



IBAPE

Rua Maria Paula, 122  
Conj. 104 / 106 - 1º Andar  
Bela Vista, São Paulo – SP  
CEP 01319-907

PABX: (11) 3105.4112  
ibape@ibape.org.br

31 de outubro de 2005- Texto para votação nacional

## **NORMA DE AVALIAÇÃO DE BENS DO IBAPE PARTE 1 – PROCEDIMENTOS GERAIS: 2005**

Responsabilidade:

**Eng. Otávio Galvão**  
Presidente

Coordenação:

**Eng. Osório Accioly Gatto**  
Coordenador

**Eng. Paulo Grandiski**  
Coordenador

Relatores:

**Antônio Sérgio Liporoni, Joaquim da Rocha Medeiros Júnior, Tito Lívio Gomide, Eduardo Rothman, José Tarcísio Doubek Lopes, Néelson Nady Nór Filho, Alcides Ferrari, Ruy Campos Vieira.**

Colaboradores:

Nelson Alonso, José Fiker, Ana Maria de Biazzí, Marcelo Rossi de Camargo Lima

### **CAPÍTULO 1 – PREFÁCIO**

Esta PARTE 1 – PROCEDIMENTOS GERAIS da Norma de avaliação de bens IBAPE de Avaliações de Bens foi desenvolvida para apresentar os procedimentos para avaliações de bens que devem servir como diretrizes básicas para os serviços avaliatórios de bens no Brasil praticados por seus associados. Foi criada para harmonizar os interesses comuns de contratantes e contratados, com adequação dos princípios básicos das normas internacionais do IVSC e da UPAV aos procedimentos rotineiramente adotados no Brasil.

Seu texto final foi consolidado pelo Comitê de Normas Técnicas do IBAPE, com base na norma ABNT ISO/IEC DIRETIVA – PARTE 3: 1995, adotada pela ABNT como norma de redação e apresentação de Normas Brasileiras, com incorporação e consolidação dos aperfeiçoamentos à minuta inicial encaminhados pelos associados dos Institutos Estaduais, e aprovados na Assembléia Geral do IBAPE realizada em 30/10/2005.

**IBAPE:** o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia foi fundado em 1957 com o objetivo de formular normas e promover o desenvolvimento da técnica avaliatória e das perícias de engenharia.

Congrega Entidades atuantes em boa parte dos Estados da Federação, e tem promovido a defesa dos interesses profissionais e morais da classe e estimulado o avanço científico em seu campo de atuação. Realiza bianualmente o Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – COBREAP, fórum que constitui o grande referencial na difusão do conhecimento e do debate voltado para a promoção da especialidade a níveis superiores de excelência.

Preocupado com a formação dos profissionais dedicados às avaliações, vem realizando seminários, simpósios e cursos voltados ao aprimoramento técnico e participado das iniciativas promovidas pelas Entidades Internacionais às quais é filiado, em particular, a União Panamericana de Associações de Avaliação – UPAV e o Comitê Internacional de Normas de Avaliação IVSC.

**IVSC:** o International Valuation Standards Committee, foi criado em 1981 em decorrência do reconhecimento da importância das avaliações profissionais de bens a partir da intensificação do movimento de globalização dos mercados de investimento.



Para estimular a consolidação de conceitos e de procedimentos que permitam garantir uma padronização dos trabalhos avaliatórios em âmbito mundial, o IVSC tem criado normas e promovido o diálogo entre as Entidades nacionais dedicadas ao desenvolvimento da matéria.

Organismo não empresarial, tem, entre associados, observadores e correspondentes, cerca de trinta e cinco nações participantes de suas atividades.

Entre seus objetivos destacam-se:

- ✓ Formular e publicar, para o interesse público, normas de avaliação de bens e promover sua aceitação mundial.
- ✓ Harmonizar as normas entre os países, identificar e revelar suas diferenças de conteúdo e ou aplicações.

**UPAV:** Fundada em 1949, a União Panamericana de Associações de Avaliação é integrada por Entidades Nacionais do Continente Americano que se dedicam à área de avaliação. Sua estrutura é composta de uma Diretoria Executiva rotativa e três secretarias: Normas; Ensino e Informação. Realiza bianualmente o Congresso Panamericano de Avaliações e tem como objetivo o aprimoramento técnico, a difusão do conhecimento e a formulação de norma de avaliação.



## CAPÍTULO 2 - APRESENTAÇÃO

Esta Parte 1, da Norma de avaliações do IBAPE é dividida nos seguintes capítulos:

CAPÍTULO 1 PREFÁCIO

CAPÍTULO 2 APRESENTAÇÃO

CAPÍTULO 3 - OBJETIVO

CAPÍTULO 4 - PROCEDIMENTOS ÉTICOS DE CONDUTA PROFISSIONAL

CAPÍTULO 5 PRINCÍPIOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

CAPÍTULO 6 TIPOS DE PROPRIEDADES E DIREITOS

CAPÍTULO 7 ATIVIDADES BÁSICAS

CAPÍTULO 8 METODOLOGIAS USUAIS

CAPÍTULO 9 ESPECIFICAÇÕES

CAPÍTULO 10 APRESENTAÇÃO DE LAUDOS

Os textos normativos avaliatórios existentes no Brasil apresentam, na prática, uma tendência de enfatizar a aplicação de determinados procedimentos, em detrimento de enfoques metodológicos, com criação de considerável lacuna na consolidação de conceitos.

A experiência dos profissionais de avaliação e a inter-relação com consumidores desses serviços induzem à necessidade da sedimentação de fundamentos técnicos e conceituais que possam apoiar o exercício da atividade, apresentados nesta Norma na forma de diretrizes conceituais básicas.

As realidades regionais de um país de dimensões continentais como o Brasil, são bastante distintas e variam desde os mercados sofisticados das grandes metrópoles até regiões onde predominam condições rudimentares. Este fato implica na necessidade de se estabelecer regramentos que permitam o desenvolvimento dos trabalhos de avaliação em consonância com os conceitos fundamentais que regem a técnica avaliatória e a responsabilidade técnica profissional dos avaliadores.

Assim, em conformidade com o preconizado pelo IVSC, foi entendimento do IBAPE a consolidação de um panorama geral dos fundamentos que são imperativos para entender o exercício profissional, com toda a diversidade de enfoques e finalidades que este envolve, e, em consequência, aplicar de forma correta todos os procedimentos contidos nas Normas de Avaliação.

Os trabalhos de avaliação têm importância capital nas relações jurídicas, financeiras e comerciais de uma sociedade. Dependendo dos propósitos e das finalidades, diferentes avaliações podem ser realizadas, com enfoques distintos e resultados que podem não coincidir.

Essa pluralidade de enfoques e conceitos, com mercados nem sempre bem definidos e atipicidades dos bens a serem avaliados, exigem um profissional preparado e conhecedor de toda a técnica avaliatória, capacitado a identificar os procedimentos e ferramentas mais adequados aplicáveis a cada situação específica a ser enfrentada.

