

NORMA  
BRASILEIRA

ABNT NBR  
14653-1

Segunda edição  
27.06.2019

---

**Avaliação de bens**  
**Parte 1: Procedimentos gerais**

*Assets appraisal*  
*Part 1: General procedures*



ICS 93.010; 03.080.99

ISBN 978-85-07-08096-1



ASSOCIAÇÃO  
BRASILEIRA  
DE NORMAS  
TÉCNICAS

Número de referência  
ABNT NBR 14653-1:2019  
19 páginas

© ABNT 2019



© ABNT 2019

Todos os direitos reservados. A menos que especificado de outro modo, nenhuma parte desta publicação pode ser reproduzida ou utilizada por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia e microfilme, sem permissão por escrito da ABNT.

ABNT

Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar

20031-901 - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: + 55 21 3974-2300

Fax: + 55 21 3974-2346

[abnt@abnt.org.br](mailto:abnt@abnt.org.br)

[www.abnt.org.br](http://www.abnt.org.br)

**Sumário**

Página

<b>Prefácio</b> .....	<b>v</b>
<b>0</b> <b>Introdução</b> .....	<b>vii</b>
<b>0.1</b> <b>Histórico</b> .....	<b>vii</b>
<b>0.2</b> <b>Princípios gerais da avaliação de bens</b> .....	<b>vii</b>
<b>0.3</b> <b>Abordagens de valor</b> .....	<b>viii</b>
<b>0.4</b> <b>Mercado</b> .....	<b>ix</b>
<b>0.5</b> <b>Considerações sobre o conceito de valor de mercado</b> .....	<b>x</b>
<b>0.6</b> <b>Particularidades do mercado imobiliário</b> .....	<b>x</b>
<b>0.7</b> <b>Avaliações complexas</b> .....	<b>xi</b>
<b>1</b> <b>Escopo</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b> <b>Referências normativas</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b> <b>Termos, definições, símbolos e abreviaturas</b> .....	<b>2</b>
<b>3.1</b> <b>Termos e definições</b> .....	<b>2</b>
<b>3.2</b> <b>Símbolos e abreviaturas</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b> <b>Classificação dos bens, frutos e direitos</b> .....	<b>8</b>
<b>4.1</b> <b>Classificação dos bens</b> .....	<b>8</b>
<b>4.2</b> <b>Classificação dos frutos</b> .....	<b>9</b>
<b>4.3</b> <b>Classificação dos direitos</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b> <b>Procedimentos de excelência</b> .....	<b>10</b>
<b>5.1</b> <b>Quanto à capacitação profissional</b> .....	<b>10</b>
<b>5.2</b> <b>Quanto ao sigilo</b> .....	<b>10</b>
<b>5.3</b> <b>Quanto à propriedade intelectual</b> .....	<b>10</b>
<b>5.4</b> <b>Quanto ao conflito de interesses</b> .....	<b>10</b>
<b>5.5</b> <b>Quanto à independência na atuação profissional</b> .....	<b>10</b>
<b>5.6</b> <b>Quanto à competição por preços</b> .....	<b>10</b>
<b>5.7</b> <b>Quanto à difusão do conhecimento técnico</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b> <b>Atividades básicas</b> .....	<b>11</b>
<b>6.1</b> <b>Requisição da documentação</b> .....	<b>11</b>
<b>6.2</b> <b>Conhecimento da documentação</b> .....	<b>11</b>
<b>6.3</b> <b>Vistoria do bem avaliando</b> .....	<b>11</b>
<b>6.4</b> <b>Coleta de dados</b> .....	<b>12</b>
<b>6.4.1</b> <b>Aspectos quantitativos</b> .....	<b>12</b>
<b>6.4.2</b> <b>Aspectos qualitativos</b> .....	<b>12</b>
<b>6.4.3</b> <b>Coleta de dados de mercado</b> .....	<b>12</b>
<b>6.5</b> <b>Diagnóstico do mercado</b> .....	<b>12</b>
<b>6.6</b> <b>Escolha da metodologia</b> .....	<b>12</b>
<b>6.7</b> <b>Tratamento dos dados</b> .....	<b>12</b>
<b>6.8</b> <b>Resultado da avaliação</b> .....	<b>13</b>
<b>6.8.1</b> <b>Arredondamento</b> .....	<b>13</b>
<b>6.8.2</b> <b>Intervalo de valores admissíveis</b> .....	<b>13</b>
<b>6.9</b> <b>Pressupostos, ressalvas e condições limitantes</b> .....	<b>13</b>

