

Seminário: Engenharia da Avaliação em Desapropriação

Normas Técnicas : A importância de uniformização de Conceitos

Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias
de Engenharia

Normas Técnicas : A importância de uniformização de Conceitos

Normas Brasileiras – que abordam desapropriações

ABNT- NBR 14653-2:2001 Avaliação de bens - Parte 1

ABNT- NBR 14653-2:2011 Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos
IBAPE/SP: 2011

Normas para Avaliações de Imóveis Nas Varas da Fazenda Pública da Capital (2004) CAJUFA


Específica para Estado de São Paulo – porém os fatores recomendados para região metropolitana

Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública de São Paulo (CAJUFA)

O CAJUFA é uma entidade composta pelos Juízes das Varas da Fazenda Pública que coordenam um banco de dados para pesquisa em jurisprudência e doutrina.

ABNT- NBR 14653-2:2011

11.1 Desapropriações - Classificação das desapropriações:

Total: aquela que atinge o imóvel em sua totalidade, ou cujo remanescente seja inproveitável

As avaliações **devem** ser com uso dos **métodos previstos nesta Norma**. O engenheiro de avaliações **deverá** apresentar, a título de subsídio, o custo de reedição, o de reprodução e o valor de mercado.

Parcial: aquela que atinge parte do imóvel.

O critério básico é o da diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel remanescente, na mesma data de referência (critério “antes e depois”).

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

ABNT- NBR 14653-2:2011

No caso de **benfeitorias atingidas**, **devem** ser previstas verbas relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade e eventual lucro cessante, no caso de ser necessária desocupação temporária para a execução dos serviços.

Se o engenheiro de avaliações considerar como **inproveitável o remanescente** do imóvel, esta condição **deve** ser explicitada e seu valor apresentado em separado.

Nas **desapropriações temporárias**, as indenizações **devem** considerar a renda que seria auferida pelo imóvel, durante o período correspondente, bem como eventuais perdas adicionais (critério “antes e depois”). **Devem** ser apreciadas circunstâncias especiais, quando relevantes, tais como alterações de forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011

3.1 Nas ações judiciais indenizatórias os respectivos valores são representados, via de regra pelo valor de mercado. Nas desapropriações, os valores de indenização podem não corresponder ao valor de mercado, tendo em vista seu caráter de venda compulsória. Para determinados bens, que extrapolam as condições do mercado em que estão inseridos (como propriedades urbanas contendo benfeitorias incondizentes com a vocação econômica e legal do local), o valor de mercado difere do valor de indenização.

14.1 – Desapropriações - 14.1.1 - Critérios

14.1.1.1- As avaliações nas desapropriações totais podem ser feitas pelo método comparativo de dados do mercado e de quantificação de custo e eventualmente, pelo método da renda, evolutivo e involutivo, com indicação dos valores de mercado ou outros valores, quando pertinentes. Quando essas avaliações discreparem de forma acentuada, o avaliador **deve** apresentar os resultados como alternativas para decisão por quem de direito.

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011

14.1.1.3 – Nas desapropriações parciais o critério básico é o “antes e depois”, com apresentação em separado de eventuais valorizações ou desvalorizações dos remanescentes.

14.1.1.3.1 - Quando as construções existentes não forem atingidas pela desapropriação, é recomendável que sejam apresentadas eventuais verbas correspondentes às depreciações funcionais resultantes da intervenção, tais como perdas parciais ou totais de recuo, de vagas para estacionamento ou acessos.

14.1.1.3.2 – Quando as construções forem atingidas diretamente devem ser previstas verbas relativas ao custo de obras para a readaptação do remanescente e possível depreciação acarretada por perda de funcionalidade.

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011

14.1.1.5 – Quando o remanescente resultar inaproveitável, deve ser apresentada em separado a alternativa de desapropriação total.

14.1.1.6 – Nas ocupações temporárias, as indenizações devem corresponder aos aluguéis dos imóveis estimados pelos métodos comparativo de dados do mercado ou pelo da renda.

14.1.1.7 – Nas desapropriações estabelecendo restrições de uso, as indenizações devem ser apuradas confrontando as condições de aproveitamento antes e depois.

Normas para Avaliações de Imóveis Nas Varas da Fazenda Pública da Capital (2004) CAJUFA

5.13. Desapropriação Parcial de Terreno

5.13.1. Na desapropriação parcial de terreno, o critério geral a ser aplicado é o do metro quadrado médio do lote primitivo.

5.13.2. Comprovadas desvalorizações do terreno remanescente, deverão estas ser calculadas através do critério “antes-depois”

5.13.3. Remanescente inedificável, conforme legislação pertinente ou por perda de acesso (expressa na planta da lei), será mencionado no laudo e avaliado na sua totalidade.

 5.13.4. Sendo o remanescente inaproveitável e, havendo expresso interesse do expropriado em permanecer com esta área, a indenização será calculada pelo valor do metro quadrado médio do lote primitivo, sendo vedado a aplicação do método antes-depois.