É necessário, portanto, que os profissionais dedicados à área de avaliações estejam continuamente atualizados através da frequência em cursos, seminários e congressos. É recomendável sua adesão ao Sistema de Certificação Profissional do IBAPE, para maior segurança e melhores condições na escolha da contratação por parte dos consumidores desses serviços.

A excelência dos trabalhos avaliatórios é resultante da combinação entre o discernimento para escolha da melhor e mais adequada metodologia a ser empregada e dos princípios éticos que balizam a atividade profissional.

Têm-se preliminarmente dois grandes enfoques de valores, definidos pela IVSC como valores de mercado e valores de não mercado, que são indicados nesta Norma como:

- **Valor de Mercado** aplicável em situações onde o bem possa ser cotejado com outros similares à venda, ou na melhor aproximação metodológica em mercados mais restritos. Sua aplicação prepondera na maior parte das avaliações de imóveis urbanos e bens isolados.
- **Valores Específicos**, aplicáveis em finalidades distintas, onde o objetivo da avaliação é identificar outros valores que não os de mercado.



O Tipo de valor, bem como a finalidade da avaliação, devem estar destacados no laudo avaliatório.

A avaliação de bens implica na consideração de fatores que envolvem raciocínios lógicos e emocionais dos agentes dos mercados, com a existência de oscilações normais de preços, até entre bens muito semelhantes. Além disso, existem mercados restritos, ou ainda em fase de transformação, que apresentam panoramas instáveis, onde o comportamento dos preços não está consolidado. Nessas diferenciadas situações, o valor de mercado pode ser definido por estimadores pontuais, valor modal ou médio do mercado, ou ainda estar associado a intervalos de valores.

Pelos motivos acima expostos, a estrutura desta norma foi dividida em três grandes grupos:

a) **Textos normativos**, que correspondem a diretrizes e conceitos básicos, adotados por consenso dos avaliadores, aplicáveis aos casos usuais. Estes textos serão apresentados nas seguintes Partes:

PARTE 1 – PROCEDIMENTOS GERAIS PARA AVALIAÇÕES DE BENS

PARTE 2 – PROCEDIMENTOS GERAIS NAS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

PARTE 3 – PROCEDIMENTOS GERAIS NAS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS

PARTE 4 – PROCEDIMENTOS GERAIS NAS AVALIAÇÕES DE EMPREENDIMENTOS

PARTE 5 – PROCEDIMENTOS GERAIS NAS AVALIAÇÕES DE BENS INDUSTRIAIS

b) **Comentários Orientativos e Casos Atípicos**, produzidos pelos associados ou pelas Câmaras Técnicas dos Institutos, e submetidos ao Comitê de Normas do IBAPE Nacional, para sua organização, aprovação e divulgação que serão indicados como C1:2005, C2:2005, etc. Representam a opinião da maior parte dos avaliadores sobre aspectos aplicáveis aos conceitos e casos comentados ou apresentados. Os Comentários também têm por finalidade esclarecer temas e aspectos polêmicos da Norma.

São condições básicas para os avaliadores e para os contratantes ou terceiros que utilizam os serviços avaliatórios prestados:

- a habilitação adequada;
- a experiência profissional;
- a compreensão dos Comentários Orientativos e Casos Atípicos;
- o entendimento dos textos normativos.

Os Comentários Orientativos e Casos Atípicos devem ser atualizados sempre que se fizer necessário, de forma a acompanharem as evoluções de comportamentos do mercado e aperfeiçoamentos resultantes das pesquisas e sugestões de profissionais ou das Entidades Estaduais filiadas ao IBAPE.

As Partes 1 e 2 desta Norma serão divulgadas inicialmente e complementadas posteriormente com as demais Partes, juntamente com os Comentários Orientativos e Casos Atípicos.

Ao mesmo tempo está previsto que os Institutos Estaduais filiados ao IBAPE divulguem suas respectivas normas ou complementos, com detalhamento e regionalização os conceitos e recomendações gerais apresentados nas normas do IBAPE.

### **CAPÍTULO 3 - OBJETIVO**

A presente Norma destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE na elaboração de trabalhos de avaliação de bens, com harmonização e adequação aos princípios básicos das normas do IVSC e da UPAV, entidades às quais o IBAPE é filiado.

Recomenda-se sua aplicação em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações elaboradas por membros titulares de Entidades filiadas ao IBAPE, as quais poderão elaborar suas normas no intuito de adaptá-la às características regionais.

As avaliações de bens, em consonância com a Lei Federal 5194 de 24 de dezembro de 1966 e com as Resoluções n os 205,218 e 345 do Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura - CONFEA, são da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia –CREAs.

O avaliador deve respeitar as leis, os decretos e outros dispositivos legais que se relacionem com os bens avaliados, quando não conflitarem com esta Norma.



## **CAPÍTULO 4 - PROCEDIMENTOS ÉTICOS DE CONDUTA PROFISSIONAL**

O princípio ético fundamental do avaliador é agir segundo ciência e consciência. Ciência com o significado de conhecimento técnico adequado, domínio das regras para desempenho eficiente da atividade através de educação continuada. O avaliador deve ter consciência de que exerce uma função social que exige o cumprimento dos princípios de probidade e da boa fé, e que demanda contínuo aprimoramento.

Além de atender o disposto no Código de Ética Profissional do CONFEA, os profissionais devem respeitar as observações e valores mínimos preconizados no Manual de Contratação e Honorários do IBAPE e os procedimentos descritos a seguir:

### **4.1. 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.

### **4.2. Quanto ao sigilo**

Considerar como confidenciais os resultados e conclusões do trabalho realizado e toda informação técnica, financeira ou de outra natureza, recebida do contratante, e só podem ser divulgados com a prévia autorização do contratante.

### **4.3. Quanto à propriedade intelectual**

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

### **4.4. Quanto ao conflito de interesses**

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

### **4.5. Quanto à independência na atuação profissional**

Assessorar com independência a parte que o contratou, com o objetivo de expressar a realidade, mesmo que as expectativas desta se mostrem equivocadas.

### **4.6. Quanto à competição por preços**

Evitar a participação em competições que aviltem honorários profissionais com a observação do disposto no Regulamento de Honorários Profissionais dos IBAPes regionais.

### **4.7. Quanto à difusão do conhecimento técnico**

Envidar esforços 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.

### **4.8. Quanto à atuação em processos judiciais**

Trabalhar com lealdade em face da justiça e demais profissionais técnicos sem falsear fatos relevantes para a lide que, quando do seu conhecimento, devem ser informados aos demais atuando no processo.

#### **4.8.1 – Quando perito judicial:**

- a) Comunicar com antecedência aos assistentes técnicos a sugestão da data da vistoria, de forma que possam providenciar autorizações prévias para acesso ao local, bem como fornecimento de informações, cópias de plantas, documentos, dados amostrais e demais elementos de prova que dispuser. Quando viável e necessário, é recomendável que essa data seja harmonizada com eventuais compromissos pré-assumidos pelos interessados;
- b) Promover e aceitar, contemporaneamente e em igualdade, a assessoria dos assistentes técnicos do feito. Informá-los de suas atividades sem nada omitir: argumentos, documentos ou provas oferecidas. Fornecer-lhes, em igualdade de tempo, cópias de textos prévios ou definitivos de seus laudos, de forma a permitir-lhes exercer suas funções em tempo hábil.

