



XIX COBREAP | Foz do Iguaçu

INOVAÇÕES CIENTÍFICAS E TECNOLÓGICAS

AGOSTO 2017

Cláudio de Souza e Silva

Melhores Práticas em Avaliação de Imóveis - Ótica dos Fundos de Pensão

O GUIA é fruto de iniciativa da CTNI IMOB ABRAPP.

- Principais Referências:
- *International Valuation Standards* (IVS/ EUA);
- *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS/ Inglaterra);
- *Investment Property Databank* (IPD/ Portugal);
- Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT- NBR 14.653);
- ESTRUTURA DO GUIA:
 - I) Introdução e Objetivo; II) Normas e Leis; III) Princípios;
 - IV) Avaliação; V) Glossário.

Motivação

- Contribuir para **APRIMORAR** as **PRÁTICAS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**;
- **Equalizar** conceitos, princípios e procedimentos;
- Assegurar **PADRÕES** **PROFISSIONAIS** e **FORMA INDEPENDENTE**;
- Buscar o **MELHOR DESEMPENHO** e **QUALIDADE** dos estudos de avaliação;
- Utilizar como **REFERÊNCIA** no relacionamento com os todos os agentes de mercado.

“As pessoas hoje conhecem o preço de tudo e o valor de nada.”

Oscar Wilde (1854-1900)

ATENÇÃO !!!

“Avaliação é um processo ~~objetivo~~, que fornece uma estimativa ~~precisa~~ de valor, a qual ~~não~~ varia ao longo do tempo.”



- **VALOR** não é necessariamente o **PREÇO** Transacionado !

- Propósito;
- Pessoas (Percepções);
- Premissas;
- Momento atual;
- Fatores Econômicos e não Econômicos;
- Processo de Negociação.



Principais Requisitos Normativos

- Prazo para reavaliação patrimonial (até 3 anos);
- Prazo para contabilização (180 dias no ano civil);
- **SEGREGAÇÃO** do Valor em **TERRENO** e **BENFEITORIA**;
- **VALIDADE** da avaliação para aquisição e desinvestimento (180 dias);
- **VIDA ÚTIL-ECONÔMICA** do ativo (50 anos);
- Grau de **FUNDAMENTAÇÃO** e **PRECISÃO** (Mínimo Nível II);
- Lei 12.846/13 - práticas de comprometimento visando **INIBIR ATOS DE CORRUPÇÃO**;

Princípios Recomendáveis ao Avaliador

- **Qualificação Técnica**

Conhecimento técnico, experiência e atualização contínua.

- **Condução Ética**

Agir com integridade e revelar qualquer risco identificado;

Preservar direitos autorais ao utilizar estudos de terceiros;

Ser fidedigno às características do imóvel e impactos de mercado.

- **Independência**

Expressar independência, integridade e objetividade, inclusive em acordo contratual.

Princípios Recomendáveis ao Avaliador

- **Termos de Compromisso**

Estabelecer as condições comerciais, o escopo da avaliação, prazo e outros pertinentes.

- **Transparência**

Comunicar quaisquer restrições ou limitações e solicitações específicas ou fora do usual.

- **Confidencialidade**

Tratar todas as informações prestadas como confidenciais, exceto as de domínio público.

- **Conflito de Interesses**

Declinar de contratação e explicitar qualquer potencial conflito de interesses.

Avaliação

- **Metodologia**

Distinguir **PREVIAMENTE** as características e natureza do bem avaliando.

- **Procedimentos**

Realizar **ANÁLISE PRELIMINAR** do ativo;

Considerar todos os fatores que **AFETEM** o valor da propriedade;

Utilizar premissas visando a melhor estimativa de valor possível em condições normais de mercado;

Relacionar o **CONJUNTO DE DIREITOS** de propriedade;

DISPONIBILIZAR todos os registros para o caso de possíveis questionamentos;

Todos os ativos devem ser avaliados **INDIVIDUALMENTE**.

Avaliação

- **Vistoria**

Avaliar a adequação do imóvel quanto ao mercado, estrutura física e conservação;

É **IMPRESCINDÍVEL**, sendo obrigatória a cada nova avaliação.

- **Base de Valor**

Deve ser determinada a **BASE DE VALOR MAIS ADEQUADA** para cada avaliação;

Valor de Mercado é o tipo mais comumente adotado;

Valor Justo é o valor estimado que reflete os interesses/expectativas das partes;

Apresentar justificativa fundamentada quando utilizada outra base de valor.

Avaliação

- **Laudo de Avaliação**

Conter **ROL MÍNIMO DE INFORMAÇÕES** descritas nas normas técnicas;

ITENS DO ESCOPO da avaliação não abordados no laudo devem ser declarados;

A BASE DE VALOR deve ser evidenciada;

Recomendável conter **PESQUISA DE INTELIGÊNCIA DE MERCADO**;

Ser **CLARO E PRECISO** quanto à definição das conclusões da avaliação.

- **Divulgação do Relatório**

Resumo e Completo;

Obrigatória a ART ou RRT (Anotação/ Registro de Responsabilidade Técnica);

Declaração ou certificação, se elaborado conforme padrões internacionais.

Avaliação

- **Amostra**

Coletar **ELEMENTOS** de acordo com o **TIPO** e **ESPECIFICAÇÕES** da propriedade;

ANTECEDE à Metodologia;

DESCREVER e **FUNDAMENTAR** cada amostra adotada bem como sua **FONTE**;

Priorizar a utilização de amostra **QUALIFICADA**;

Utilizar **FATOR OFERTA** que reflita **DESÁGIO** realista sobre preços **PEDIDOS** em relação a **TRANSACIONADOS**, considerando o **MOMENTO ATUAL** de mercado.

Participantes

Membros do CTNI IMOB:

Diretor Responsável

Guilherme Velloso Leão

Coordenadores

Ivan Luiz Modesto Schara (PREVI)

Marcio Ventura da Silva (PREVI)

Membros

Antônio Carneiro Alves (PRECE)

Carla Safady César Meireles (VALIA)

Daniela dos Santos Oliveira (BRASILETROS)

Eduardo Arruda de Brito (TELOS)

Participantes

Membros

Eneida Holandino (VALIA)

Fábio Marzo de Oliveira (CBS)

Francisco Fabrini de Augustinis (FUNDAÇÃO CESP)

Leonardo Rodrigo Narciso (PREVIDÊNCIA USIMINAS)

Max Leandro Ferreira Tavares (ELETROS)

Patrícia Corrêa de Queiroz (REAL GRANDEZA)

Pedro Gabriel Boainain (FUNDAÇÃO ITAÚ UNIBANCO)

Roberto Sérgio Fontenele Candido (FUNCEF)

Rodrigo de Carvalho Magalhães (FAPES)

Sonia Nunes Pires da Rocha Fagundes (PETROS)

Participantes

Técnicos Coordenadores

Cláudio de Souza e Silva (PREVI)

Frederico Trevizani Burla de Aguiar (PREVI)

Luciana de Souza Lima (PREVI)

Silvania Godoi Ferreira (PREVI)

Técnicos Colaboradores

Danielle Bteshe (TELOS)

George Albin R. de Andrade (FAPES)

Júlio Augusto G. de Carvalho (Fundação Itaú Unibanco)

Márcia Fernandes Marcondes Godoy (PETROS)

Rafael Vasconcelos (VALIA)