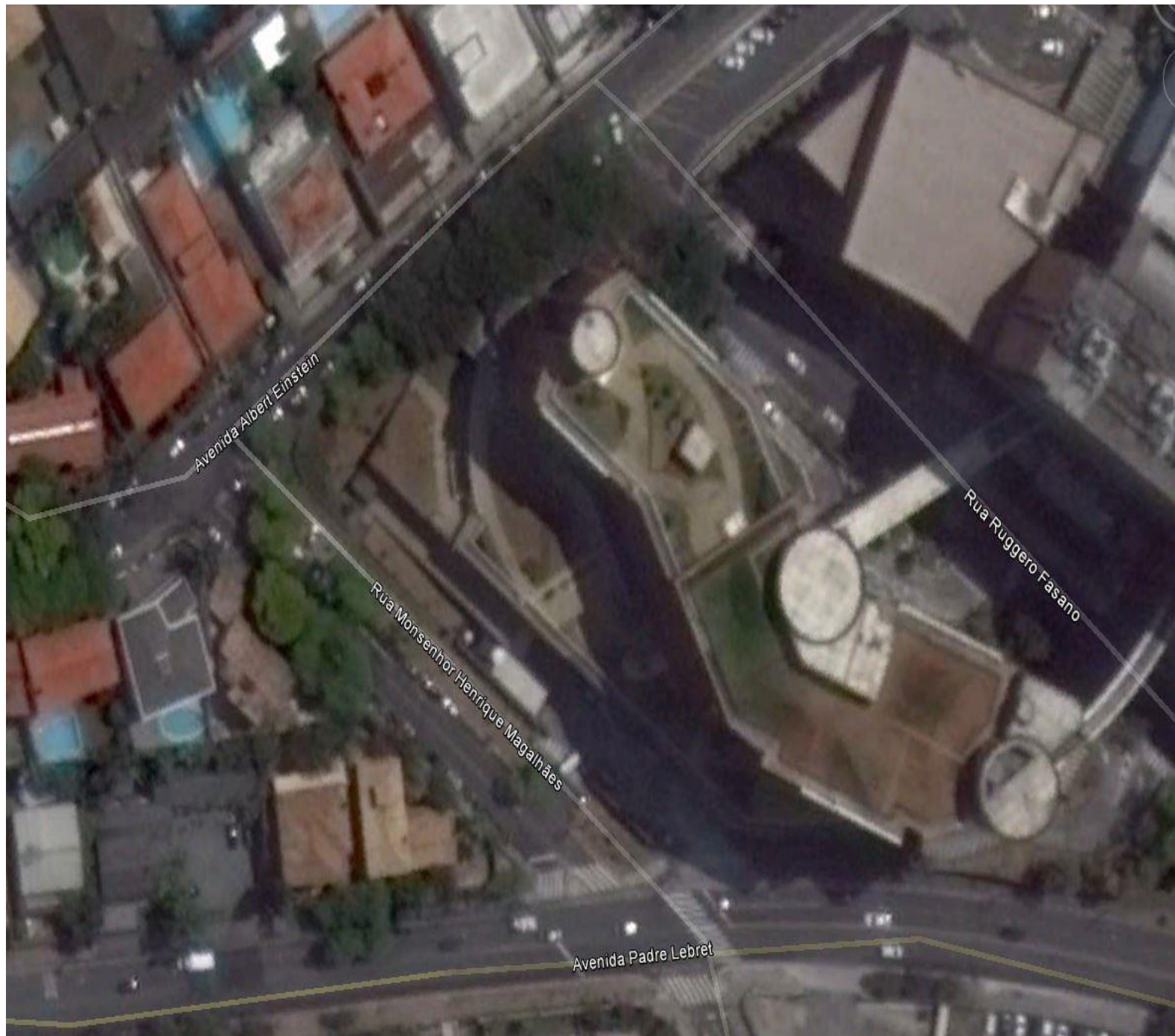
- **Valor de indenização:** Valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data.

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Definições

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





# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Requisição da documentação :

Cabe ao avaliador solicitar ao contratante ou interessado o fornecimento da documentação relativa ao bem, para a realização do trabalho.