**4.8.2 – Quando assistente técnico, colocar-se à disposição do perito. Acompanhá-lo nas diligências e vistorias e fornecer-lhe, antecipadamente, todos os elementos de prova de que dispuser, sem ocultar dados que afetem a solução da perícia.**



4.8.3 – Os pareceres de peritos e assistentes devem ser redigidos com o devido respeito mútuo, evitando comentários que extrapolem o enfoque técnico.

4.9 Os trabalhos avaliatórios devem atender:

- os pressupostos de capacitação, competência e habilitação, além das diretrizes desta Norma;
- ao Código de Ética do CONFEA
- às Normas de Avaliação do IBAPE.

## CAPÍTULO 5 - CONCEITOS DE BENS E PROPRIEDADES

Um bem pode ser considerado como qualquer coisa que tem valor, suscetível de utilização, ou que pode ser objeto de um direito. Os bens podem ser classificados em:

**Tangíveis** (identificados materialmente: imóveis; máquinas e equipamentos; culturas agrícolas; móveis e utensílios; instalações, entre outros)

**Intangíveis** (não identificados materialmente: marcas; patentes; direitos de uso; fundos de comércio; *goodwill*, entre outros)

Quanto aos tangíveis, destacam-se entre outros:

- imóveis
- máquinas, equipamentos e instalações industriais
- veículos
- mobiliário e utensílios
- matérias-primas, insumos e mercadorias
- infra-estruturas
- instalações
- recursos naturais
- recursos ambientais
- culturas agrícolas
- semoventes

b) Quanto aos intangíveis, destacam-se entre outros:

- empreendimentos de base imobiliária, industrial ou rural
- fundos de comércio
- marcas
- patentes

A avaliação desses bens é uma análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar seu valor, seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data

A terra nua e suas benfeitorias são identificadas indistintamente como um bem imobiliário, e sua avaliação utiliza conceitos técnicos e econômicos. Seu valor é decorrência de sua utilidade e/ou de sua capacidade de satisfazer as necessidades, interesses e desejos da sociedade, e sofre influências por suas qualidades singulares de natureza física como durabilidade, imobilidade e localização, além das limitações de oferta e procura.

A propriedade é um conceito legal que compreende todos os direitos, interesses e benefícios relacionado com a posse de um bem. A propriedade se integra com os direitos privados que outorgam ao proprietário um ou vários direitos específicos sobre o que possui. Assim, este tem direito a utilizar, vender, alugar, arrendar, dar de presente ou exercer todos ou nenhum destes direitos.

Os bens móveis incluem objetos que não estão permanentemente aderidas aos bens imobiliários e geralmente se caracterizam por sua mobilidade, tais como, móveis, utensílios, máquinas.

Na terminologia contábil, os ativos podem ser tangíveis e intangíveis. São frutos de immobilizações históricas e investimentos realizados e deles se espera que fluam benefícios econômicos futuros ao empreendimento.



Os benefícios econômicos futuros envolvidos em um ativo poderão fluir à empresa em várias formas, seja pelo seu uso individual ou em combinação com outros ativos, para produzir bens ou serviços, ou ainda quando da sua desmobilização, através de substituição por outros ativos ou empregando-os para uma prestação em pagamento.

Só devem ser considerados como ativos imobilizados aqueles que se destinam a produção, e dos quais se possa esperar benefícios econômicos futuros, que fluirão à empresa.

**IBAPE**

## CAPÍTULO 6 PRINCÍPIOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

As variações dos preços dos bens ao longo do tempo resultam dos efeitos específicos e gerais das forças econômicas e sociais. As forças gerais podem ocasionar mudanças nos níveis de preços e no poder aquisitivo relativo da sociedade. Forças específicas, tais como a mudança tecnológica em máquinas e equipamentos, planos urbanísticos em imóveis urbanos, podem gerar movimentos na oferta e na procura e ocasionar mudanças significativas nos preços.

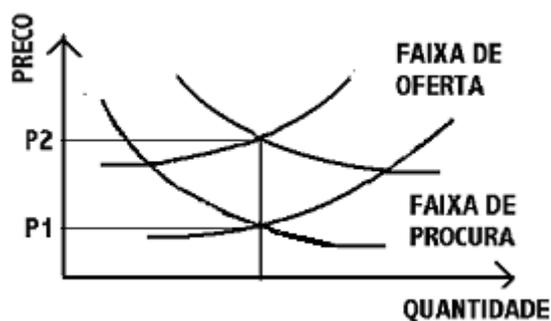
Muitos princípios reconhecidos são aplicáveis na avaliação de bens. Destacam-se entre eles os abaixo citados:

a) **princípio ou “lei” da oferta e da procura** que estabelece que o preço de um bem, serviço, ou comodidade varia inversamente com a oferta do item e diretamente com a sua procura.

Nos mercados imobiliários, oferta representa a quantidade de imóveis disponibilizados para venda ou locação, em vários preços, num dado mercado e dentro de um período de tempo.

A procura constitui o número de possíveis compradores ou locatários procurando tipos específicos de imóveis a vários preços, num dado mercado, dentro de um certo período de tempo.

Tradicionalmente os gráficos de oferta e de procura são representados por duas curvas que se cruzam, indicando um preço de equilíbrio. O IBAPE reconhece que, quando há suficiente número de oferta e de procura, o comportamento do mercado imobiliário é melhor representado por duas faixas de variação de preços, que correspondem às variações da oferta e da procura, as quais se cruzam no ponto de equilíbrio indicando um intervalo de preços, conforme pode ser visto no gráfico abaixo:



b) **princípio da permanência**, que, embora reconheça a variabilidade dos preços ao longo do tempo, admite que, mantidas as condições do bem e do mercado vigentes por ocasião da avaliação, existe um lapso de tempo em que os preços podem se manter constantes.

c) **princípio da proporcionalidade**, segundo o qual dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às diferenças entre as características dos bens e dos respectivos mercados. Este é o princípio mais usado no tratamento por fatores, mas que deve ser usado com maior cautela, na identificação das corretas mensurações dessas diferenças.



d) **princípio da substituição, ou da equivalência**, segundo o qual dois bens fungíveis, em mercados semelhantes, têm preços equivalentes, numa certa data.

e) **princípio da rentabilidade**, segundo o qual o valor de um imóvel que se encontra em exploração econômica é função das expectativas de renda que previsivelmente proporcionará no futuro.

f) **princípio da finalidade**, segundo o qual a finalidade da avaliação condiciona o método e as técnicas de avaliação a serem empregadas. Em consequência, os critérios e métodos de avaliação utilizados devem ser coerentes com a finalidade da avaliação.

g) **princípio do maior e melhor uso**, segundo o qual o valor de um imóvel que comporta diferentes usos, ou diferentes tipos de aproveitamento, será o que resulte economicamente mais aconselhável, dentro das possibilidades legais e físicas, e desde que absorvíveis pelo mercado.

h) **princípio da probabilidade**, segundo o qual quando existirem vários cenários ou possibilidades de eleição razoáveis devem ser escolhidos aqueles que possam ser considerados os mais prováveis.

i) **princípio da prudência**, segundo o qual, são adotados os valores mais conservadores que permitam maior liquidez ao bem. Este princípio é usualmente aplicado nos casos de avaliação para garantias hipotecárias, de créditos ou empréstimos, coberturas de provisões técnicas de entidades seguradoras e determinação do patrimônio imobiliário dos Fundos de Pensão ou outros casos assemelhados.

j) **princípio da transparência**, segundo o qual o laudo ou parecer avaliatório de um bem deve conter a informação necessária e suficiente para sua fácil compreensão e detalhar as hipóteses e documentação utilizadas.