<b>7</b>	<b>Metodologia aplicável</b> .....	<b>13</b>
<b>7.1</b>	<b>Generalidades</b> .....	<b>13</b>
<b>7.2</b>	<b>Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos</b> .....	<b>14</b>
<b>7.2.1</b>	<b>Método comparativo direto de dados de mercado</b> .....	<b>14</b>
<b>7.2.2</b>	<b>Método involutivo</b> .....	<b>14</b>
<b>7.2.3</b>	<b>Método evolutivo</b> .....	<b>14</b>
<b>7.2.4</b>	<b>Método da capitalização da renda</b> .....	<b>14</b>
<b>7.3</b>	<b>Métodos para identificar o custo de um bem</b> .....	<b>15</b>
<b>7.3.1</b>	<b>Método comparativo direto de custo</b> .....	<b>15</b>
<b>7.3.2</b>	<b>Método da quantificação de custo</b> .....	<b>15</b>
<b>7.4</b>	<b>Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento</b> .....	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Especificação das avaliações</b> .....	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Apresentação do laudo de avaliação</b> .....	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Laudo de avaliação de uso restrito</b> .....	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Procedimentos específicos</b> .....	<b>16</b>
<b>11.1</b>	<b>Desapropriações</b> .....	<b>16</b>
<b>11.1.1</b>	<b>Classificação das desapropriações</b> .....	<b>16</b>
<b>11.1.2</b>	<b>Critérios</b> .....	<b>17</b>
<b>11.2</b>	<b>Avaliação de fundo de comércio, quando considerado, em decorrência de desapropriações e instituição de servidões</b> .....	<b>17</b>
<b>11.3</b>	<b>Liquidação forçada</b> .....	<b>18</b>
	<b>Bibliografia</b> .....	<b>19</b>

## Prefácio

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas pelas partes interessadas no tema objeto da normalização.

Os Documentos Técnicos ABNT são elaborados conforme as regras da ABNT Diretiva 2.

A ABNT chama a atenção para que, apesar de ter sido solicitada manifestação sobre eventuais direitos de patentes durante a Consulta Nacional, estes podem ocorrer e devem ser comunicados à ABNT a qualquer momento (Lei nº 9.279, de 14 de maio de 1996).

Os Documentos Técnicos ABNT, assim como as Normas Internacionais (ISO e IEC), são voluntários e não incluem requisitos contratuais, legais ou estatutários. Os Documentos Técnicos ABNT não substituem Leis, Decretos ou Regulamentos, aos quais os usuários devem atender, tendo precedência sobre qualquer Documento Técnico ABNT.

Ressalta-se que os Documentos Técnicos ABNT podem ser objeto de citação em Regulamentos Técnicos. Nestes casos, os órgãos responsáveis pelos Regulamentos Técnicos podem determinar as datas para exigência dos requisitos de quaisquer Documentos Técnicos ABNT.

A ABNT NBR 14653-1 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-002), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-002:134.002). O Projeto de Revisão circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 04, de 12.04.2016 a 12.06.2016.

A ABNT NBR 14653-1 cancela e substitui a ABNT NBR 14653-1:2001, a qual foi tecnicamente revisada.

A ABNT NBR 14653, sob o título geral "*Avaliação de bens*", contém as seguintes partes:

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônios históricos.

Esta Parte 1 desempenha o papel de guia e visa consolidar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens.

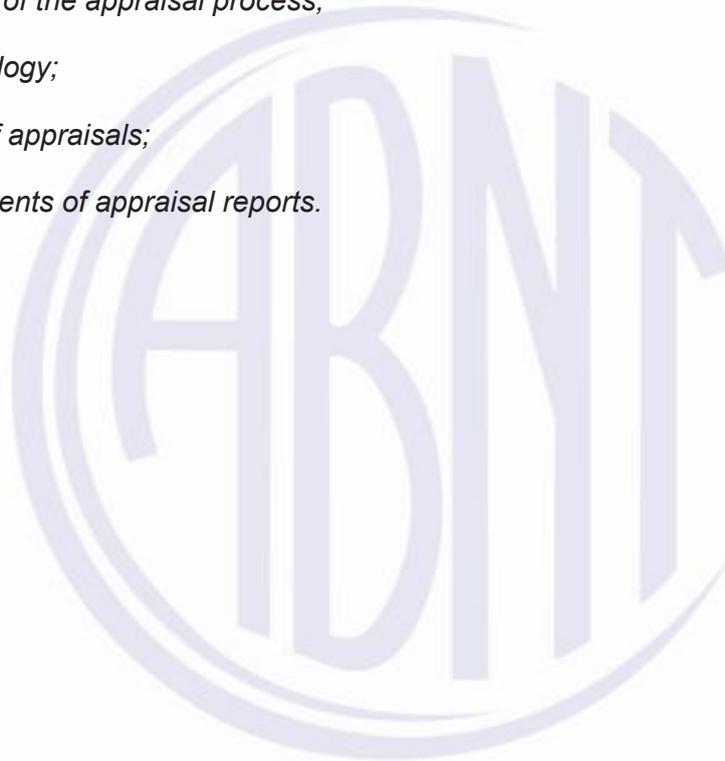
Nesta Norma, são utilizadas as formas verbais em conformidade com as Diretivas ABNT, Parte 2. A forma verbal "deve" é utilizada para indicar os requisitos a serem seguidos rigorosamente. As formas verbais "convém que", "é recomendável", "é recomendado" e "recomenda-se" são utilizadas para indicar que, entre várias possibilidades, uma é mais apropriada, sem com isso excluir outras, ou que um certo modo de proceder é preferível, mas não necessariamente exigível.

