

ABNT NBR 14.653

AVALIAÇÃO DE BENS 25 ANOS DEPOIS

Sérgio Antão Paiva

14/09/2023



11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

Passado (até 1998)

- Heterogeneidade de conceitos em distintas normas
 - Imóveis urbanos (NBR 5676)
 - Imóveis rurais (NBR 8799)
 - Glebas urbanizáveis (NBR 8951)
 - Unidades padronizadas (NBR 8976)
- Previam avaliações “expeditas”, simples opinião de valor

“Aquela que se louva em informações e/ou escolha arbitrária do engenheiro de avaliações, sem se pautar por metodologia definida nesta Norma e sem comprovação expressa dos elementos ou critérios que levaram à convicção do valor.”
- Uso de fatores de homogeneização sem fundamento em estudos de mercado ou concebidos para outras circunstâncias de espaço e tempo

Passado (até 1998)

- Conceito de valor de mercado

Quantia apurável em condições de livre concorrência

“O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, em um dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação, bem como àquele que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

- a) homogeneidade dos bens levados a mercado;
- b) número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- c) inexistência de influências externas;
- d) racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas tendências;
- e) perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.”

Presente (2001-2023)

- Texto base preparado pela CEF, BB e BR
- *Workshop* em julho de 1998 na CEF/RJ reabre a Comissão de Estudos
 - Parte 1 (Generalidades): 2001, revista em 2019
 - Parte 2 (Imóveis urbanos): 2004, revista em 2011
 - Parte 3 (Imóveis rurais): 2004, revista em 2019
 - Parte 4 (Empreendimentos): 2002
 - Parte 5 (Bens industriais): 2006
 - Parte 6 (Recursos naturais e ambientais): 2008
 - Parte 7 (Patrimônios históricos): 2009
- Homenagem aos que colaboraram, mas não estão mais entre nós

Presente (2001-2023)

- Unicidade do valor x distintos tipos de valor
- Incorporação de conceitos das IVS
- Abordagem pelo **valor de mercado**
 - Valor de mercado [novo conceito]

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”
- Abordagem por **valores específicos**
 - Valor econômico
 - Preço de liquidação forçada
 - Valor sinérgico [sinergias disponíveis para um comprador determinado]
 - Valor especial [premissas especial e comprador especial]

Presente (2001-2023)

- Fim dos laudos baseados em opinião de valor
 - Fim da avaliação expedita nas NBR 14.653
- Porém:
 - **parecer técnico:** Relatório circunstanciado, ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade. [NBR 14.653-1:2001]
 - No caso de informações **insuficientes para a utilização dos métodos previstos nesta Norma**, o trabalho não deve ser classificado quanto à fundamentação e à precisão e deve ser considerado **parecer técnico**. [NBR 14653-2:2004]
- Parecer técnico abolido na NBR 14.653-2:2011 e na NBR 14.653-1:2019

Presente (2001-2023)

- Nova concepção do **laudo de avaliação de uso restrito**
 - Obedece a **condições específicas pré-combinadas entre as partes contratantes**, e não tem validade para outros usos ou exibição para terceiros, fato que deve ser explicitado no laudo. [NBR 14.653-1:2001]
 - Os laudos de uso restrito podem ser **dispensados de especificação**, em comum acordo entre as partes. [NBR 14.653-2:2004 e 2011]
 - O laudo de avaliação e uso restrito obedece às condições específicas pré-combinadas entre as partes contratantes, **no que tange à sua confidencialidade, finalidade ou utilização**. [NBR 14.653-1:2019]

Presente (2001-2023)

- Substituição do **Método Residual** pelo **Método Evolutivo**

8.2.4.3 O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor do terreno ou o custo de reedição da benfeitoria a partir do conhecimento do seu valor total, considerada a equação de 8.2.4. [NBR 14.653-2:2011]

$$VI = (VT + CB) . FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização. [incidente sobre terreno e benfeitorias]

Presente (2001-2023)

- Os **Níveis de Rigor** são separados em **Graus de Fundamentação** e de **Precisão**