## 6.1 Considerações sobre Preço, Custo, Mercado, Valor e Utilidade

A imprecisão da linguagem nos diferentes segmentos profissionais pode dar lugar a más interpretações e maus entendidos. Este é um problema particular quando as palavras de uso comum em um idioma, também têm especiais significados dentro de certa disciplina. É o caso dos termos, preço, custo, mercado e valor quando utilizados na disciplina da avaliação.

**6.1.1 Preço** é um termo que se utiliza para a quantidade inicial que se pede, oferece ou pagamento por um bem ou serviço. O preço de venda é um fato histórico, desde que seja revelado publicamente e de forma correta. Devido às capacidades financeiras, às motivações ou interesses especiais de certo comprador e/ou vendedor, o preço que se paga pelos bens ou serviços pode ou não ter alguma relação com o valor que outros atribuem aos bens ou serviços. Entretanto, o preço geralmente é um indicador de um valor relativo que o comprador e/ou vendedor particular dão aos bens ou serviços sob circunstâncias particulares.

**6.1.2 Custo** é o preço pago pelos bens e serviços ou a quantidade requerida para criar ou produzir o bem ou o serviço.

**6.1.3 Mercado** é o contexto no qual se comercializam bens e serviços entre compradores e vendedores através de um mecanismo de preços. O conceito de mercado implica que os bens e/ou serviços podem ser comercializados entre compradores e vendedores sem que exista qualquer relação prévia entre os mesmos. Cada uma das partes responderá às relações de oferta e demanda e a outros fatores de fixação de preços às necessidades e desejos individuais, assim como às suas capacidades e conhecimentos, com entendimento da utilidade relativa dos bens e/ou serviços. O mercado pode ser local, regional, nacional ou internacional.

Quando se alteram ou interrompem as condições normais do mercado, ou quando o desequilíbrio entre a oferta e a demanda dá origem a preços de mercado que não satisfazem a definição de Valor de Mercado, o Avaliador enfrentará um difícil problema de avaliação. Conforme aumentam a indisponibilidade e a aplicabilidade dos dados de mercado, a tarefa de avaliação pode exigir maior grau de competência, experiência e julgamento por parte do Avaliador, assim como a aplicação mais cuidadosa dos princípios avaliatórios e das diretrizes desta Norma. Quanto mais restrito for o mercado, o processo avaliatório apresentará maiores dificuldades.

**6.1.4 Valor** é um conceito econômico e não um fato. É uma estimação do preço que se pagará pelos bens ou serviços em um dado momento, de acordo com uma finalidade particular da avaliação para uma data de referência.



**6.1.5 Utilidade** é um termo relativo ou comparativo e não uma condição absoluta que reflete o potencial de uso e vocação de um bem. Pode ser refletido em leis de usos e ocupação de planos urbanos, e mensurados em zonas homogêneas de ocupação.

## 6.2 Considerações e definições de Valor

Existem muitos tipos e definições relativas ao valor. É de grande importância para o uso e conhecimento das avaliações, que o tipo e a definição de valor em questão seja identificado de maneira clara, e que as metodologias usadas estejam adequadas com as finalidades da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens.

Em princípio, o valor de um bem é criado e sustentado pela interação de quatro fatores a eles associados: utilidade, escassez, desejo e poder aquisitivo. Com efeito, a oferta de um bem ou serviço é afetada por sua utilidade e desejabilidade; já a sua disponibilidade é limitada por sua escassez e pelo poder de compra de seus eventuais compradores. A procura de um bem e serviço, da mesma forma, é consequência de sua utilidade, influenciada por sua escassez e desejabilidade e restringida pelos limites do poder de compra.

As interações desses quatro fatores são refletidas na “lei” da oferta e da procura, que estabelece que o preço de um bem ou serviço, ou “commodity”, varia inversamente com a oferta do bem e diretamente com sua procura.

A definição e entendimento de valor sempre foi controversa na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques.

Como paradigma, para valor de mercado, o IBAPE adota a definição das normas IVS, ou seja:

**6.2.1 Valor de Mercado:** “Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado mas sem compulsão um bem, dentro das condições do mercado vigentes.”

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

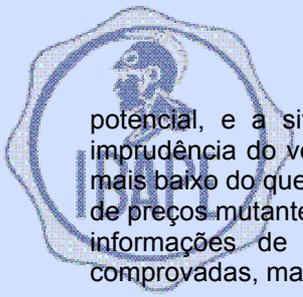
“*Quantia mais provável...*” se refere ao preço expresso em termos de moeda (normalmente a moeda corrente nacional), que pode ser obtida pela propriedade em uma transação livre, ou seja, sem que o comprador e o vendedor tenham vínculos entre si ou interesses especiais na compra e venda, na data da avaliação. O valor de mercado é medido como o mais provável preço a ser obtido razoavelmente no mercado vigente, na data de referência da avaliação. Esse valor específico exclui um preço super ou sub estimado por circunstâncias especiais relativa àquele bem tais como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retro-vendas, considerações especiais ou concessões fornecidas por alguém associado com a venda.

“*...um bem seria negociado...*” se refere ao fato de que o valor da propriedade é uma quantidade estimada, e não uma quantidade pré-determinada ou preço de venda atual. É o preço que o mercado espera numa transação que atenda a todos os outros requisitos da definição de valor de mercado.

“*...em uma data de referência...*” indica que o valor de mercado estimado está vinculado a uma data de referência, e portanto pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a diferente valor em outra data. O valor estimado deve refletir o estado e circunstâncias do mercado na data de referência, e não em uma data passada ou futura.

“*...entre vendedor e comprador...*” se refere a vendedor e comprador motivados, mas não compelidos à compra e venda. O comprador atua de acordo com a realidade e expectativa do mercado atual, e não em relação a um mercado hipotético ou imaginário cuja existência não se pode demonstrar ou antecipar. O comprador é portanto um agente “do mercado”, que não pagará um preço maior do que o indicado pelo mercado. O vendedor está motivado, mas não compelido, a vender o bem nas condições de mercado, pelo melhor preço que lhe possam oferecer, após um marketing adequado. Circunstâncias eventuais ou fatos especiais aplicáveis ao vendedor não devem ser considerados na avaliação.

