

Avaliação de Imóveis – Um Trabalho Baseado em Métodos Técnicos e não uma Opinião

Engº Luiz Henrique Cappellano

Novembro de 2021





Propósito



Profissional

Imagens: Internet

Engº Luiz Henrique Cappellano

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO





Propósito

Por que precisamos de
um **Laudo de Avaliação?**



Profissional

Cobranças do mercado impõem agenda ESG

Em evento transmitido pela 'TV Estadão', especialistas avaliam ações de empresas na adoção de práticas ambientais, sociais e de governança

André Borges / BRASÍLIA

até o dia 21 de julho, com o objetivo de debater as mudanças necessárias para a adoção de ESG

Falta de ESG faz fundos cancelarem investimentos

Gestores calculam de longo prazo de empresas-alvo; 37 deixaram de investir preocupações com

VW coloca R\$ 200 mi em fundo ESG da XP

ESTADÃO
BLUE STUDIO

GOVERNANÇA GANHA RELEVÂNCIA COM ESG

É no pilar "G" que nasce a estratégia de sustentabilidade das empresas

A sigla ESG, composta pelas iniciais em inglês de Ambiental, Social e Governança, vem ganhando importância cada vez maior como uma visão contemporânea e abrangente de sustentabilidade corporativa. Esse tripé sintetiza os aspectos que devem sustentar a estratégia de negócios das corporações, atentas às necessidades e às expectativas



Fábio Gallo

Investimento ESG

s pessoas realmente estão mais preocupadas

um raio X de como o investidor do mercado norte-americano

nas 13% acreditam que o desempenho ESG proporcione



Espaço Aberto

ESG no governo e na gestão pública

*
Gustavo Diniz Junqueira e Henrique Meirelles

A agenda ESG, sigla usada para se referir às melhores práticas ambientais, sociais e de governança, tem ganhado relevância nas

beleceu a Agenda um conjunto de metas de Desenvolvimento Sustentável (ODS), e foram em mais de

Antecipação de metas ESG sustenta Suzano

SUZANO



Emissões ESG de empresas do Brasil superam US\$ 6 bi

As companhias brasileiras estão gradativamente aumentando suas dívidas em títulos (bonds) com metas de desempenho relacionadas a compromissos ambientais (em inglês). Desde setembro do ano passado, as empresas emitiram mais de 750 milhões em Sustainability Linked Bonds. As emissões de gases de efeito estufa das empresas brasileiras nessa modalidade no exterior foram ao exterior com operações de emissão de títulos de dívida. Atualmente todas estão seguindo a cartilha (ONU) de compromissos de sustentabilidade. A emissão de gás efeito estufa de acordo com o

broadcast de olho na

Emissão de títulos ESG ajuda empresa a obter maior valor junto a investidor

Marcia Furlan

Neste mês, ao menos quatro gran-

Imagens: O Estado de São Paulo – diversas edições do 2º semestre de 2021

Governança Corporativa



Sistema pelo qual as empresas e demais organizações são dirigidas, monitoradas e incentivadas, envolvendo os **relacionamentos** entre sócios, conselho de administração, diretoria, órgãos de fiscalização e controle e **demais partes interessadas**

As boas práticas de governança corporativa convertem princípios básicos em recomendações objetivas, **alinhando interesses** com a finalidade de **preservar e otimizar o valor econômico de longo prazo** da organização, facilitando seu acesso a recursos e contribuindo para a qualidade da gestão da organização, sua longevidade e o **bem comum**

Princípios

- **Transparência** – Disponibilização para as partes interessadas as informações que sejam de seu interesse
- **Equidade** – **Tratamento justo** e isonômico de todos os **sócios e demais partes interessadas** (*stakeholders*)
- **Prestação de contas** (*accountability*) – **Atuação com diligência e responsabilidade**, prestação de contas e assunção integral das consequências dos atos e omissões
- **Responsabilidade corporativa** – Zelo pela **viabilidade econômico-financeira** das organizações no curto, médio e longo prazos

Fonte: <https://www.ibgc.org.br>

Governança Corporativa

Agentes e Partes afetadas economicamente
por boas ou más decisões de negócio



Entes e serviços públicos	• Sociedade • Usuários
Empresas	• Acionistas • Donos
Pessoa física	Família Ela própria

Requisitos de Governança

Propósito

Precisamos de um Laudo de Avaliação para...