O Escopo em inglês da ABNT NBR 14653-1 é o seguinte:

## **Scope**

*This part of ABNT NBR 14653 presents general guidelines for the appraisal of assets on the following aspects:*

- a) typology of assets;*
- b) terminology, definitions, symbols and abbreviations;*
- c) basic activities of the appraisal process;*
- d) basic methodology;*
- e) specification of appraisals;*
- f) basic requirements of appraisal reports.*



## 0 Introdução

### 0.1 Histórico

Os primeiros trabalhos técnicos conceituais voltados para as avaliações de bens no Brasil remontam à década de 1910, em publicações de escolas de engenharia e de repartições públicas dedicadas à tributação, gestão e contratação de serviços e obras nas grandes capitais.

Nas décadas subsequentes renomados engenheiros elaboraram monografias e publicaram trabalhos que subsidiaram e orientaram a nascente comunidade técnica da época.

A partir dos anos 1950, como parte do movimento que se notabilizou por constituir entidades profissionais dedicadas à difusão da técnica avaliatória, foram elaboradas as primeiras normas de avaliação.

O ponto de partida foi o Projeto de Norma P-NB-74, da ABNT, elaborado em 1957, que, juntamente com trabalhos específicos desenvolvidos com o propósito de padronizar critérios em ações expropriatórias, constituiu a base da primeira norma de avaliação, a NB 502 (Avaliação de imóveis urbanos), elaborada em 1977, revisada na década de 1980 e registrada no Inmetro, em 1989, como ABNT NBR 5676.

Este documento referenciou os inúmeros trabalhos decorrentes do cenário de excepcional desenvolvimento urbano observado no país. A ele seguiram-se outros, com foco na avaliação de unidades padronizadas; imóveis rurais; máquinas, equipamentos e complexos industriais; e glebas urbanizáveis. Paralelamente, entidades técnicas profissionais também formularam normas, de abrangência regional, que trouxeram importante contribuição para a consolidação de procedimentos e metodologias.

A partir de 1998, iniciou-se uma nova etapa com o Projeto desta ABNT NBR 14653 (Avaliação de bens), que, com uma formatação inovadora, estabelece as referências que norteiam as avaliações de diferentes tipos de bens, em um ambiente econômico cada vez mais complexo e internacionalizado.

A ABNT NBR 14653-1, em vigor desde 2004, foi revisada com a incorporação de conceitos de abrangência global, a serem observados na aplicação de todas as demais partes que integram a norma, com o propósito de facultar melhores condições de fundamentação das avaliações, cuja relevância nas relações econômicas e sociais é cada dia mais significativa.

### 0.2 Princípios gerais da avaliação de bens

A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

Os conceitos de valor, preço e custo são distintos.

O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Trata-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.

O preço é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto, de um direito, ou da expectativa de sua transação. O preço é um fato concreto, relacionado às capacidades financeiras, às motivações ou aos interesses específicos do comprador ou do vendedor.

O custo tem relação com o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção ou aquisição de um bem, fruto ou direito.

Os bens podem ser tangíveis ou intangíveis e os seus frutos e direitos abrangem os aluguéis, arrendamentos, comodatos, parcerias, servidões, cessões, *royalties*, entre outros.

As variações de valor dos bens ao longo do tempo resultam de influências econômicas, sociais e ambientais. Essas influências podem ser gerais, como no caso do nível da atividade econômica, com seus efeitos sobre o poder aquisitivo na sociedade, ou específicas, como mudanças tecnológicas e urbanísticas ou eventos ambientais impactantes.

Entre os princípios geralmente considerados e aceitos, conforme a natureza do bem e o objetivo e a finalidade da avaliação, citam-se os seguintes:

- a) lei da oferta e da procura: observados isoladamente estes dois aspectos, o preço de um bem diminui com o aumento da sua oferta e cresce com o aumento da sua procura;
- b) princípio da semelhança: em uma mesma data, dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm valores semelhantes;
- c) princípio da proporcionalidade: as diferenças de valor são proporcionais<sup>1</sup> às diferenças das características relevantes dos bens;
- d) princípio da substituição: um bem pode substituir outro considerando-se aspectos como utilidade, destinação, funcionalidade, durabilidade, características tecnológicas, desempenho técnico e econômico;
- e) princípio da rentabilidade: o valor de um bem, passível de exploração econômica, é função da renda que previsivelmente proporciona;
- f) princípio do maior e melhor uso: o valor de um bem que comporta diferentes usos e aproveitamentos é o que resulta economicamente de maneira mais eficiente, consideradas as suas possibilidades legais, físicas e mercadológicas;
- g) princípio da exequibilidade: quando existirem vários cenários ou possibilidades, são adotados os mais viáveis.

### 0.3 Abordagens de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas.

As abordagens de valor podem ser:

- a) abordagem pelo 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 médias praticadas no mercado;

<sup>1</sup> As proporções não são necessariamente lineares.

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens 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 dos valores dos 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 estabelecidos 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).

Nas práticas contábeis, é usualmente empregado o conceito “valor justo”, que diz respeito ao preço de um bem, quando este atende aos interesses recíprocos de partes conhecedoras do mercado, independentes entre si, dispostas, mas não compelidas a negociar.

#### 0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho.

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;
- b) monopólio: é constituído por um único vendedor;
- c) monopsônio: é constituído por um único comprador;
- d) oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores;
- e) oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores.