“*...prudentes e interessados no negócio...*” indica que o vendedor e comprador agem independentemente, e que não existem relações particulares ou especiais entre eles, tais como as e parentesco, venda da matriz a companhia subsidiária ou entre locador e locatário) que poderiam tornar o preço atípico. Presume-se que ambos estão razoavelmente informados sobre a natureza e características da propriedade, seu uso atual e



potencial, e a situação do mercado na data de referência da avaliação. Não pode ser considerada imprudência do vendedor vender a propriedade numa situação de queda de preços de mercado, portanto mais baixo do que os preços anteriormente praticados. Em outra situação de compra e venda, num mercado de preços mutantes, presume-se que o comprador e o vendedor prudente agem de acordo com as melhores informações de mercado disponíveis naquele momento. Estas circunstâncias não precisam estar comprovadas, mas podem ser identificadas na análise dos dados colhidos

“...com conhecimento de mercado...” significa que o bem deveria estar exposto ao mercado na melhor forma possível, de forma a que possa atingir o melhor e mais razoável preço que se poderia atingir, de acordo com a definição de valor de mercado. O tempo de exposição pode variar conforme as condições de mercado, mas deve ser suficiente para que a propriedade chame a atenção de um adequado número de potenciais compradores. É admitido que o período de exposição ocorre antes da data da avaliação.

“...mas sem compulsão...” estabelece em cada parte está motivada para efetuar a transação, mas nenhum deles está forçado ou obrigado coercitivamente a completá-la.

O valor de mercado deve ser entendido como o valor estimado de um bem, sem considerar os custos adicionais relativos comprador, aplicáveis aos valores finais de compra e venda, tais como, ITBI, despesas de escritura e registro, e já embutidas as despesas inerentes do vendedor, tais como comissões.

A definição presume que o bem esteja livre e sem ônus, que devem ser considerados quando existirem.

Se for solicitada a determinação de outro valor que não o de mercado, esse fato deve ser destacado junto ao respectivo valor.

Os valores de mercado são mensurados em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

É importante destacar que o Valor de Mercado definido acima é uma estimativa objetiva do bem e/ou seus direitos, para uma determinada situação e data. Implícito dentro desta definição está o contexto do Mercado no qual o bem está inserido e reflete a motivação dos seus participantes. Desta forma o Valor de Mercado está associado a um estimador, seus intervalos, calculado e fundamentado de acordo com as metodologias e critérios da presente Norma

O Valor de Mercado de um bem imobiliário é mais uma decorrência de sua utilidade, reconhecida pelo mercado, do que por sua condição física. A utilidade dos ativos para uma empresa ou pessoa física, pode diferir daquela que um mercado ou uma indústria em particular reconhecem. Portanto, é necessário que a avaliação de ativos e os relatórios resultantes para propósitos contábeis, estabeleça a diferença entre os valores reconhecidos no mercado.

A propriedade imobiliária se distingue de outros bens devido ao período relativamente dilatado necessário para sua comercialização. Este tempo de exposição, as diferentes naturezas, e diversidade dos mercados, justificam a necessidade de Engenheiros de Avaliações habilitados e capacitados, e Normas de Avaliação que dêem amparo, diretrizes e ferramentas que possam ser utilizadas em função da situação do mercado.

A postura do IVSC, assim como do IBAPE, é que o termo Valor de Mercado nunca necessita de mais qualificações e que todos os países devem encaminhar-se para seu emprego e uso. Quando se objetiva a apuração do valor de mercado, de acordo com as Normas Internacionais de Avaliação, ele sempre se vinculará à definição proposta. O termo valor deve ser utilizado com associação a algum adjetivo que descreva o tipo de valor particular, e qualquer que seja a base de valor empregada, deve estar identificada de forma clara nas contratações e explicitada nos laudos de avaliação.

Nas ações judiciais indenizatórias os respectivos valores são representados, via de regra pelo valor de mercado. Já nas desapropriações, os valores de indenização podem não corresponder ao valor de mercado, tendo em vista seu caráter de venda compulsória. Para determinados bens, que extrapolam as condições do mercado em que estão inseridos (como propriedades urbanas com conteúdo benfeitorias incondizentes com a vocação econômica e legal do local), o valor de mercado difere do valor de indenização.

**6.2.2 Os Valores Específicos**, são apresentados em avaliações cuja finalidade não é a determinação do valor de mercado, mas de outros valores tais como de desapropriação, para fins de seguro, reavaliação de ativos imobilizados, hipotecas e leilões. Os valores específicos reconhecidos como usuais nas avaliações são:



**Valor Patrimonial:** Somatório do valor do terreno, benfeitorias e eventuais equipamentos de um imóvel. Na avaliação de imóveis urbanos, para que o mesmo represente o valor de mercado deve ser apurado e aplicado o fator de comercialização com base em informações de mercado levantadas pelo avaliador ou em pesquisa de caráter regional, previamente publicada.

Este valor, usualmente utilizado nas avaliações patrimoniais de empreendimentos, representa os valores em uso dos bens em um empreendimento. Na hipótese deste empreendimento mostrar-se inviável, uma boa vertente deste valor é o de desmonte, definido abaixo, onde são consideradas as verbas para remoções das instalações que não se prestam a finalidades gerais, e gastos com sua comercialização.

**Valor em Risco:** Valor para fins de seguros de um determinado imóvel, representado pelo valor das benfeitorias, equipamentos e instalações, conforme objeto da apólice ou da contratação, observada a máxima depreciação.

**Valor Econômico:** Valor resultante do Fluxo de Caixa Descontado na aplicação do método da capitalização da renda.

Este valor reflete a rentabilidade de um bem. Em mercado restritos, ou em empreendimentos, pode ser um valor de aproximação do Valor de Mercado

**Valor de Liquidação Forçada:** Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

**Valor de Custo:** Total dos custos necessários para se repor o bem, com explicitação do estado em que se encontra ou sem considerar eventual depreciação, conforme detalhado em 6.3.3 e 6.3.4

**Valor de Indenização:** Valor de bens, não obrigatoriamente de mercado, destinado a ressarcimento de prejuízos em desapropriações, servidões ou congêneres, reedição ou recomposição de bens.

**Valor de desmonte:** Valor Patrimonial para uma situação em que o empreendimento não apresente atratividade econômica.

**Valor em Uso:** Valor do bem em funcionamento, no estado de funcionamento em que encontra, para um empreendimento, consideradas suas respectivas instalações.

