

Desafios da NBR 14653 - Parte 6 na Avaliação de Bens Ambientais

**Emilio Haddad
Professor Livre Docente aposentado
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Universidade de São Paulo**

**XVII Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias de
Engenharia
Florianópolis, Outubro 2013**

Esta apresentação é composta por 18 slides

A norma NBR 14653-6 - avaliação de bens. Parte 6.

- - NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- - NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- - NBR 14653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais;
- - NBR 14653-4 – Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos;
- - NBR 14653-5 – Avaliação de bens – Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- - NBR 14653-6 – Avaliação de bens – Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- - NBR 14653-7 – Avaliação de bens – Parte 7: Patrimônios históricos.

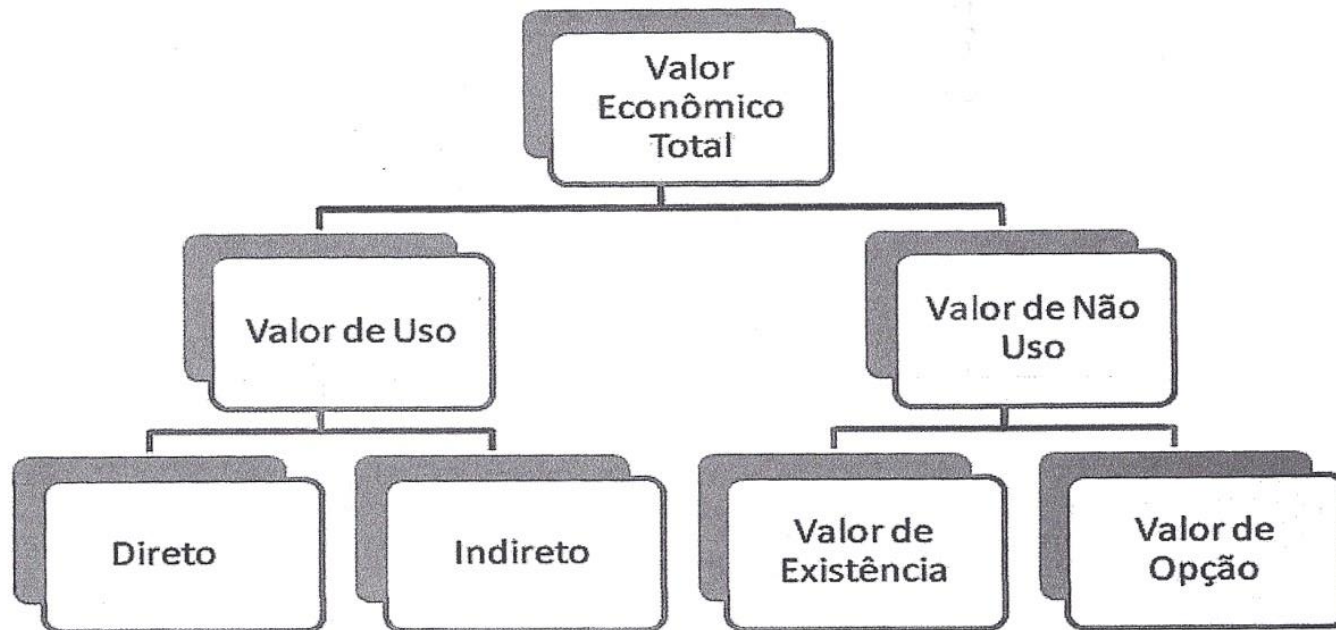
“Novidades” trazidas pela NBR 14563-6

- Introduz o “valor de não uso”
- Introduz novos métodos (produtividade marginal, preços hedônicos, custo de viagem, valoração contingente)
- Incorpora o conceito de que a escolha do método depende do objetivo da valoração
- Recomenda o trabalho multidisciplinar
- Inclui como campo de aplicação a assistência na formulação de estratégias de gestão ambiental

Valor de não mercado

Quando não existe um mercado ou este é imperfeito o valor não pode ser determinado através do mecanismo de preços. Neste caso o valor é dado pela sociedade e pela sua disposição a pagar (DAP) por este bem ou serviço