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como política de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio da análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

## **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável ...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “...pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não o preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere à presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) “...dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, que pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições do mercado.

## **0.6 Particularidades do mercado imobiliário**

O mercado imobiliário caracteriza-se como um “mercado imperfeito”, com bens não homogêneos, estoque limitado, liquidez diferenciada e grande influência de fatores externos.

Nesse mercado, tem-se acesso, muitas vezes, apenas aos preços desejados pelos vendedores (as ofertas) ou a preços de transações sujeitos a deformações decorrentes dos interesses do informante, influenciando na amostra que é coletada pelo profissional da engenharia de avaliações no método comparativo direto de dados de mercado.

## 0.7 Avaliações complexas

Nos casos em que as avaliações de bens ou direitos envolvam o concurso de profissionais com áreas de formação, especialidades ou ênfases distintas, são observadas as condições e restrições previstas nas atribuições definidas pela legislação específica de cada área. São exemplos dessas avaliações as de complexos industriais, recursos ambientais, empreendimentos, entre outros.

A coordenação do trabalho pode ser exercida por um profissional especialista na área de avaliações, considerada, preferencialmente, a predominância da modalidade avaliatória no caso.





# Avaliação de bens

## Parte 1: Procedimentos gerais

### 1 Escopo

Esta Norma apresenta as diretrizes para avaliação de bens, quanto a:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação das avaliações;
- f) requisitos básicos de laudos de avaliação.

Esta Norma também apresenta diretrizes para os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional e é exigida em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações.

**NOTA** A avaliação é realizada por profissional devidamente habilitado e capacitado, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, de forma a não incorrer no exercício ilegal da profissão. Observar a legislação vigente na Bibliografia (itens de [2] a [5]).

### 2 Referências normativas

As demais partes desta Norma relacionadas a seguir estão subordinadas à aplicação deste documento. Para referências datadas, aplicam-se somente as edições citadas. Para referências não datadas, aplicam-se as edições mais recentes do referido documento (incluindo emendas).

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

ABNT NBR 14653-3, *Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes*

ABNT NBR 14653-4, *Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos*

ABNT NBR 14653-5, *Avaliação de bens – Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral*

ABNT NBR 14653-6, *Avaliação de bens – Parte 6: Recursos naturais e ambientais*

ABNT NBR 14653-7, *Avaliação de bens – Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos*

### 3 Termos, definições, símbolos e abreviaturas

#### 3.1 Termos e definições

Para os efeitos deste documento, aplicam-se os seguintes termos e definições.

##### 3.1.1

###### **acessório**

bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele

##### 3.1.2

###### **amostra**

conjunto de dados representativos de uma população

##### 3.1.3

###### **amostragem**

procedimento utilizado para constituir uma amostra

##### 3.1.4

###### **arrendamento**

retribuição pela cessão de direito à exploração, uso ou fruição de um bem capaz de produzir frutos, por prazo certo e condições convencionadas

##### 3.1.5

###### **avaliação de bens, de seus frutos e direitos**

análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes

##### 3.1.6

###### **benefícios e despesas indiretas (BDI)**

acréscimo sobre o custo direto da obra ou serviço, representativo do lucro do construtor, das despesas indiretas e dos impostos

##### 3.1.7

###### **bem**

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio

##### 3.1.7.1

###### **bem tangível**

bem identificado materialmente (por exemplo, imóveis, equipamentos, matérias-primas)

##### 3.1.7.2

###### **bem intangível**

bem não identificado materialmente (por exemplo, fundo de comércio, marcas e patentes)

##### 3.1.8

###### **benfeitoria**

resultado de obra ou serviço realizado em um bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano

##### 3.1.8.1

###### **benfeitoria necessária**

benfeitoria indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração

**3.1.8.2****benfeitoria útil**

benfeitoria que aumenta ou facilita o seu uso, embora possa ser dispensável

**3.1.8.3****benfeitoria voluptuária**

benfeitoria que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem

**3.1.9****campo de arbítrio**

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo

**3.1.10****comprador especial**

adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado

**3.1.11****custo**

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem, em uma determinada data e situação

**3.1.11.1****custo direto de produção**

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem

**3.1.11.2****custo indireto de produção**

despesas administrativas e financeiras e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem

**3.1.11.3****custo de reedição**

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra

**3.1.11.4****custo de desmonte**

quantia gasta para a desmobilização, o transporte e a realocação de determinados bens

**3.1.11.5****custo de reprodução**

custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação

**3.1.11.6****custo de substituição**

custo de reedição de um bem, com a mesma utilidade e características assemelhadas ao avaliando

**3.1.12****dado de mercado**

elemento ou informação disponível em determinado mercado, com as suas respectivas características

**3.1.13**

**dano**

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros

**3.1.14**

**depreciação**

perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas pelo descrito em 3.1.14.1 a 3.1.14.4

**3.1.14.1**

**decrepitude**

desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção

**3.1.14.2**

**deterioração**

desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados

**3.1.14.3**

**mutilação**

retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes

**3.1.14.4**

**obsoletismo**

superação tecnológica ou funcional

**3.1.15**

**empreendimento**

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica, podendo ser imobiliário (por exemplo, loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo, hotel, *shopping center*, parques temáticos), industrial ou rural