Atendimento aos requisitos da Governança Corporativa

Transparência

Equidade

Accountability

Responsabilidade corporativa

Subsidiar e sustentar negócios

Decisões qualificadas

Laudo de Avaliação



Propósito



Profissional

Imagens: Internet

Engº Luiz Henrique Cappellano

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



Avaliar é medir



Distância



Área



Velocidade



Tempo



Volume



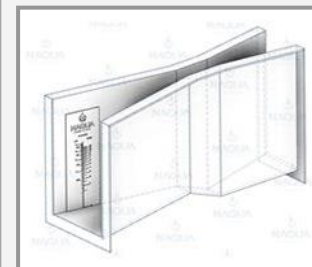
Peso



Temperatura



Corrente elétrica



Vazão



Valor

Imagens: Internet

Engenharia de Avaliações



Atividades preliminares • Objetivo e Finalidade • Prazo • GF esperado	Conhecimento do Bem • Documentação • Legislação • Vistoria	Pesquisa de Preços • Valores • Custos	Cálculos de Avaliação • Seleção e aplicação da Metodologia	Valor • Especificação • Redação do Laudo

Imagens: Internet

Necessidades | Valores | Imóveis



Venda e Compra



Dissoluções Societárias



Garantias



Crédito Imobiliário



Leilões



Seguros



Desapropriações



Servidões

Balanco Patrimonial

Ativo	Mar 03	Dez 02	Passivo	Mar 03	Dez 02
Disponibilidades	1.730	1.894	Depósitos	37.991	38.997
Aplic. Intert. de Lq.	15.131	18.972	Captações Mto.	11.417	11.876
Títulos e Val. Mob.	28.537	28.537	Recursos de		
(Prov. p/ Desval. de	(541)			5.256	4.555
Relações Interfins.			Relações Interfins.		
Interdependências	10.280		Interdependências	2.459	834
Operações de Credi.	18.916	33.299	Operações de Credi.		
Op. de Arrendam.	942	1.014	Op. de Arrendam.	13.902	14.969
(Prov. p/ Créditos			(Prov. p/ Créditos	1.277	1.959
Liquidados Determ.	(3.129)		Liquidados Determ.	24.882	23.807
Outros Ativos	58		Outros Ativos	4.804	4.403
Permanente	114		Permanente	95	66
Total do Ativo	4.034	4.034	Total do Passivo	4.034	4.034

