

**IMÓVEIS FLORESTAIS: AVALIAÇÃO PELA ABNT
NBR 14.653 X APPRAISAL PELA USPAP**



Tania Matsuno Ramos

tania@confal.com.br

Outubro / 2013

Estimar o valor de mercado de imóveis como subsídio à decisão nas transações de compra, venda ou investimento, e para o estabelecimento de valores para locação e tributação

A avaliação de imóveis: características

- i. Prática profissional consolidada, com instituições normativas internacionais e nacionais, atuando colaborativamente para o desenvolvimento de normas e procedimentos;
- ii. O esforço empreendido através destas instituições tem resultado em um **conjunto de normas e procedimentos** de larga aceitação e aplicação, padronizando e orientando os trabalhos técnicos de avaliação.
- iii. Os procedimentos avaliatórios estão convergindo para **padrões internacionalmente reconhecidos e aceitos.**

A normatização da avaliação de imóveis

a) Estados Unidos da América

Appraisal Foundation



Instituição regulamentadora de todas as avaliações do setor privado

USPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice).

Normas estabelecidas para a prática da avaliação imobiliária nos Estados Unidos.

- i. Embora mandatória apenas para transações envolvendo bens governamentais, o setor privado tem procurado atuar em conformidade com suas diretrizes.
- ii. As normas são revistas anualmente e tem tido aceitação crescente em âmbito mundial

A normatização da avaliação de imóveis

b) Brasil

**INSTITUTO BRASILEIRO DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA**

```
graph TD; IBAPE[INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA] --> ABNT[Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)]; ABNT --> NBR[ABNT NBR 14653-1  
ABNT NBR 14653-3];
```

Instituição criada para incentivar e promover intercâmbio, difusão de informações e avanços técnicos, elaborar normas, defender interesses profissionais e morais da classe

Instituição responsável pela elaboração de normas técnicas no país

Consolidam conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis

**Associação Brasileira de
Normas Técnicas (ABNT)**

**ABNT NBR 14653-1
ABNT NBR 14653-3**

A avaliação de ativos florestais segundo a NBR 14.653-3

Etapa 1 – Elaboração de mapa de uso do solo do imóvel avaliando

Quando uma avaliação envolve a estimativa de estoque de madeira, primordialmente deve-se elaborar mapa da propriedade com detalhamento das áreas plantadas, com o objetivo de:

- i. Determinação da área líquida de plantio
- ii. Determinação da área líquida de plantio por espécie/clone, idade e tipos de manejo da cultura
- iii. Localização do imóvel em relação ao mercado consumidor
- iv. Condição de acesso ao imóvel para o escoamento dos produtos florestais

A avaliação de ativos florestais segundo a NBR 14.653-3

Etapa 2: Coleta de dados em campo

Inventário florestal para a quantificação do estoque de madeira por sortimentos utilizados nas indústrias (ex: laminação, serraria, papel, energia, etc)

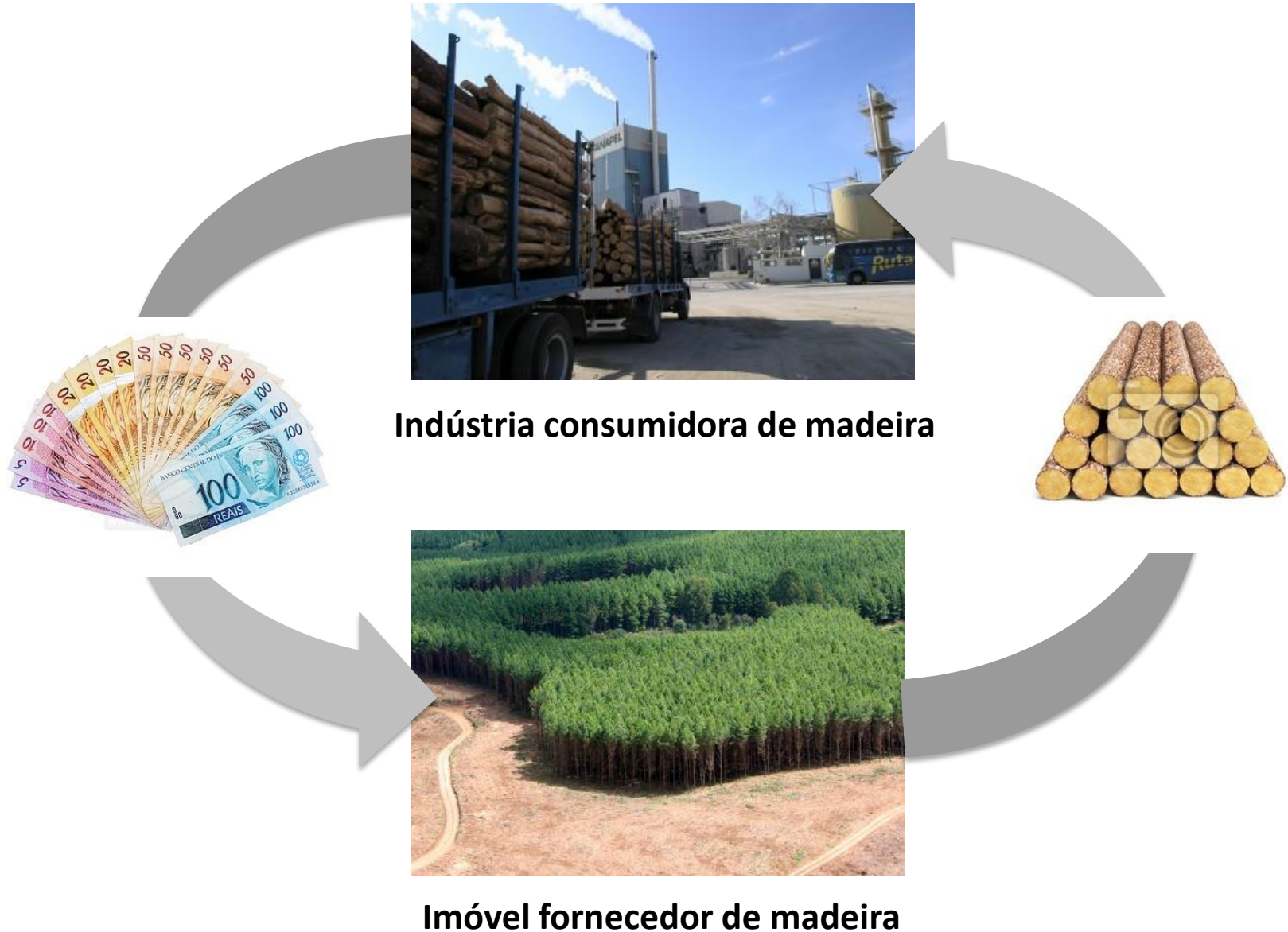
Etapa 3: Pesquisa de mercado do valor da madeira.