**3.1.16**

**empresa**

organização por meio da qual são canalizados recursos para produzir ou oferecer bens e serviços, com vista, em geral, à obtenção de lucros, podendo no seu patrimônio conter cotas-partes de outras empresas ou empreendimentos

**3.1.17**

**engenharia de avaliações**

conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros

**3.1.18**

**engenharia de custos**

conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de custos de bens e serviços

**3.1.19**

**engenharia econômica**

conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à análise e avaliação técnico-econômica de empreendimentos

**3.1.20****engenharia legal**

parte da engenharia e da arquitetura que atua na interface técnico-legal, envolvendo avaliações e toda espécie de perícias

**3.1.21****fator de comercialização**

razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo total, que pode ser igual, maior ou menor do que 1

**3.1.22****fruto**

resultado da exploração econômica de um bem

**3.1.23****fundo de comércio**

bem intangível pertencente ao titular do negócio, decorrente do resultado de suas operações mercantis, composto, entre outros, de nome comercial, freguesia, patentes e marcas

**3.1.24****hipótese nula em um modelo de regressão**

hipótese de que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno, a um nível de significância preestabelecido

**3.1.25****homogeneização**

tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando

**3.1.26****imóvel**

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas

**3.1.27****inferência estatística**

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra

**3.1.28****infraestrutura**

conjunto de obras e serviços que dá suporte às atividades econômicas e sociais ou à utilização de um bem

**3.1.29****instalação**

conjunto de aparelhos, peças ou dispositivos necessários ou acessórios à utilização de um bem

**3.1.30****laudo de avaliação**

relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem

**3.1.31**

**liquidez**

facilidade com que um bem pode ser convertido em dinheiro, no seu mercado específico

**3.1.32**

**memória de cálculo**

demonstrativo dos procedimentos utilizados para a obtenção dos resultados da avaliação

**3.1.33**

**modelo**

representação técnica da realidade

**3.1.34**

**modelo de regressão**

modelo utilizado para representar determinado fenômeno ou comportamento considerando-se as diversas características que possam influenciá-los

**3.1.35**

**nível de significância**

probabilidade de rejeitar a hipótese nula, quando ela for verdadeira

**3.1.36**

**pesquisa**

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta e seleção dos dados de mercado

**3.1.37**

**população**

totalidade de dados do segmento que se pretende analisar

**3.1.38**

**preço**

é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto, de um direito, ou da expectativa de sua transação

**3.1.39**

**premissa especial**

premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais no mercado, na data da avaliação

**3.1.40**

**recurso ambiental**

recurso natural necessário à existência e preservação da vida

**3.1.41**

**servidão**

encargo específico que se impõe a uma propriedade em proveito de outrem

**3.1.42**

**situação-paradigma**

situação hipotética ou virtual, adotada como referencial para avaliação de um bem

**3.1.43****taxa de desconto**

taxa adotada para o cálculo do valor presente de uma despesa ou receita futura

**3.1.44****tratamento de dados**

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando

**3.1.45****valor de desmorte**<sup>1</sup>

valor de um bem ou conjunto de bens, na condição de sua desativação ou desmobilização

**3.1.46****valor de liquidação forçada**

valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado

**3.1.47****valor de mercado**

quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente

**3.1.48****valor econômico**

valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerados cenários previsíveis sob condições de risco

**3.1.49****valor depreciável**

diferença entre o valor do bem na condição de novo e o seu valor residual

**3.1.50****valor de indenização**

valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data

**3.1.51****valor em risco**

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável

**3.1.52****valor especial**

valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que geram interesse somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial

<sup>1</sup> Esta definição geral é particularizada em algumas partes desta Norma, de acordo com suas especificidades.

**3.1.53**

**valor patrimonial**

valor de um bem, partes de um bem ou conjunto de bens de pessoa física ou jurídica, determinado conforme o objetivo, a finalidade e a abrangência da avaliação

**3.1.54**

**valor residual**

valor do bem ao final de sua vida útil ou de seu horizonte projetivo

**3.1.55**

**valor sinérgico**

valor resultante da interação de dois ou mais bens ou direitos, quando o valor global for maior do que a soma dos valores individuais

**3.1.56**

**vantagem da coisa feita**

diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva

**3.1.57**

**vida econômica**

prazo econômico operacional de um bem

**3.1.58**

**vida útil**

prazo de utilização funcional de um bem

**3.1.59**

**vida remanescente**

vida que resta a um bem

**3.1.60**

**vistoria**

constatação local, presencial, de fatos e aspectos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam

**3.2 Símbolos e abreviaturas**

Para os efeitos deste documento, aplicam-se os símbolos e abreviaturas da legislação vigente (ver Bibliografia).

As notações adotadas nas avaliações são explicitadas no laudo, indicando-se também suas respectivas unidades de medida.