Balancos Patrimoniais



Locações



Base Tributária

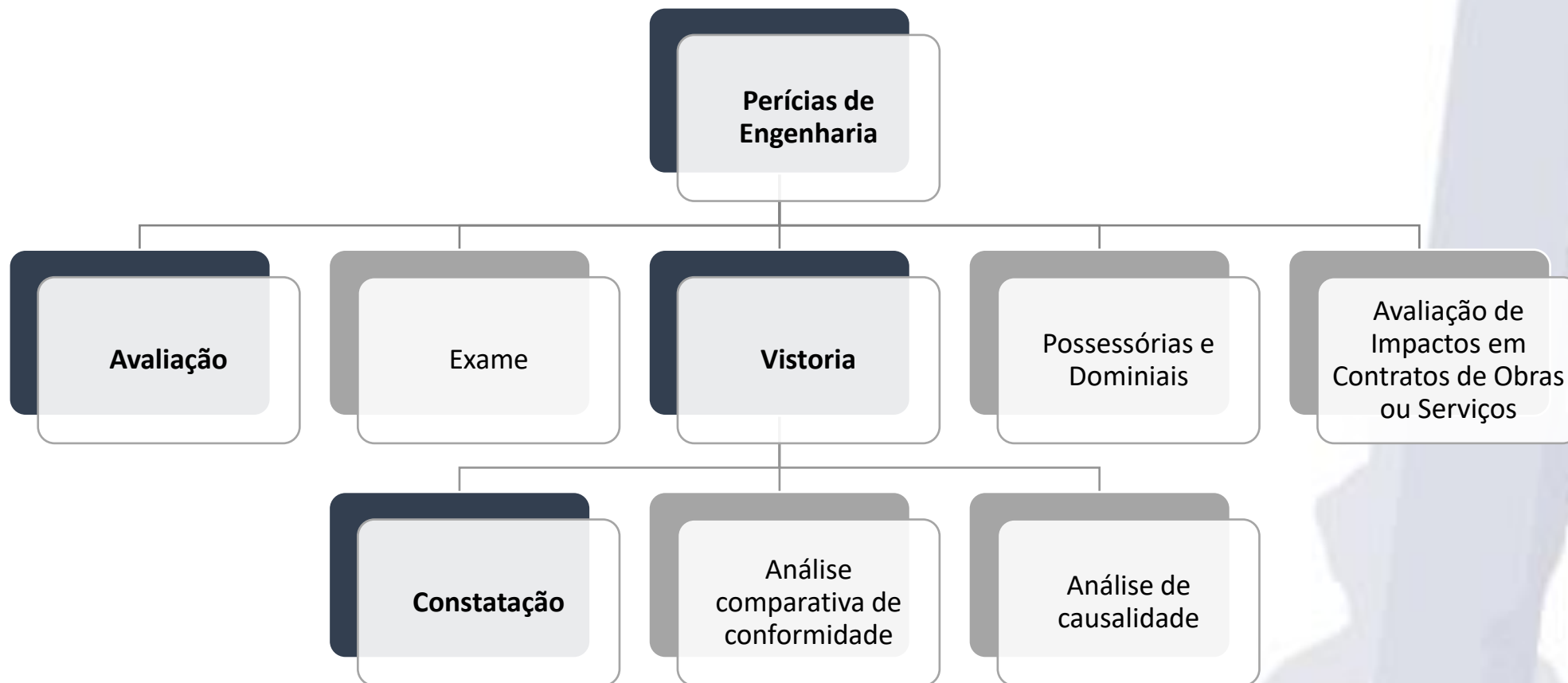


Financiamento à construção

Imagens: Internet

Espécies de Perícias

Conforme minuta da revisão da **ABNT NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil**



Classificação das Vistorias

Conforme Minuta da revisão da ABNT NBR 13752 –
Perícias de Engenharia na Construção Civil



Classificação	Caracterização	Propósito / Especificidades
Constatação	Verificação de fatos ou situações com descrição minuciosa dos elementos que os constituem	Caracterizar – tipologia, estado de conservação, padrão construtivo, idade, anomalias, avanço físico ou contratual de uma obra, ou outras características. Não há determinação de causas, responsabilidades e soluções
Análise Comparativa de Conformidade		Verificar atendimento a requisitos e padrões – projetos, memoriais descritivos, normas técnicas, legislações específicas, manuais técnicos e outros documentos desenvolvidos por fabricantes e prestadores de serviço, boletins técnicos de produtos e procedimentos, dados de fabricantes de produtos, sistemas, equipamentos, máquinas, contratos e material promocional-publicitário
Análise de Causalidade		Desenvolvimento de processo investigativo tecnicamente fundamentado que permita analisar a existência ou inexistência de possíveis nexos causais. Pode ainda revelar responsabilidades e apontar consequências

Engenharia de Avaliações



Atividades preliminares • Objetivo e Finalidade • Prazo • GF esperado	Conhecimento do Bem • Documentação • Legislação • Vistoria	Pesquisa de Preços • Valores • Custos	Cálculos de Avaliação • Seleção e aplicação da Metodologia	Valor • Especificação • Redação do Laudo