As avaliações de ativos florestais devem incluir uma pesquisa de mercado do valor da madeira na região de influência do imóvel

Etapa 4: Avaliação dos Ativos Florestais

Após uma compilação e análise de todos os dados avaliar os ativos florestais em conformidade com as normas e procedimentos

A tradicional organização da gestão de terras florestais no Brasil



A nova organização da gestão de terras florestais no Brasil



Fundo de investimento



TIMO



Indústria consumidora de madeira



Imóvel produtor de madeira

A utilização do *appraisal* americano na avaliação de florestas nacionais

Appraisal:

O ato ou processo de estimar o valor, uma análise, uma opinião.

O *appraisal* consiste em:

- i. Inspeção da propriedade
- ii. Análise do ambiente:
 - i. Região
 - ii. Uso do solo
- iii. Cálculos
 - i. *(C) Cost Approach*
 - ii. *(S) Sales Comparison*
 - iii. *(I) Income Approach*
- iv. iv. Conciliação

A utilização do *appraisal* na avaliação dos ativos florestais nacionais

O *appraisal* busca avaliar a propriedade em três diferentes óticas:

- i. Mercado: comparação de venda
- ii. Vendedor: abordagem de custos
- iii. Comprador: abordagem de receita



A utilização do *appraisal* na avaliação dos ativos florestais nacionais

1) Comparação de venda

Analisar diferentes vendas realizadas e ajustá-las, de modo a servirem de base de comparação

2) Abordagem de custos

Estimativa do custo de construir ou reproduzir o que já existe na propriedade.

Para tanto, deve-se decompor o ativo em partes:

- i. **Terra nua:** metodologia de cálculo baseada na comparação com as vendas de terra na região
- ii. **Madeira pré-comercial:** custo de estabelecimento da floresta
- iii. **Madeira comercial:** preço da madeira na região x produtividade
- iv. **Benfeitorias:** pesquisa de valor do mercado de construções

3) Abordagem de receitas

$$\text{Valor total do projeto} = \sum \text{VP das receitas} - \sum \text{VP das despesas}$$

A utilização do *appraisal* na avaliação dos ativos florestais nacionais

4) Conciliação



CONCILIAÇÃO

“Conselho” dado ao investidor pelo avaliados, com base nas três análises

Comparação entre a NBR 14.653-3 e o *appraisal* (USPAP)

NBR 14.653-3

Appraisal

Aceitação

Nacional

Internacional

**Abordagem
metodológica**

Mercado, preço atual e
preço futuro

**Liberdade de
interpretação do
avaliador**

Restrita à norma

Maior grau de
liberdade, resultado
depende da experiência
do avaliador

Conclusão

- i. Atualmente, devido à presença de investidores internacionais, há preferência pelo *appraisal* em detrimento da norma nacional
- ii. Embora a abordagem metodológica do *appraisal* seja semelhante à NBR 14.653, esta última confere um grau de confiança maior ao resultado, pois a avaliação está restrita à norma e não à liberdade do avaliador

Ao invés de INTERNALIZAR o método de avaliação americano, não seria mais interessante INTERNACIONALIZAR a norma brasileira, buscando seu reconhecimento por outros países?



Grupo INDEX:
Desde 1972 trabalhando
para o desenvolvimento
do Brasil.



GRUPO
INDEX

CONFAL
CONSORCIO FLORESTAL BRASILEIRO S.A.

INDEX
FLORESTAL

INDEX
AMBIENTAL

Sede Operacional: R. Euclides Bandeira, 1635. Centro Cívico, Curitiba.
CEP80530020. Tel: 0055 41 3015 4525

Sede Administrativa: R. Myltho Anselmo da Silva, 1360,
Mercês, Curitiba. CEP 80810-060 Tel: 0055 41 3335 1166

Viveiro: R. José Mario da Silva, 233, Vila Tefê,
Almirante Tamandaré. CEP 83503-330