**4 Classificação dos bens, frutos e direitos**

**4.1 Classificação dos bens**

Os bens abrangidos nesta parte da ABNT NBR 14653 classificam-se em tangíveis e intangíveis.

a) quanto aos tangíveis, destacam-se, entre outros:

- imóveis;

- máquinas;
  - equipamentos;
  - veículos;
  - mobiliário e utensílios;
  - acessórios;
  - matérias-primas e outras mercadorias;
  - infraestruturas;
  - instalações;
  - recursos naturais;
  - recursos ambientais;
  - culturas agrícolas;
  - sementes;
- b) quanto aos intangíveis, destacam-se entre outros:
- empreendimentos de base imobiliária, industrial ou rural;
  - fundos de comércio;
  - marcas;
  - patentes.

#### **4.2 Classificação dos frutos**

- a) rendas de exploração direta;
- b) aluguel;
- c) arrendamento;
- d) parcerias;
- e) outros.

#### **4.3 Classificação dos direitos**

- a) servidões;
- b) usufrutos;
- c) concessões;
- d) comodatos;

- e) direitos hereditários;
- f) direitos possessórios;
- g) *royalties*;
- h) outros.

## **5 Procedimentos de excelência**

No âmbito desta parte da ABNT NBR 14653 devem ser adotados os procedimentos descritos em 5.1 a 5.7.

### **5.1 Quanto à capacitação profissional**

Manter-se atualizado quanto ao estado da arte e somente aceitar encargo para o qual esteja especificamente habilitado e capacitado, assessorando-se de especialistas, quando necessário.

### **5.2 Quanto ao sigilo**

Considerar como confidencial o resultado do trabalho realizado e toda informação técnica, financeira ou de outra natureza, recebida do cliente a menos que autorizada a sua divulgação.

### **5.3 Quanto à propriedade intelectual**

Jamais reproduzir trabalhos alheios publicados sem a necessária citação. No caso de trabalhos não publicados, obter autorização para reproduzi-los. Ao reproduzir, fazê-lo sem truncamentos, de modo a expressar corretamente o sentido das teses desenvolvidas.

### **5.4 Quanto ao conflito de interesses**

Declinar da sua contratação e informar as razões ao cliente, se houver motivo de impedimento ou suspeição em decorrência de conflito de interesse.

### **5.5 Quanto à independência na atuação profissional**

Assessorar com independência a parte que o contratou, com o objetivo de expressar a realidade.

### **5.6 Quanto à competição por preços**

Evitar a participação em competições que aviltem honorários profissionais.

### **5.7 Quanto à difusão do conhecimento técnico**

Esforçar-se na difusão de conhecimentos para a melhor e mais correta compreensão dos aspectos técnicos e assuntos relativos ao exercício profissional. Expressar-se publicamente sobre assuntos técnicos somente quando devidamente capacitado para tal.

## 6 Atividades básicas

São aspectos essenciais a serem esclarecidos previamente ao desenvolvimento da avaliação, entre outros:

- a) finalidade: locação, arrendamento, comodato, aquisição, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação, indenização, tributação e outros;
- b) objetivo: valor de mercado de compra e venda ou de locação; outros valores, como valor em risco, valor patrimonial, valor econômico, custo de reedição, valor de liquidação forçada, valor de desmonte; indicadores de viabilidade e outros;
- c) prazo-limite para apresentação do laudo;
- d) expectativa em relação ao grau de fundamentação;"
- e) forma de apresentação;
- f) condições a serem observadas, no caso de laudos de uso restrito.

### 6.1 Requisição da documentação

Cabe ao profissional da engenharia de avaliações solicitar ao contratante ou interessado o fornecimento da documentação relativa ao bem, para realização do trabalho. Não é de responsabilidade do profissional da engenharia de avaliações analisar a legitimidade da documentação jurídica do bem nem a realização de estudos, auditorias, exames, medições e inspeções prévias para o desenvolvimento da avaliação.

### 6.2 Conhecimento da documentação

**6.2.1** Convém que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do profissional da engenharia de avaliações seja tomar conhecimento da documentação disponível.

**6.2.2** Na impossibilidade de o contratante ou interessado fornecer toda a documentação necessária ou esclarecer eventuais incoerências, o profissional da engenharia de avaliações deve julgar sobre a possibilidade de elaborar a avaliação. Em caso positivo, deve deixar claramente expressas as ressalvas relativas à insuficiência ou incoerência da informação, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.

### 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.

**6.3.4** Convém registrar as características físicas de localização e de utilização do bem.

**6.3.5** O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam afetar o valor do bem avaliando deve ser explicitado e suas consequências apreciadas.

## **6.4 Coleta de dados**

Convém que seja planejada com antecedência, tendo em vista: as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação.

### **6.4.1 Aspectos quantitativos**

Convém buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

### **6.4.2 Aspectos qualitativos**

Na fase de coleta de dados convém:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

### **6.4.3 Coleta de dados de mercado**

Na coleta de dados de mercado relativos a ofertas, convém buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

## **6.5 Diagnóstico do mercado**

O profissional, conforme o tipo de bem, as condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliando, de forma a indicar, tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

## **6.6 Escolha da metodologia**

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1.

## **6.7 Tratamento dos dados**

Os dados devem ser tratados para obtenção de modelos de acordo com a metodologia escolhida.

## 6.8 Resultado da avaliação

### 6.8.1 Arredondamento

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1 %.

