

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



**Tania Matsuno Ramos**

[tania@confal.com.br](mailto: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; A[INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA] --> B[Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)]; B --> C[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)

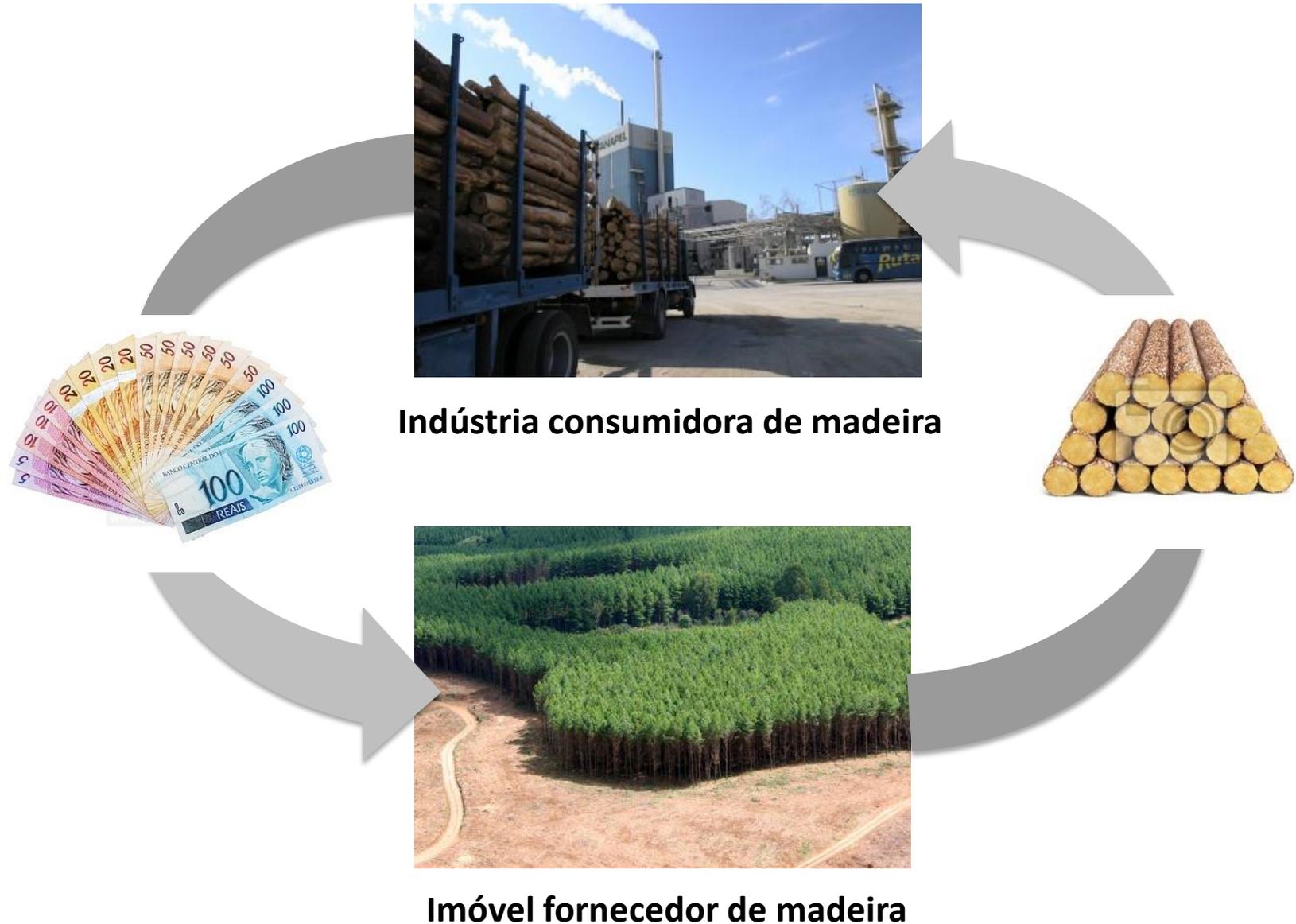
## **Etapa 3: Pesquisa de mercado do valor da madeira.**

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