Valor Econômico Total



Valor Econômico Total = Valor de Uso + Valor de Opção + Valor de Existência

Valor de Uso

*(consumo
direto)*

Lazer e
consumo
potenciais
Exploração
comercial

Valor de Opção

*(consumo
futuro)*

Valor de Existência

*(não relacionado
ao consumo)*

Motivos
culturais

Motivos
estéticos
Motivos éticos,
etc

Valor de uso, de existência e de opção

- No **valor de uso** estão associadas as possibilidades presentes de uso do bem. São determinados pelo mercado, e podem ser diretos ou indiretos. Os valores de opção e de existência, por outro lado, não são captados pelo mercado.
- O **valor de existência** pode ser entendido como o valor que é conferido a um bem pela sua existência, mesmo quando não haja intenção de apreciá-los ou usá-los de alguma forma. Estão ligados a motivos culturais, estéticos, éticos, etc. É o caso do valor atribuído a santuários ecológicos que abrigam espécies ou ecossistemas raros. O valor de existência abstrai da valoração o caráter utilitarista presente na valoração através do mercado.
- No **valor de opção** está incorporado o conceito de sustentabilidade, exprimindo uma preocupação com as futuras gerações na medida em que procura manter a possibilidade de uso futuro e sustentável do recurso ambiental.

Valoração econômica

Em teoria, o valor econômico de qualquer bem ou serviço é medido em termos do que estamos dispostos a pagar pela mercadoria menos o que custa para abastecê-lo. Porque são muitas vezes vistos como "bens comuns" (falha de mercado), não pagamos por produtos e serviços dos ecossistemas.

Valoração econômica não é um exercício fácil e isento de conflitos. É muitas vezes dependente de preferências humanas. Em outras palavras, isso depende do que as pessoas percebem ser o impacto (positivo ou negativo) dos ecossistemas em seu bem-estar.

Métodos tradicionais de valoração de não mercado

- Método da valoração contingente
- Método de mercado de bens substitutos
- Método de preços hedônicos
- Método do custo de viagem
- Método da produtividade marginal

Pagamento de serviços ambientais

Serviços ambientais mais típicos de uma propriedade:

Proteção de manancial

Estabilidade de encosta

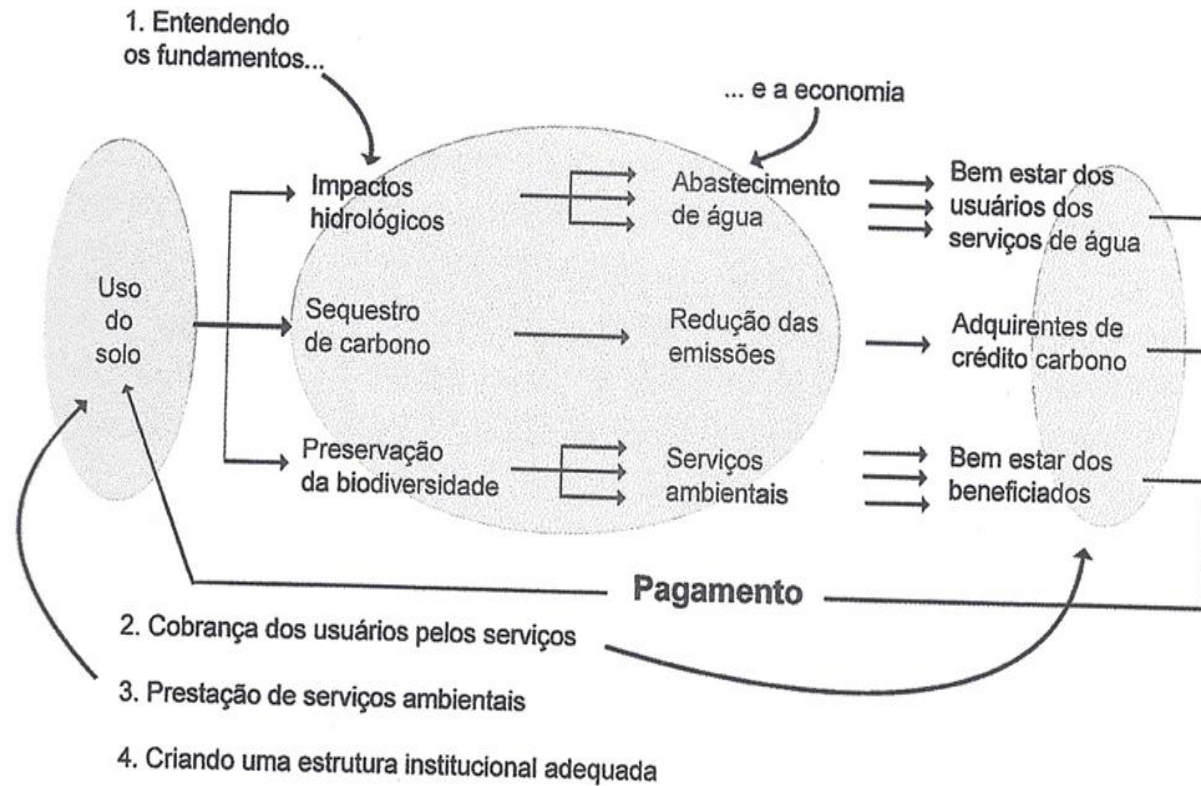
Santuário de flora e fauna

Captura de dióxido de carbono (mercado de crédito carbono)