### 6.3 Considerações e definições de Custo

O valor de custo reflete os custos para se repor determinado bem, pode ser direto ou indireto:

**6.3.1 Custo Direto de Produção:** Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem

**6.3.2 Custo Indireto de Produção:** Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem

Estes custos podem levar em conta a depreciação, assim definido:

**6.3.3 custo de reedição:** Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra. O Custo de reedição é um critério de valoração de bens específicos, onde não é possível se compará-lo no mercado; é de utilização internacional, onde é definido pela sigla CRD (Custo de Reposição Depreciado)

**6.3.4 custo de reprodução:** Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.



Em alguns Países, o termo custo de reposição (não necessariamente o custo de reprodução, ou reedição), pode ser utilizado em vários contextos. No mercado, se refere ao custo para substituir um bem por outro em iguais condições. Este conceito também é definido como custo de substituição muito utilizado nas valorações de máquinas e equipamentos. O custo de reposição também é utilizado quando são calculados os custos que refletem o custo de reprodução.

O custo de reprodução reflete os gastos para se ter um bem idêntico, com a mesma estrutura, com utilização do mesmo projeto e dos mesmos insumos. Um custo de reposição prevê a construção de um bem de utilidade comparável, com emprego do mesmo projeto e dos materiais que atualmente empregados no mercado.

Em avaliações de máquinas e equipamentos, o custo é mensurado a partir da cotação de um bem similar, assim definido:

**6.3.5 Custo de substituição:** Custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

O custo total de um bem inclui todos os custos diretos e indiretos de sua produção. Se o comprador incorrer em custos de capital adicionais depois da aquisição, estes se adicionarão ao custo histórico de aquisição para propósitos de custo contábil. Da forma como o mercado percebe a utilidade destes custos, estes podem ou não se refletir totalmente no valor de mercado da propriedade. Mas ressalve-se que o custo não é o valor de mercado em mercados restritos, porém pode ser aceito como uma aproximação deste.

## 6.4 Considerações sobre Utilidade

Um dos critérios chaves na avaliação de qualquer bem é a sua utilidade. Os procedimentos que se empregam no processo de avaliação têm o objetivo comum identificar o grau de utilidade do bem que se está avaliando. Este processo requer a interpretação do conceito de utilidade.

A utilidade é um termo relativo ou comparativo e não uma condição absoluta. Por exemplo, a utilidade de um terreno agrícola se mede normalmente por sua capacidade de uso de solo, mensurado nas notas agrônomicas, e seus valores, em condições normais, se aterão as suas capacidades de uso.

Entretanto para um terreno urbano, seu potencial estará refletido na capacidade de ocupação e uso definidos pelas leis vigentes, e por sua vocação definida pelo mercado. Como consequência, o valor do terreno se estabelece avaliando sua utilidade em termos dos fatores legais, físicos, funcionais, econômicos e ambientais que define sua capacidade produtiva.

Fundamentalmente, a avaliação de bens se rege pela forma específica em que se utiliza a propriedade e/ou como se comercializaria normalmente no mercado. Para certas propriedades, a melhor utilidade se obtém se a propriedade em questão opera de maneira individual. Outras propriedades têm maior utilidade se operarem como parte de um grupo de propriedades, por exemplo, uma rede de lojas pode valer mais do que a soma dos valores das lojas. Portanto, deve-se diferenciar a utilidade de uma propriedade individual e a uma propriedade que é parte de um grupo. O Avaliador deve focar um bem como seu mercado o considera, se como unidade isolada, ou integrado a outros bens. Tipicamente, o Avaliador estima e informa o valor da propriedade como uma entidade individual.

As propriedades isoladas que constituem operações independentes auto-contidas, normalmente trocam de dono de maneira individual e são valoradas desta forma. Se tais propriedades tivessem agregarem valor com a associação funcional ou econômica com outras propriedades, este valor adicional ou especial pode ser considerado. Entretanto o avaliador deve fazer as ressalvas ou explicitar as condições que suportam este valor. Este fato é muito comum em terrenos contíguos em áreas de incorporações imobiliárias

A utilidade se mede com uma perspectiva de longo prazo, geralmente durante a vida útil normal de uma propriedade ou grupo de propriedades. Entretanto, há ocasiões em que algumas propriedades se tornam obsoletas, ou são eliminadas da produção, podem adaptar-se a um uso ou função diversa, ou talvez simplesmente estejam inativas durante um tempo específico. Em outros casos, as circunstâncias do mercado externo, sejam políticas ou econômicas, podem reger a redução na produção por um período de tempo indefinido. Nestes casos é muito importante, relevar as condições do mercado e os alcances do seu relatório, e definir claramente que valor foi apresentado.



## **CAPÍTULO 7 ATIVIDADES BÁSICAS**

### **7.1 Requisição da documentação**

Cabe ao engenheiro de avaliações solicitar ao contratante ou interessado o fornecimento da documentação relativa ao bem, necessária à realização do trabalho. Não cabe ao engenheiro de avaliações a verificação da situação dominial do bem. Caso o contratante solicite esta verificação de remunerar e efetuar contrato específico

### **7.2 Conhecimento da documentação**

**7.2.1** É recomendável que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do engenheiro de avaliações seja tomar conhecimento da documentação disponível.

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

### **7.3 Vistoria do bem avaliando**

**7.3.1** Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, na avaliações de imóveis quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo. Na avaliação de máquinas e equipamentos a vistoria é imprescindível.

**7.3.2** A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.

**7.3.3** É recomendável registrar as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor.

**7.3.4** O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam vir a afetar o valor do bem avaliando deverá ser explicitado e suas conseqüências apreciadas.

### **7.4 Coleta de dados**

É recomendável 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.

#### **7.4.1 Aspectos Quantitativos**

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos os mais comparáveis possíveis aos do bem avaliando.

#### **7.4.2 Aspectos Qualitativos**

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- 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.

#### **7.4.3 Situação mercadológica**



Na coleta de dados de mercado relativos a ofertas é recomendável 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.

### **7.5 Escolha da metodologia**

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, 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 no item 8.3.1.

### **7.6 Tratamento dos dados**

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

### **7.7 Identificação do valor de mercado**

#### **7.7.1 Valor de mercado do bem**

A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se: arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado; indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

#### **7.7.2 Diagnóstico do mercado**

O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

## **CAPÍTULO 8 METODOLOGIAS USUAIS**

As avaliações de qualquer tipo, que se elaboram para estimar o valor de mercado ou um valor definido que não é de mercado, requerem que o Avaliador analise um ou mais enfoques de avaliação. O termo enfoque de avaliação em geral se refere aos métodos analíticos geralmente aceitos e de uso comum. Em distintos Países estes enfoques são conhecidos como métodos de avaliação. No Brasil consolidou-se o termo metodologia, que será consignado nesta Norma.

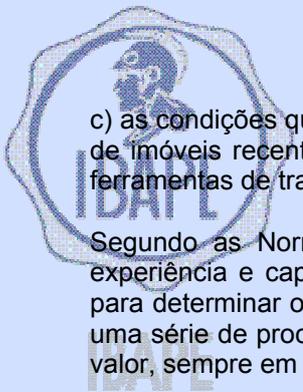
As metodologias avaliatórias são aplicáveis a quase todas as naturezas de bens, incluídos bens imóveis, móveis e direitos. Não existe hierarquia entre as metodologias, pois sua escolha depende da finalidade da avaliação, da natureza do bem avaliando, e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A metodologia adotada na avaliação, bem como sua finalidade, devem estar destacadas no relatório, junto ao valor avaliado.