**Não é de responsabilidade do avaliador analisar a legitimidade da documentação jurídica do bem nem a realização de estudos, auditorias, exames, medições e inspeções prévias para o desenvolvimento da avaliação.**



# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## **Intervalo de valores admissíveis :**

É o intervalo calculado pelo profissional da engenharia de avaliações, com a utilização de critérios prescritos nas demais partes desta norma, dentro do qual a adoção de qualquer valor nele contido, pelo solicitante do laudo, tem respaldo na avaliação.

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## **Pressupostos e condições limitantes:**

Sempre que o avaliador 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. Os pressupostos, ressalvas e condições limitantes estão, muitas vezes, ligados a restrições e limitações do avaliador em desenvolver investigações mais profundas ou em obter os esclarecimentos necessários.

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Pressupostos e condições limitantes:

São **exemplos** de pressupostos, ressalvas e condições limitantes: 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, entre outros.

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

Nas **desapropriações** convém que as avaliações apresentem como resultados os valores que possam ser adotados para a justa indenização, tais como o valor de mercado, o valor econômico, o custo de reedição, o custo de reprodução entre outros.

Devem ser apreciadas circunstâncias especiais, quando cabíveis, tais como alterações de vocação, forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Critérios (desapropriação parcial)



Área impactada

Antes x Depois



Valor Unitário médio

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

Avaliação de fundo de comércio em desapropriações e na instituição de servidões

O valor de indenização de fundo de comércio busca compensar o prejuízo imposto à atividade econômica desenvolvida no bem afetado.

A desapropriação ou a instituição de servidão podem implicar a realocação da atividade econômica ou a sua extinção, quando inviável a realocação.

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## 12.2.3 Extinção da atividade

O fundo de comércio corresponde à capitalização presente da renda líquida ao longo da vida útil do negócio, acrescidas as despesas necessárias para o seu fechamento e deduzido o valor residual dos bens. Convém que a renda líquida seja estimada com base no desempenho histórico do negócio.



# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Realocação da atividade

### Gastos de realocação

O fundo de comércio compreende, entre outros, os gastos necessários para:

- remoção dos bens;
- aquisição de novos pontos comerciais;
- remodelação e adaptação do novo local para a atividade;



# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Realocação da atividade (cont.)

- desmontagem, transporte e instalação dos equipamentos no novo local;
- desativação do local original;
- eventuais performances de contratos comprometidos (multas, custos de transtorno e outros);
- manutenção das atividades durante a realocação dos bens (aluguéis de espaços adicionais, terceirização de processos e outros).

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Lucro cessante

Para o cálculo do lucro cessante, considera-se o período total necessário ao desmonte da atividade, readaptação no novo local e retorno à condição anterior.

Convém que a projeção da renda líquida observe o desempenho do período anterior à data da interrupção da atividade. O lucro cessante corresponde à capitalização presente da renda líquida do negócio no período necessário à recomposição da atividade no novo local.

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Vistoria – Texto vigente

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.

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## Texto aprovado pela CE

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

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

# ABNT NBR 14653-1 Procedimentos Gerais

## LAUDO DE USO RESTRITO

NORMA VIGENTE	TEXTO CE
OBEDECE CONDIÇÕES PRÉ-COMBINADAS ENTRE AS PARTES CONTRATANTES E NÃO TEM VALIDADE PARA OUTROS USOS OU EXIBIÇÃO PARA TERCEIROS, FATO QUE DEVE SER EXPLICITADO NO LAUDO.	O LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO OBEDECE ÀS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PRÉ-COMBINADAS ENTRE AS PARTES CONTRATANTES, NO QUE TANGE À SUA CONFIDENCIALIDADE, FINALIDADE E UTILIZAÇÃO

# Obrigado !

[frederico@correialimaengenharia.com.br](mailto:frederico@correialimaengenharia.com.br) ou [presidente@ibape-nacional.com.br](mailto:presidente@ibape-nacional.com.br)

e

[radegaz@uol.com.br](mailto:radegaz@uol.com.br)