### 6.8.2 Intervalo de valores admissíveis

É o intervalo calculado pelo profissional da engenharia de avaliações, com a utilização de critérios prescritos nas demais partes desta Norma, dentro do qual a adoção de qualquer valor nele contido, pelo solicitante do laudo, tem respaldo na avaliação.

## 6.9 Pressupostos, ressalvas e condições limitantes

No caso de adoção de situação-paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação de um bem, esta deve ser devidamente caracterizada e o profissional da engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignação na conclusão do laudo de que o resultado só é válido para essa situação.

Prescrições específicas sobre máquinas e complexos industriais, bem como sobre avaliações de unidades padronizadas por amostragem, devem ser consultadas nas respectivas partes desta Norma.

Exemplos de avaliação em situação-paradigma:

- a) hipotética: avaliação de imóvel não vistoriado internamente e avaliação de terreno sem a consideração das benfeitorias existentes;
- b) virtual: avaliação de imóvel ou empreendimento ainda em fase de projeto ou construção, considerado na condição de pronto, e avaliação de imóvel cujas benfeitorias foram modificadas ou destruídas.

Sempre que o profissional da engenharia de avaliações presumir e assumir situações ou fatos que possam afetar a escolha da abordagem ou o resultado do trabalho, deve deixar claramente expressos no laudo de avaliação os pressupostos considerados, bem como as ressalvas e condições limitantes.

Os pressupostos, ressalvas e condições limitantes estão, muitas vezes, ligados a restrições e limitações do profissional da engenharia de avaliações em desenvolver investigações mais profundas ou em obter os esclarecimentos necessários.

São exemplos de pressupostos, ressalvas e condições limitantes: idoneidade das fontes de informações, adoção de uma área específica no caso de informações divergentes, não exame de condições dominiais, não exame de passivos ambientais sobre imóveis, não exame de vícios ocultos, não verificação de medidas, impossibilidade de vistoria, entre outros.

## 7 Metodologia aplicável

### 7.1 Generalidades

**7.1.1** 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. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

**7.1.2** Esta Norma (todas as partes) se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta Norma, é facultado ao profissional da engenharia de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

**7.1.3** Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, estão descritos em 7.2, 7.3 e 7.4, respectivamente.

**7.1.4** Para alguns tipos de bens tangíveis e intangíveis, existem métodos específicos que são apresentados nas respectivas partes desta Norma.

## **7.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos**

### **7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Na aplicação deste método para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade dos dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos modelos de estatística inferencial.

Assim, as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são mais bem descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples.

O profissional da engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliando, além de levar em consideração os aspectos citados em 6.4. Com a utilização desses cuidados, torna-se viável a aplicação de estatística inferencial.

### **7.2.2 Método involutivo**

Identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

### **7.2.3 Método evolutivo**

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. O método da capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

### **7.2.4 Método da capitalização da renda**

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

### 7.3 Métodos para identificar o custo de um bem

#### 7.3.1 Método comparativo direto de custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

#### 7.3.2 Método da quantificação de custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

### 7.4 Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento, são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, entre outros.

## 8 Especificação das avaliações

A especificação é resultante do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

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.

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.

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações são definidos nas demais Partes desta Norma, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e o grau III é o maior.

## 9 Apresentação do laudo de avaliação

O requisitos mínimos do laudo de avaliação estão listados a seguir:

- a) identificação do solicitante do trabalho;
- b) objetivo da avaliação;

- c) finalidade da avaliação;
- d) identificação e caracterização do bem avaliando;
- e) documentação utilizada para a avaliação;
- f) pressupostos e condições limitantes da avaliação;
- g) dados e informações efetivamente utilizados;
- h) memória de cálculo;
- i) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- j) especificação da avaliação;
- k) resultado da avaliação e sua data de referência;
- l) qualificação legal completa e assinatura do(s) responsável(is) técnico(s) pela avaliação;
- m) local e data da elaboração do laudo;
- n) outros requisitos previstos nas demais partes desta Norma.

Para que o trabalho avaliatório seja considerado em conformidade com esta Norma, devem ser atendidas todas as alíneas citadas anteriormente.

A apresentação do laudo de avaliação pode ser resumida, de acordo com o estabelecido entre as partes contratantes, desde que atendidas as alíneas anteriores na própria peça técnica principal ou em arquivos e documentos a ela vinculados.

## **10 Laudo de avaliação de uso restrito**

O laudo de avaliação de uso restrito obedece às condições específicas pré-combinadas entre as partes contratantes, no que tange à sua confidencialidade, finalidade ou utilização.

## **11 Procedimentos específicos**

### **11.1 Desapropriações**

#### **11.1.1 Classificação das desapropriações**

##### **11.1.1.1 Quanto à abrangência**

- a) total: aquela que atinge o bem em sua totalidade;
- b) parcial: aquela que atinge parte do bem.

##### **11.1.1.2 Quanto à duração**

- a) temporária;
- b) permanente.

### 11.1.2 Critérios

**11.1.2.1** Nas desapropriações, convém que as avaliações apresentem como resultados os valores que possam ser adotados para a justa indenização, como o valor de mercado, o valor econômico, o custode reedição, o custo de reprodução, entre outros.