Serviços socioambientais em estudo na Câmara Ambiental do IBAPE-SP

- Participação no ciclo hidrológico e em outros ciclos naturais
- Abrigo à vida selvagem e temporariamente para aves migratórias.
- Microclima da região, minimização da ilha de calor da região
- Capacidade de participação na educação ambiental
- Apoio ao desenvolvimento ambiental da região através de viveiros de mudas, educação ambiental
- Conforto acústico, visual e psíquico no local e na região
- Participação na convivência social e apoio às atividades físicas

Serviços (sócio)ambientais



International Valuation Standards – IVC 2011

- “Valor Justo - Preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, informadas e dispostas a negociar, que reflita os referidos interesses das partes.”
- Conceito mais amplo do que o valor de mercado, e “embora em muitos casos o preço justo entre duas partes se iguale àquele que seria obtido em uma transação de mercado”, eles podem diferir.

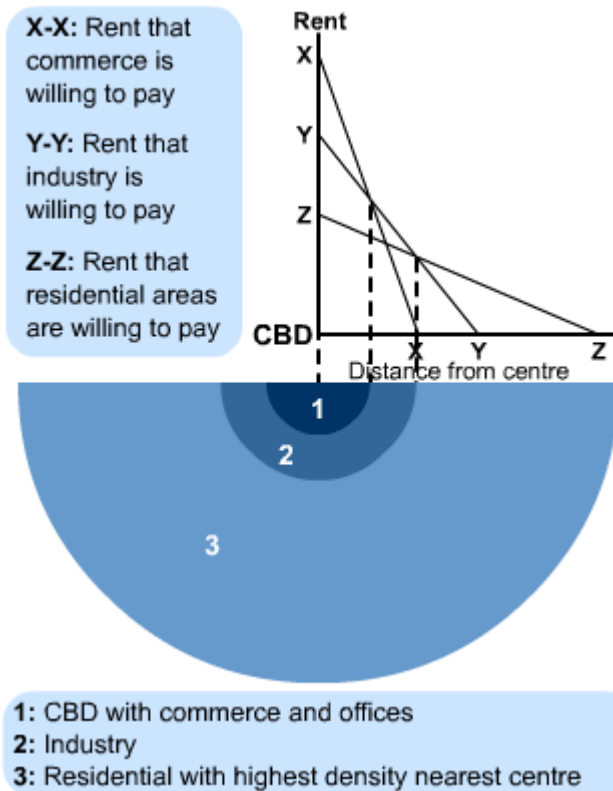
Mediação

- “O valor justo requer a determinação do preço que seja justo entre duas partes identificadas, considerando as respectivas vantagens e desvantagens que serão obtidas na transação (...) Em contraste, valor de mercado requer a desconsideração de quaisquer vantagens ou desvantagens não disponíveis aos participantes do mercado de modo geral”
- As normas IVS de 2011 aponta que o de “valor justo” ser “comumente aplicado no contexto judicial” (pág. 36), referindo-se à prática em outros países, com uma cultura jurídica na qual os tribunais privilegiam mais a mediação.

Metodologia considerando Pagamento de Serviços Ambientais (proposta por Oscar Borrero)

- Determinação de um piso e de um teto para o valor a propriedade
- Posicionar de acordo com os serviços ambientais que oferece

Uso do solo vs. Renda da Terra Urbana (modelo de Alonso, W.)



Em resumo...

- A NBR 14653 – Parte 6 colocou para dentro do contexto da avaliação e perícias o desafio da valoração de bens ambientais.
- Trouxe consigo inovações -- novos conceitos e métodos de trabalho – a serem implementados.
- Para tanto é fundamental uma nova compreensão tanto por parte dos peritos avaliadores quanto do judiciário.

Obrigado!

Contacto

Prof.Dr. Emílio Haddad

Email: emhaddad@usp.br