- **Graus de fundamentação** para cada método e tratamento dos dados

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados disponíveis.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

- **Graus de precisão** exclusivamente para o Método Comparativo [precisão da estimativa]

A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Presente (2001-2023)

- Separação do **campo de arbítrio** do **intervalo de confiança** a 80%
 - **Campo de arbítrio** para dar conta de variáveis não contempladas no modelo, mas existentes no avaliando
 - Campo de arbítrio de $\pm 15\%$ [na NBR 14.653-2:2004 era de $\pm 10\%$ para fatores]
 - Grau de precisão relacionado à amplitude do **intervalo de confiança** de 80%, quando utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Presente (2001-2023)

- Critérios para a aplicação dos **códigos alocados** em variáveis qualitativas
 - NBR 14.653-2:2004
 - Números naturais começando em 1, sem transformação da variável
 - NBR 14.653-2:2011
 - Os critérios da escala devem ser perfeitamente explicitados
 - Permite-se a transformação da variável
 - Permite-se a inexistência de dados em alguma posição da escala construída

Presente (2001-2023)

- Critérios de **micronumerosidade** para variáveis qualitativas
 - NBR 14.653-2:2004
 - $n_i \geq 5$, até duas variáveis dicotômicas ou três códigos alocados para a mesma característica;
 $n_i \geq 3$, para 3 ou mais variáveis dicotômicas ou quatro ou mais códigos alocados para a mesma característica
onde n_i é o número de dados de mesma característica, no caso de utilização de **variáveis dicotômicas** ou de **códigos alocados**, ou número de valores observados distintos para cada uma das **variáveis quantitativas**
 - NBR 14.653-2:2011
 - para $n \leq 30$, $n_i \geq 3$
para $30 < n \leq 100$, $n_i \geq 10\% n$
para $n > 100$, $n_i \geq 10$
onde:
 n_i é o número de dados de mesma característica, no caso de utilização de variáveis **dicotômicas** e **variáveis qualitativas** expressas por códigos alocados ou códigos ajustados
 - NBR 14.653-3:2019
 - $n_i \geq 3$

Presente (2001-2023)

- Novas ferramentas: regressão espacial, análise envoltória de dados (DEA) e redes neurais artificiais (RNA)
- Exercício profissional
 - Caráter transdisciplinar nas avaliações complexas
 - Profissional da engenharia de avaliações (engenheiros e arquitetos)
 - Responsabilidade pela vistoria

6.3 Vistoria do bem avaliando

6.3.1 A vistoria é **atividade essencial para o processo avaliatório**.

6.3.1.1 Em casos excepcionais, quando essa atividade for **impossível ou inviável** admite-se a adoção de uma situação-paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo, observadas prescrições específicas descritas em 6.9 desta parte 1 e das demais partes desta Norma.

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.

6.3.3 Recomenda-se que a vistoria seja realizada pelo **responsável técnico pela avaliação**.

Futuro (após 2023)

- Parte 2 (Imóveis urbanos)
 - Ajuste por fatores antes x depois produzem distintos Intervalos de Valores Admissíveis
 - Códigos alocados: critérios discordantes com a Parte 3 revista
 - Utilização de dados da internet
 - Avaliações por algoritmos (BACEN)
 - Tokens imobiliários
 - Potencial construtivo (certificados de potencial adicional de construção)
 - Uso da inteligência artificial nas avaliações
- Parte 6
 - Recursos ambientais x recursos minerais na mesma norma
- Parte 8
 - Novo texto base em discussão na Comissão paritária SOBREA / IBAPE

Futuro (depois de 2023)

- Votação (*ballot*) da ISO (*International Organization for Standardization*):
 - Abertura em 28/08/2023 até 01/10/2023
 - Partes 1, 2, 3 e 5 da NBR 14.653
- Parte 8 – Planta de valores genéricos
 - Novo texto base em discussão na Comissão paritária SOBREA / IBAPE
 - Aprovação como norma das duas instituições
 - Envio à Comissão de Estudos da ABNT

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



Obrigado!

Contatos:

sergioantao51@gmail.com

