



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

A RELEVÂNCIA DA PUBLICAÇÃO DA REVISÃO DAS PARTES 1 E 3 DA ABNT NBR 14.653

Dezoito anos após a aprovação da Parte 1 e quinze anos depois da aprovação da Parte 3 a publicação das revisões destas partes da norma, agora em 2019, reveste-se de importante relevância quer por restabelecer o estado da arte nos procedimentos avaliatórios quer por incorporar às mesmas conceitos das normas internacionais de avaliações.

E mais, inibe qualquer tentativa de profissionais sem a devida formação na área de Engenharia e Arquitetura pretender, a luz da Norma, se arvorar a elaboração de Laudos de Avaliação de Bens, garantindo desta forma a segurança dos tomadores de serviço da sociedade organizada como um todo.

Neste particular o IBAPE, como Instituto referência na Engenharia de Avaliações, muito contribuiu e até teve participação fundamental nas revisões e publicações.

A Parte 1, que mais foi atualizada e modernizada, traz novos conceitos, tais como valor sinérgico e valor especial, além de uma separação bem clara entre preço, custo e valor.

Um exemplo da evolução conceitual pode ser observado logo na Introdução, na "Abordagem de Valores" separando a avaliação em dois grandes grupos de abordagem: valores específicos e valores de mercado.

a) Abordagem por valor de mercado

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado.

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto média de mercado;
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores do patrimônio corresponder ao valor de mercado
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel)

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial
- o valor patrimonial, pois a soma de valores de bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem em prazo inferior ao usual;
- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecido na apólice, quando diferentes do valor de mercado;
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento)

Introduz uma ampla conceituação sobre mercado, contextualizando sua estrutura, conjuntura e desempenho. Harmoniza as premissas do valor de mercado com os padrões internacionais e abre um importante horizonte nas avaliações para desapropriações.



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

A RELEVÂNCIA DA PUBLICAÇÃO DA REVISÃO DAS PARTES 1 E 3 DA ABNT NBR 14.653

Por oportuno, vale ressaltar aqui, um breve histórico desta trajetória até as referidas publicações.

O IBAPE, ao longo deste ano, esteve em diversas reuniões com o CONFEA e a ABNT demonstrando sua preocupação com a criação de uma segunda norma de avaliações e com a injustificável demora na liberação das Partes 1 e 3 da norma brasileira de avaliações de bens ABNT NBR 14.653.

O empenho para a publicação das partes 1 e 3 surtiu efeito, com a disponibilização destas pela ABNT na última sexta-feira, 28 de junho.

A parte 1 representa um excelente avanço conceitual das normas brasileiras, que incorpora diversos conceitos das normas internacionais de avaliação.

Também defendemos e demonstramos para a junta diretiva da ABNT, o excelente nível técnico das normas brasileiras de avaliações NBR 14.653, reconhecida internacionalmente por sua excelência e por se constituir de uma referência na área.

A exemplo da parte 2, não contempla a possibilidade da elaboração do Parecer Técnico; destaca-se que todas as referências a Parecer foram excluídas nessa revisão.

Por fim, restou consolidado nesta discussão institucional (ABNT, CONFEA, IBAPE e demais entidades de avaliação), que os métodos e critérios avaliatórios vigentes exigem profissionais gabaritados e treinados, pois exigem conhecimento de orçamento de construção, regressões lineares, processos estatísticos e conceitos de engenharia econômica.

As normas brasileiras afastam das avaliações os critérios subjetivos, primam por conceitos e ferramentas técnicas que demonstram e comprovam a formação de valor.

Esse processo teve uma importante união das entidades que representam a engenharia de avaliações, tais como SOBREA, ANEAC, Instituto de Engenharia de São Paulo, ABENC, entre outras.

Foi fundamental nesse processo o apoio e total engajamento do sistema CONFEA/CREA, liderado pelo presidente Joel Kruger e o notável empenho do presidente do IBAPE, Wilson Lang.



Osório Accioly Gatto

Engenheiro, mestre em economia, pós graduado em engenharia de avaliações, presidente do IBAPE 2011/2 Nacional, presidente IBAPE SP 2007/8, vice presidente da UPAV 2017/8, avaliador certificado nível AAA pelo IBAPE, sócio fundador da Mercato Assessoria e Avaliações.



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

A RELEVÂNCIA DA PUBLICAÇÃO DA REVISÃO DAS PARTES 1 E 3 DA ABNT NBR 14.653

Embora os primeiros trabalhos técnicos voltados para as avaliações de bens no Brasil remontem ao início do Século XX, o ponto de partida para a normalização da atividade foi o Projeto de Norma P-NB-74, da ABNT, elaborado em 1957 por iniciativa do IBAPE.

Depois disso vieram a NB 502 (Avaliação de imóveis urbanos), elaborada em 1977, e a ABNT NBR 5676, registrada no Inmetro em 1989, após longos debates tendo como base estudos, trabalhos apresentados em Congressos e monografias acadêmicas de autoria de renomados engenheiros e arquitetos.

Além dessas normas pioneiras destinadas aos imóveis urbanos, foram publicadas também pela ABNT aquelas relacionadas especificamente à avaliação de unidades padronizadas; imóveis rurais; máquinas, equipamentos e complexos industriais; e glebas urbanizáveis.

