



REVISÃO DA NORMA ABNT NBR 14.653-1

Eng. Sérgio Antão Paiva

Principais alterações em discussão

1. Princípios gerais da avaliação de bens
2. Novos conceitos
3. Abordagens de valor
4. Mercado
5. Formas verbais
6. Avaliação e avaliador
7. Pressupostos, ressalvas e condições limitantes
8. Apresentação do laudo
9. Desapropriações

Princípios gerais da avaliação de bens Valor

O **valor de um bem** decorre de 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.

Princípios gerais da avaliação de bens

Preço

O **preço** é uma expressão monetária que define uma **transação** ou uma **perspectiva** de comercialização de um bem, um fruto ou um direito.

O preço é um fato **concreto**, relacionado às capacidades financeiras, às motivações ou aos interesses especiais do comprador ou do vendedor, razão pela qual **pode ser igual, superior ou inferior ao valor.**

Princípios gerais da avaliação de bens

Custo

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

Princípios gerais da avaliação de bens

Entre os princípios geralmente considerados e aceitos na avaliação de bens, 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 **cresce** com o aumento da sua **procura**;
- b) **princípio da semelhança**: numa mesma data, dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm valores semelhantes;

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, funcionalidade, durabilidade, características tecnológicas, desempenho técnico e econômico;

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 proporcionará;

f) **princípio do maior e melhor uso:** o valor de um bem que comporta diferentes usos e aproveitamentos, será o que resulte economicamente **mais eficiente**, consideradas as suas possibilidades legais, físicas e mercadológicas;

g) **princípio da exequibilidade:** quando existirem vários cenários ou possibilidades, devem ser adotados os mais viáveis.

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**.

Novos conceitos

- **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**
- **valor patrimonial:** Valor de um **bem, partes de um bem** ou **conjunto de bens** de pessoa física ou jurídica, determinado conforme o **objetivo**, a **finalidade** e a **abrangência** da avaliação
- **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

Abordagens de valor

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

Abordagem pelo valor de mercado

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

Exemplos de 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 sinérgico** (quando as partes em sinergia estejam no mercado)
- **Valor em risco** (quando o bem é segurado pelo valor de mercado)

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)

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

Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre **compradores** e **vendedores**, mediante um mecanismo de **preços**.

O mercado se caracteriza por sua **estrutura**, **conjuntura**, **conduta** e **desempenho**.

Estrutura do mercado

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos **ciclos econômicos de longo prazo**, diz respeito ao **grau de concentração de compradores e vendedores**.

Ex.: concorrência perfeita, monopólio, oligopólio, etc.

Conjuntura de mercado

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.

Conduta do mercado

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.

Desempenho do mercado

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**.

Formas verbais

Nesta Norma, são utilizadas as formas verbais em conformidade com as Diretivas ABNT, Parte 2. A forma verbal “**deve**” é utilizada para indicar os requisitos **a serem seguidos rigorosamente**.

As formas verbais “**convém que**”, “**é recomendável**”, “**é recomendado**” e “**recomenda-se**” são utilizadas para indicar que, **entre várias possibilidades, uma é mais apropriada**, sem com isso excluir outras, ou que um certo modo de proceder é preferível, mas não necessariamente exigível.

Avaliação

3.5 avaliação de bens, de seus frutos e direitos: análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes.

3.15 engenharia de avaliações: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens por **Arquitetos de Avaliações** ou **Engenheiros de Avaliações**

Avaliador

3.19 engenheiro de avaliações: Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA

3.x arquiteto de avaliações: Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU

Laudo de avaliação

3.29 laudo de avaliação: Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por arquiteto de avaliações ou engenheiro de avaliações em conformidade com esta norma, para avaliar o bem

Fim do **parecer técnico**

Pressupostos, ressalvas e condições limitantes

7.1 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 e inspeções prévias** para o desenvolvimento da avaliação.

Pressupostos, ressalvas 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.

Pressupostos, 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. Desse modo, **convém que tais limitações sejam informadas ao contratante.**

Pressupostos, ressalvas e condições limitantes

Exemplos:

- idoneidade das fontes de informações
- áreas divergentes
- condições dominiais
- passivos ambientais sobre imóveis
- vícios ocultos
- medidas
- impossibilidade de vistoria

Apresentação do laudo de avaliação

10.1 Requisitos mínimos

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

- a) identificação da pessoa** física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;
- b) objetivo** da avaliação;
- c) identificação** e caracterização **do bem** avaliando;
- d) documentação** utilizada para a avaliação;

Apresentação do laudo de avaliação

- e) pressupostos e condições limitantes da avaliação;**
- f) dados e informações utilizados;**
- g) memória de cálculo;**
- h) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;**
- i) especificação da avaliação;**
- j) resultado da avaliação e sua data de referência;**
- k) qualificação legal completa e assinatura do(s) responsável(is) técnicos pela avaliação;**
- l) local e data do laudo;**
- m) outras exigências previstas nas demais partes desta Norma.**

Apresentação do laudo de avaliação

A apresentação do laudo de avaliação **pode ser resumida**, de acordo com o estabelecido entre as **partes contratantes, desde que atendidas as alíneas anteriores.**

11 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.**

Desapropriações

12.2 Critérios

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

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

Desapropriações

12.2.3 Nas desapropriações **parciais** podem ser utilizados dois critérios básicos:

- a) Estimar a **diferença entre os valores do bem na sua condição original e na condição resultante do ato expropriatório**, considerada a **mesma data de referência**;
- b) Estimar o valor da parte do bem atingida pela desapropriação e **eventuais reflexos na parte remanescente**.

Próxima reunião

28 de novembro (quinta-feira)

10 horas

IBAPE-SP

Rua Maria Paula, 122, cjt. 106

São Paulo – SP

- *livelink* da ABNT (www.abnt.org.br)
- Yahoogrupo “periciaseavaliacoes”
- Consulta Nacional da ABNT