Para definir a matriz de decisão da seleção da metodologia, podem ser empregadas as seguintes diretrizes:

a) a natureza do bem avaliando induz os enfoques e metodologia aplicáveis, que são diferentes para avaliação de um imóvel ou de uma máquina, ou de um direito agregado a um bem;

b) a finalidade da avaliação também induz os enfoques e metodologia aplicáveis, que são diferentes para a apuração do valor de mercado, dos valores em risco, dos valores patrimoniais, dos valores econômicos, etc. Entre as principais finalidades da avaliação, destacam-se:

- Identificação de valor de mercado;
- Identificação de valores de indenização;
- Reavaliação de ativos imobilizados;
- Avaliações patrimoniais;
- Avaliações para fusões, cisões e incorporações;
- Avaliações para leilões;
- Avaliações para seguros;
- Avaliações para garantias e penhoras;



c) as condições que o mercado oferece, para a data de referência da avaliação, com diferentes quantidades de imóveis recentemente ofertados ou transacionados, são relevantes na escolha das metodologias e ou ferramentas de trabalho a serem empregadas.

Segundo as Normas Internacionais, as avaliações podem ser realizadas por métodos alternativos. A experiência e capacitação do avaliador, as normas locais e os dados de mercado disponíveis se juntam para determinar o método ou métodos aplicáveis. A existência de diferentes métodos oferece ao avaliador uma série de procedimentos analíticos que ao final devem ser conciliados para obter um estimador final do valor, sempre em função da finalidade da avaliação.

## **8.1 Quanto às metodologias avaliatórias destacam-se:**

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

Identifica o valor do bem por meio do tratamento dos atributos que influência influenciam a tendência de formação do valor de mercado, naquele local e data de referência, através dos elementos comparáveis, que são admitidos como representantes da referida tendência. Quaisquer evidências de infração desta exigência devem ser obrigatoriamente investigadas, para esclarecer se o elemento em questão é um “outlier” ou indica uma nova tendência, não detectada pelos demais. Este método é o elegível na identificação do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, terras nuas, em propriedades rurais, máquinas, veículos, entre outros bens, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Deve-se observar que no texto acima que existe uma perfeita sintonia entre a finalidade da avaliação e a natureza do bem avaliando.

### **Método involutivo**

Trata-se de um método eletivo na **inexistência** de elementos comparáveis, para a identificação do valor de mercado. Baseia-se em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, com a simulação de um empreendimento que analisa as vocações e condições do mercado no qual o bem avaliando está inserido. É utilizado na apuração do valor de glebas, através de um critério indireto de valoração que reflete de forma mais objetiva a viabilidade de incorporação de uma gleba ou terreno de grandes dimensões, para transformá-los em outro empreendimento, e que pode suportar o valor de mercado. Na aplicação deste método é importante verificar a possibilidade da absorção, pelo mercado, da totalidade dos imóveis resultantes, dentro do prazo pré-estimado no estudo.

### **Método evolutivo**

Trata-se de método para identificar o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, quando a finalidade é a apurar o valor patrimonial. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização, que preferencialmente deve ser pesquisado diretamente no mercado, para a data de referência da avaliação. É um método indicado para apuração do valor de mercado de imóveis: onde se leva em conta o valor isolado do terreno; imóveis não comparáveis diretamente; ou pequeno números de elementos comparáveis, tais como residências de alto padrão, galpões, entre outros.

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

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis, indicado para apuração de valores econômicos de empreendimentos, apuração da valores intangíveis (marcas, direitos entre outros). Na avaliação de empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis, pode ser indicado como um bom aferidor de valor de mercado.

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

Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for à identificação do custo.

A identificação do custo de um bem tem grande utilização na apuração dos valores de benfeitorias e instalações no método evolutivo. É utilizado quando a finalidade seja apenas a apuração do valor de custo, ou na quantificação de investimentos necessários na apuração dos indicadores de viabilidade de empreendimento. Pode ser calculado por duas derivações metodológicas:



**Comparação de custos**, por meio de tratamento técnico, de bens similares. Utilizado a partir de orçamentos para construções padronizadas, tais como galpões pré-fabricados, armazéns, residências populares entre outros. É também muito utilizado como custo de substituição na avaliação de máquinas e equipamentos.

**Quantificação de custos** por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos

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

Utilizados quando o objetivo é identificar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, a partir dos parâmetros de qualidade, valor presente líquido, taxas internas de retorno, índices de lucratividade, períodos de recuperação, apurados no seu fluxo de caixa.

Nestes casos pode-se constatar que determinados empreendimentos são viáveis para determinados investidores e não se viabilizam para outros. Nestes casos leva-se em conta o perfil do investidor e consideram-se taxas de retorno, custos, que não são de mercado e sim características particulares do mesmo. Para identificação de valores de mercado devem ser adotadas taxas correntes, praticadas no mercado na época a avaliação.

Na impossibilidade da aplicação das metodologias previstas nesta Norma, é facultado o emprego de outro procedimento, que vise representar um cenário provável do mercado vigente de bens semelhantes ao avaliando, desde que:

- seja explicitado no trabalho o motivo do não atendimento aos critérios normativos;
- sua utilização seja justificada.

## **8.2 Das ferramentas utilizadas nas Avaliações**

As ferramentas utilizadas nas avaliações deveriam:

- a) contemplar tanto os aspectos cartesianos (lógicos) como os aspectos emocionais (aleatórios) das verdadeiras tendências de formação dos preços dos imóveis;
- b) contemplar as variáveis endógenas e exógenas que interferem na formação dos preços;
- c) as variações dos preços ao longo do tempo.

Modelos que contemplem todos esses aspectos são muito complexos, e exigem a utilização de número muito grande de elementos amostrais, nem sempre disponíveis no mercado imobiliário, razão pela qual rotineiramente são utilizados modelos de “cross-section”, entre os quais destacam-se:

**Tratamento por fatores:** É utilizado no método comparativo direto de dados. Este tratamento corresponde à aplicação, na engenharia de avaliações, da teoria cartesiana, que consiste em dividir um problema maior em partes menores. Pelo fato de este tratamento admitir a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços, nele devem ser utilizados elementos amostrais os mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, e cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório e validados em relação à sua condição de fator homogeneizante, dentro das especificidades de cada Parte desta norma.

**Métodos inferenciais:** Correspondem a uma variedade de tipos de técnicas de análise multivariadas, utilizados no método comparativo direto de dados, para inferir o comportamento do mercado e a tendência de formação de seus valores, entre as quais se destacam:

- a) as redes neurais artificiais, que procuram encontrar através de processos iterativos o caminho de maior logicidade entre as variáveis utilizadas;
- b) inferências estatísticas, entre as quais a mais empregada atualmente é a análise de regressão múltipla pelo método dos mínimos quadrados. É conveniente ressaltar que grande parte dos modelos inferidos por esta técnica explica a variação da variável explicada, com base na variação das variáveis explicativas utilizadas no modelo, mas não na tendência de formação dos preços.
- c) algoritmos genéticos, que, a partir da aleatoriedade das variáveis utilizadas, na sua forma de representação binária, procuram o melhor modelo.