Imagens: Internet

Escolha da Metodologia



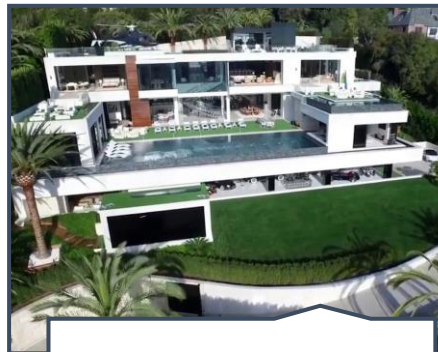
Comparativo



Involutivo



Renda



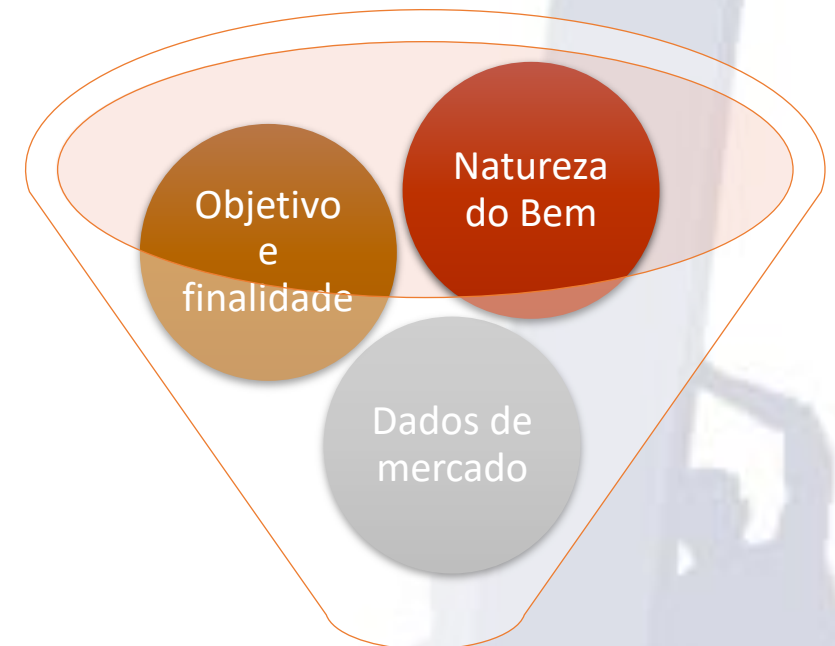
Evolutivo



Quantificação de
Custo



Comparativo de
Custo



Metodologia

Imagens: Internet

Especificação da Avaliação



Foto: Melissa Majchrzak/AFP



Fundamentação

Precisão

Imagens: Internet



Propósito



Profissional

Qualificação do Profissional



Requisitos técnicos

Entendimento da necessidade do cliente e tradução para uma proposta técnica adequada – Valor a ser calculado, GF almejado, etc

Análise da documentação disponível e da legislação e identificação das implicações no uso, aproveitamento e valor do imóvel, assim como eventuais ressalvas e fatores limitantes

Desenvolvimento de uma vistoria de constatação – analogia à futura versão *ABNT NBR 13.752 Perícias de Engenharia na Construção Civil*

Desenvolvimento de uma pesquisa de preços com adequada seleção e tratamento dos eventos

Escolha da metodologia considerando a natureza do bem, o objetivo e finalidade do Laudo e os dados de mercado obtidos na pesquisa e sua aplicação, considerando especificidades

Especificação quanto à Precisão e Fundamentação

Qualificação profissional



Obrigado!

Eng^o Civil Luiz Henrique Cappellano

REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia



IBAPE/GO
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia de Goiás

PATROCÍNIO

CONFED
Conselho Federal de Engenharia
e Agronomia



CREA
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia



MUTUA
União das Associações de Engenheiros e Arquitetos do Brasil



CREA-GO
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Goiás



CAU/GO Conselho de Arquitetura
e Urbanismo de Goiás