A partir de 1998, entretanto, foi iniciado um longo processo de elaboração de normas para a avaliação de um extenso conjunto de bens, sob um corpo conceitual comum: a Norma ABNT NBR 14653 (Avaliação de bens).

As sete partes que compõem esse abrangente instrumento normativo são as seguintes:

- A ABNT NBR 14653-1, que trata dos Procedimentos gerais para a Avaliação de bens, que é a norma-mãe de todas as demais partes, publicada originalmente em 2001 e revista em 2019;
- A ABNT NBR 14653-2 (Imóveis urbanos), publicada em 2004 e revista em 2011;
- A ABNT NBR 14.653-3 (Imóveis rurais), publicada em 2004 e revista em 2019;
- A ABNT NBR 14.653-4 (Empreendimentos) publicada em 2002;
- A ABNT NBR 14.653-5 (Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral), publicada em 2006;
- A ABNT NBR 14.653-6 (Recursos naturais e ambientais), publicada em 2008;
- A ABNT NBR 14.653-7 (Bens de patrimônios históricos e artísticos), publicada em 2009.

Em razão das discussões realizadas para a elaboração das normas específicas, do resultado da aplicação do conjunto normativo na prática, bem como da necessidade de compatibilizar a norma brasileira com as normas internacionais de avaliação, iniciou-se em 2012 o processo de revisão da ABNT NBR-14.653-1, que foi acompanhado também pela revisão da NBR 14.653-3 (Imóveis rurais).

Após 29 meses e 27 reuniões, os dois projetos foram liberados em outubro de 2014 pela Comissão de Estudos para sua apreciação em Consultas Nacionais específicas.

Para se ter uma ideia da abrangência desse processo de discussão, tomaram parte em pelo menos uma das reuniões presenciais da Parte 1, 142 profissionais, representando 65 entidades públicas e privadas. Na Parte 3, foram 138 profissionais.

Nas Consultas Nacionais foram computados 818 votos no âmbito da Parte 1 e 41 votos relativos à Parte 3. A quantidade enorme de manifestações quanto à Parte 1 teve relação com duas preocupações básicas dos profissionais: a) evitar que as vistorias pudessem ser feitas por leigos, caracterizando a necessidade de serem realizadas por engenheiros ou arquitetos; b) impedir que a atividade de vistoria viesse a ser segregada da atividade de avaliação.



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

A RELEVÂNCIA DA PUBLICAÇÃO DA REVISÃO DAS PARTES 1 E 3 DA ABNT NBR 14.653

O processo de análise dos votos das consultas durou 6 meses e foi realizado em 5 reuniões, realizadas entre outubro de 2016 e abril de 2017, com a participação também de representantes daqueles que haviam externado as citadas preocupações.

Assim, a versão final do projeto recentemente publicado correspondeu ao consenso alcançado nessas reuniões e especifica o que se segue quanto aos dois aspectos polêmicos:

“6.3.2 A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação.” (grifos nossos)
“6.3.3 Recomenda-se que a vistoria seja realizada pelo responsável técnico pela avaliação.” (grifos nossos)

Portanto, atendeu-se à primeira parte das objeções, ou seja, a que temia que leigos pudessem realizar a vistoria e, no que tange à segunda questão, recomendou-se que o responsável técnico pela avaliação a fizesse. A não obrigatoriedade teve como justificativa o caso de avaliações complexas, onde poderia existir uma divisão de trabalho na equipe ou o caso de grandes empresas que possam, por razões de logística, também praticar essa divisão de trabalho.

Entretanto, é de entendimento da Comissão de Estudos que o responsável técnico pela avaliação se responsabiliza por todas as atividades do processo avaliatório, inclusive a vistoria, tenha ou não realizado-a diretamente.

Outra questão importante a ressaltar sobre a Parte 1 revista é que foi excluída a definição de “parecer técnico”, ou seja, a partir de agora, todas as manifestações técnicas sobre valor devem ser realizadas por meio de laudos de avaliação realizados conforme os preceitos normativos, não tendo amparo simples opiniões de valor externadas por leigos ou profissionais não qualificados.

Com relação à Parte 3, a principal modificação diz respeito à especificação das avaliações quanto à fundamentação, que procura agora distinguir as condições próprias de aplicação de cada um dos métodos utilizados.

Além disso, foram revistas importantes definições, como de terra nua e terra bruta, e incorporadas muitas outras, como cultura de ciclo longo ou curto, custo de formação, ativo e passivo ambiental.

Outro aspecto importante é que as opiniões de valor nas avaliações rurais são agora aceitas como dados amostrais apenas em caráter excepcional, quando não for possível obter dados de transações ou de ofertas. Nesses casos o laudo de avaliação atingirá no máximo o Grau I de fundamentação.

Foram realizadas também importantes alterações nos critérios de micronumerosidade no caso de utilização de modelos de regressão linear ou mesmo no tratamento por fatores.



SÉRGIO ANTÃO PAIVA

Engenheiro Civil (UFRJ), Mestre em Ciências em Planejamento Urbano e Regional (COPPE/UFRJ), exerceu atividades na área de avaliação de imóveis na CAIXA e na área de planejamento urbano e regional em diversas empresas. É Secretário da Comissão de Estudos da ABNT para as Normas de avaliação de bens (NBR 14.653) e Presidente da Sociedade Brasileira de Engenharia de Avaliações.