O emprego desses métodos só deveria ser feito por profissionais devidamente habilitados, que conheçam as restrições e conseqüências das hipóteses básicas neles admitidas, que não podem ser infringidas, inclusive quanto às interações espaciais que podem ocorrer quando, no mesmo modelo, são utilizados dados de mercados de comportamentos diversos.

**Apuração de Custos:** Utilizada na identificação de custos, através de uma orçamentação detalhada ou sintética do bem.

**Fluxo de caixa descontado** Utilizado no método da renda, consiste em se calcular o valor presente da receita líquida do bem. Projeta-se as receitas e despesas prováveis, ao longo de seu período projetivo, a partir de modelos aplicáveis ao empreendimento em questão.

Desta forma pode-se estabelecer, de forma orientativa o seguinte mosaico entre finalidades, valores e metodologias:

<b>Métodos</b>	Comparativo direto de dados de mercado, Involutivo, Evolutivo, Capitalização da renda e Análise de viabilidade
<b>Finalidades</b>	Identificação de valor de mercado, Identificação de valores de indenização, Reavaliação de ativos imobilizados, Reavaliação de ativos imobilizados, Avaliações patrimoniais, Avaliações para fusões, cisões e incorporações, Avaliações para leilões, Avaliações para seguros
<b>Valores</b>	Valor de Mercado, valor de Liquidação forçada, valor patrimonial, valor econômico, valor em risco, valor de custo, valor de indenização, valor de desmonte e valor em uso.
<b>Ferramentas</b>	Homogeneização por Inferência estatística, homogeneizações com tratamento por fatores, redes neurais, orçamentação sintética, orçamentação analítica, fluxo de caixa descontado.

O Custo de Reedição ou Custo de Reposição Depreciado (CRD) é indicado nas normas internacionais para a avaliação de bens específicos como um método substituto aceitável para uma aproximação do valor de mercado. Na avaliação de imóveis, este valor pode ser apurado com o método evolutivo, que considera o fator de comercialização sobre as parcelas do terreno e benfeitoria, a primeira apurada pelo método comparativo de dados de mercado e a segunda pelo custo.

A base do custo histórico da contabilidade reflete apenas os custos e acumulações históricas da depreciação registrados nos livros contábeis, regidos pelos princípios de contabilidade segundo legislação específica. Entretanto, um ativo pode ter um Valor de Mercado menor ou maior que o custo histórico, já seja que este custo se ajusta por depreciação acumulada, segundo a taxa contábil, no Brasil mais acelerada do que as vidas úteis (exemplo um prédio que contabilmente deprecia-se em 25 anos, tem uma vida útil de 50 a 60 anos).

A depreciação acelerada gera um descompasso entre os valores de mercado e reedição dos bens e os valores contábeis de uma empresa, e estas podem, particularmente no Brasil, segundo suas necessidades contábeis, reavaliar o seu ativo imobilizado, e ajustar os seus valores contábeis.

Para ativos específicos, que são vendidos como parte de um negócio a que pertencem, e que apresentem mercados limitados, torna-se inexecutável a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado. Nestes casos a aplicação do método do custo, com a apresentação do valor de reedição (também conhecido como Custo de Reposição Depreciado-CRD) é usualmente adotada.

O valor reportado da aplicação dos valores de reedição, CRD (usual em ativos específicos em empreendimentos tais como máquinas específicas, instalações e prédios industriais) somado a ativos valorados pelo método comparativo direto (usual em ativos de mercado não limitado, tais como terrenos, veículos, etc) compõem o valor patrimonial do empreendimento. A liquidez destes bens está sujeito à rentabilidade ou serviço potencial mais adequado da empresa pelo uso dos ativos como um todo. Este valor da rentabilidade é refletido no Valor Econômico, refletido no Fluxo de Caixa Descontado.

Ao aplicar o Método da Capitalização da Renda o avaliador ao utilizar uma taxa do investidor obterá um valor para Investimento e não o Valor de Mercado.



Em alguns Países, o Enfoque de Custo não se aplica necessariamente nas estimativas de Valor de Mercado; é um método aceitável como aproximação de valor de mercado apenas nas avaliações de propriedades especializadas e em lugares em que não existem dados do mercado.

## 9 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

O grau de especificação das avaliações será estabelecido em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis, e das informações fornecidas pelo contratante, tais como plantas, escrituras, levantamentos, cadastros pré existentes.

A especificação tem apenas o caráter orientativo de estabelecer passos necessários para uma avaliação em âmbito usual. Devem ser reconsideradas em mercados restritos que não permitam as aplicações previstas. Seu objetivo não é gerar competição entre avaliadores, ou mesmo obrigar aos avaliadores a usar métodos não compatíveis com os dados de mercado ou condições disponíveis, apenas para atingir o grau pretendido nas contratações.

A especificação da avaliação pode ser definida quanto à fundamentação e/ou precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado, bem como do prazo e recursos necessários.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação *a priori*.

Para efeito de aplicação desta Norma, o laudo será considerado fundamentado, quando atender aos requisitos previstos nas Partes 2, 3, 4 e 5. O não atendimento de qualquer um deles, deve ser explicitado e justificado pelo Engenheiro de Avaliações; neste caso o laudo será considerado justificado.

Esta Norma adotou os termos Fundamentado e Justificado, porque o termo “parecer técnico” utilizado na 14653 na ABNT, pode ser confundido com os pareceres técnicos de assistentes das partes nos processos judiciais.

## 10 APRESENTAÇÃO DOS LAUDOS

### 10.1 Requisitos mínimos

O laudo de avaliação deverá conter, no mínimo, as informações abaixo relacionadas:

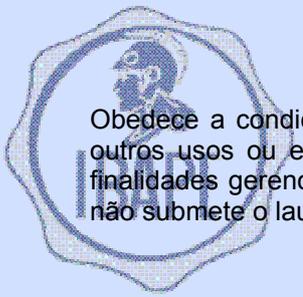
- identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;
- objetivo da avaliação;
- identificação e caracterização do bem avaliando;
- indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- especificação da avaliação;
- resultado da avaliação e sua data de referência;
- qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;
- local e data do laudo;
- outras exigências previstas nas demais partes desta Norma.

### 10.2 Modalidades

O laudo de avaliação pode ser apresentado nas seguintes modalidades:

- Simplificado – contém de forma sucinta as informações necessárias ao seu entendimento.
- Completo – contém todas as informações necessárias e suficientes para ser auto-explicável.

### 10.3 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. Pode ser utilizado para finalidades gerenciais, e tanto o autor mantém sob sigilo os resultados da avaliação, quanto o contratante não submete o laudo para análise por terceiros.

**IBAPE**





**IBAPE**