Normas para Avaliações de Imóveis Nas Varas da Fazenda Pública da Capital (2004) CAJUFA

Contempla

NORMAS PARA LAUDOS PRÉVIOS NAS AÇÕES EXPROPRIATÓRIAS NAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL – PORTARIA CAJUFA No 01/2002

Comissão nomeada pelo Provimento 012/2.003 – atualização da Norma/75 e adequação à ABNT NBR 14 653:2004 Partes 1 e 2

As recomendações existentes, são mais sucintas quanto **aos critérios** e se encontram defasadas (em relação a versão da ABNT-NBR 14653-2:2011)

Atualização e uniformização dos conceitos imprescindível

ABNT- NBR 14653-1:2001

Na **década de 50** surgem as primeiras normas de avaliação de imóveis organizadas por entidades públicas e institutos voltados para a engenharia de avaliações.

O **primeiro anteprojeto de normas da ABNT data de 1957**. Sucedem-se outros, de grande importância, elaborados por institutos que atuam no ramo, mas o assunto ganha relevância na época do grande surto de **desapropriações da década de 60**, com estudos feitos por comissões de profissionais dedicados a perícias e avaliações judiciais. Outros trabalhos são desenvolvidos com a mesma finalidade nos **anos 70**.

Em **1977** surge a primeira norma brasileira para avaliação de imóveis urbanos, a **NBR 5676 (NB-502) da ABNT**, cuja principal novidade é o estabelecimento de níveis de precisão para as avaliações. Nessa época a ABNT começa a produzir outras normas para avaliações, com a seguinte tipologia: imóveis rurais; unidades padronizadas; máquinas, equipamentos e complexos industriais; glebas urbanizáveis.

Revista em **1989**, a norma brasileira para avaliação de imóveis urbanos é registrada no INMETRO como NBR 5676. Nessa oportunidade os níveis de precisão são transformados em níveis de rigor. Segue-se a ela a norma para avaliação de servidões.

Paralelamente, alguns institutos, com base na **NBR 5676**, produzem normas específicas com níveis maiores de detalhamento e respeitando as características de cada região.

Afinal: existem conflitos entre Normas, no tocante a Avaliação em Desapropriação?

No tocante a critérios recomendados **avaliação em desapropriação** as Normas são semelhantes e as diferenças é uma questão defasagem e de semântica em algumas definições: uma norma explicita mais um ponto que outra, porém se complementam

Atualização em consonância com as Normas da ABNT

Os conflitos maiores estão nos Procedimentos Avaliatórios especificamente Normas IBAPE/SP x Normas CAJUFA (que são as que detalham procedimentos para São Paulo)

A Normas da ABNT não especificam procedimentos

Onde são relevantes os conflitos existentes?

Na aplicação do Tratamento por Fatores

Normas IBAPE/SP : Fatores Somatório

X

Normas CAJUFA Fatores Multiplicativos

Exemplo: Ambas usam do conceito de Situação Paradigma e as diferenças estão no cumulativo do Fator profundidade e testada especialmente em terrenos com frente e profundidade com variações inversas

Onde são relevantes?

**Na aplicação do método evolutivo
(método da composição pela CAJUFA)**

Avaliação das Benfeitorias pelo Edificações Valores de Venda do IBAPE/SP e CAJUFA: atualmente diferença aproximada de 8 a 10% nos unitários

Fundamental uniformização destes dois trabalhos, como foram, em sua origem (em 2002) – ressaltando que os conceitos se mantiveram, mas em função da transformação no mercado imobiliário nos últimos anos, os unitários estão defasados e diferentes

Normas para Avaliações de Imóveis Nas Varas da Fazenda Pública da Capital (2004) CAJUFA

4.1. Fundamentação

A NBR-14.653/2, no seu item “8.1.1”, define que a metodologia aplicável, é função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

No item “9” da referida Norma, na metodologia aplicável, o engenheiro avaliador deverá estabelecer o grau de fundamentação e de precisão em seu trabalho. A Comissão de Peritos considerou como premissa para a viabilização das presentes Normas-2004, a finalidade judicial das mesmas, que se prestam à avaliação de imóveis para todos os fins de direito pertinentes às Doutas Varas da Fazenda Pública, mediante tratamento de dados por fatores.

**Importante prever Tratamento Científico
(Inferência Estatística)**

Procedimentos ultrapassados em função do mercado imobiliário atual

Aplicação indiscriminada do método involutivo – em glebas urbanas

Lotes contíguos de mesmo proprietário – avaliação separada o unificados?



Conclusões

O mercado imobiliário é dinâmico – muda o ambiente urbano e as Normas de Avaliações devem acompanhar essas transformações

No caso específico das Desapropriações mesmos que aparentemente **critérios conceitualmente** similares: constata-se **divergências** especialmente nos direcionamento de alguns Procedimentos Específicos

Estas divergências podem acarretar : **pequenas influencias** nos resultados por vezes resultar discussões desnecessárias nas ações judiciais e por outro **grandes diferenças** – que alguma das partes pode ser prejudicada

Fundamental, portanto, uniformização de Procedimentos em consonância com os critérios das Normas ABNT