**11.1.2.2** Devem ser apreciadas circunstâncias especiais, quando cabíveis, como alterações de vocação, forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.

**11.1.2.3** Nas desapropriações parciais, o profissional da engenharia de avaliações deve utilizar critério que permita mensurar prejuízos, visando à recomposição do patrimônio do expropriado, considerando, inclusive, eventual desvalorização do remanescente. Podem ser utilizados, entre outros, os seguintes critérios básicos:

- a) estimar a diferença entre os valores do bem na sua condição original e na condição resultante do ato expropriatório, considerada a mesma data de referência (critério “antes e depois”);
- b) utilizar o valor unitário médio do imóvel primitivo à área desapropriada. Este critério é aplicável apenas para estimar o valor do terreno ou da terra nua, devendo as benfeitorias ser consideradas à parte;
- c) estimar o valor da parte do bem atingida pela desapropriação e eventuais reflexos na parte remanescente, com as seguintes considerações:
  - quando ocorrer desvalorização do remanescente em decorrência da desapropriação, o valor desta alteração deve ser apresentado e justificado;
  - no caso de benfeitorias atingidas, devem ser previstas indenizações relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade, eventual lucro cessante, custo de desmonte, entre outras perdas e danos, no caso de ser necessária a desocupação temporária para a execução dos serviços;
  - se for considerado inviável o remanescente do imóvel em função do esvaziamento do seu conteúdo econômico, esta condição e o valor do remanescente devem ser explicitados. Neste caso, o profissional da engenharia de avaliações pode sugerir que a desapropriação parcial se torne total.

**11.1.2.4** O contratante ou o solicitante da avaliação deve esclarecer previamente à elaboração do laudo a data de referência da avaliação.

**11.1.2.5** No caso de imóveis situados em faixas de marinha ou acrescidos de marinha e dos terrenos marginais banhados pelas correntes navegáveis dos rios federais, convém que o profissional da engenharia de avaliações mencione as deduções de valor cabíveis, estabelecidas pela legislação vigente.

### 11.2 Avaliação de fundo de comércio, quando considerado, em decorrência de desapropriações e instituição de servidões

**11.2.1** O valor de indenização de fundo de comércio busca compensar o prejuízo imposto à atividade econômica desenvolvida no bem afetado.

**11.2.2** A desapropriação ou a instituição de servidão podem implicar a realocação da atividade econômica ou a sua extinção, quando inviável a realocação.

**11.2.3** Para a extinção da atividade, é considerado o fundo de comércio correspondente à capitalização presente da renda líquida ao longo da vida útil do negócio, acrescidas as despesas necessárias para o seu fechamento e deduzido o valor residual dos bens. Convém que a renda líquida seja estimada com base no desempenho histórico do negócio.

**11.2.4** Para a realocação da atividade, devem ser considerados os requisitos de 11.2.4.1 e 11.2.4.2.

#### **11.2.4.1 Gastos de realocação**

O fundo de comércio compreende, entre outros, os gastos necessários para:

- a) remoção dos bens;
- b) aquisição de novos pontos comerciais;
- c) remodelação e adaptação do novo local para a atividade;
- d) desmontagem, transporte e instalação dos equipamentos no novo local;
- e) desativação do local original;
- f) eventuais desempenhos de contratos comprometidos (multas, custos de transtorno e outros);
- g) manutenção das atividades durante a realocação dos bens (aluguéis de espaços adicionais, terceirização de processos e outros).

#### **11.2.4.2 Lucro cessante**

**11.2.4.2.1** Para o cálculo do lucro cessante, considera-se o período total necessário ao desmonte da atividade, readaptação no novo local e retorno à condição anterior.

**11.2.4.2.2** Convém que a projeção da renda líquida observe o desempenho do período anterior à data da interrupção da atividade. O lucro cessante corresponde à capitalização presente da renda líquida do negócio no período necessário à recomposição da atividade no novo local.

**11.2.4.2.3** Na eventualidade de o imóvel pertencer ao negócio, o seu custo de oportunidade deve ser considerado como ativo contributivo e, portanto, deduzido do fundo de comércio.

**11.2.4.2.4** Os bens que não possam ser reaproveitados no novo local são avaliados pelos seus valores de reedição ou de reprodução.

### **11.3 Liquidação forçada**

Quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se critérios acordados entre contratantes e contratados.

Convém que o valor de liquidação forçada corresponda ao valor presente líquido de um fluxo de caixa, resultante de receitas e despesas inerentes ao bem, descontado a uma taxa de atratividade definida pelo contratante, considerado um prazo de comercialização usual de mercado.

## Bibliografia

- [1] Decreto Federal nº 81.621, de 3 de maio de 1978, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida.
- [2] Decreto Federal nº 23.196/1933, de 12 de outubro de 1933, que regula o exercício da profissão agrônômica.
- [3] Decreto Federal nº 23.569/1933, de 11 de dezembro de 1933, que regula o exercício das profissões de engenheiro, arquiteto e agrimensor.
- [4] Lei Federal nº 5.194/1966, de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo.
- [5] Lei Federal nº 12.378/2010, de 31 de dezembro de 2010, que regulamenta o exercício das profissões de arquiteto e urbanista.

