

Boletim
Informativo
do Seminário

AVALIAÇÕES E NORMAS TÉCNICAS

SEGURANÇA E QUALIDADE DOS TRABALHOS



2019

BOLETIM INFORMATIVO DO SEMINÁRIO

AVALIAÇÃO E NORMAS TÉCNICAS Segurança e qualidade dos trabalhos

Realização do evento:



Patrocínio para o evento:



Evento apoiado:





DUAS NORMAS ABNT PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS?

Na esteira da publicação, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, das versões revisadas e atualizadas das Partes 1 “Procedimentos Gerais” e 3 “Imóveis Rurais” da Norma ABNT NBR 14.653 Avaliações de Bens, que incorporam um permanente aprimoramento de critérios e metodologias avaliatórias, além do alinhamento conceitual com as Normas Internacionais de Avaliação (IVS), o IBAPE/SP, bem como outras instituições, foram surpreendidos com a divulgação de declarações da direção do órgão responsável pela normalização técnica no Brasil, a própria ABNT, dando conta de sua intenção de elaborar e publicar uma segunda norma contemplando requisitos a serem atendidos em procedimentos para “avaliações mercadológicas de imóveis”, vale dizer: para a elaboração de trabalhos que tenham por propósito identificar, apontar ou estimar o VALOR DE MERCADO de bens imóveis.

Uma ação dessa natureza, no entendimento deste Instituto, a toda evidência, representaria um grande retrocesso, pois certamente criaria um ambiente de insegurança técnica e jurídica, tanto para produtores quanto para consumidores de serviços de avaliação, uma vez que a **norma ABNT NBR 14.653 já estabelece procedimentos e requisitos para a elaboração de trabalhos com foco na identificação do VALOR DE MERCADO de imóveis.**

Nesse sentido, a criação de uma referência alternativa – emitida, pelo mesmo foro normalizador, mas com requisitos distintos dos que se encontram vigentes – indubitavelmente iria propiciar uma proliferação de avaliações discrepantes e produzir conflitos de difícil solução.

Embora nos pareça óbvio, ao que tudo indica, impõe-se que seja lembrado que a principal razão de ser da Norma Técnica é a de estabelecer diretrizes que proporcionem segurança para todos os agentes da cadeia de consumo. Não foi por outra razão que a obrigatoriedade de atendimento a requisitos normativos – em particular aqueles ditados pela ABNT – foi introduzida no Código de Defesa do Consumidor, há cerca de trinta anos.

É oportuno que seja evidenciado que a nova edição da Parte 1 – dedicada aos “Procedimentos Gerais” que norteiam todas as demais partes específicas que



integram a ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens –, em sua Introdução, dentre outras considerações relevantes, apresenta importantes aspectos acerca dos conceitos de **Mercado** e de **VALOR DE MERCADO**. Ressalte-se que esses aspectos são fruto de um laborioso processo de adaptação aos padrões brasileiros de conceitos internacionalmente aceitos que têm origem nas Normas Internacionais de Avaliação (IVS na sigla em inglês) emitidas pelo *IVSC (International Valuation Standards Council)*, organismo normativo global do qual o IBAPE Nacional é membro há muitos anos.

Além disso, é cabível ponderar que, em consonância com referências técnico-normativas de âmbito internacional, no Brasil, em situações normais e típicas, as avaliações de bens são desenvolvidas com base em metodologias há muito decantadas, com destaque para os métodos: **Comparativo Direto de Dados de Mercado**, Involutivo, Evolutivo e Capitalização da Renda.

Os procedimentos a serem observados na aplicação de cada um deles estão descritos e prescritos em detalhes nos textos normativos vigentes em nosso país – com especial destaque para aqueles voltados às avaliações de imóveis urbanos e rurais – sendo certo que os trabalhos produzidos devem ser classificados quanto aos níveis de fundamento e de precisão alcançados, fato que, além de coibir abordagens subjetivas, propicia condições para que as avaliações sejam verificadas e até mesmo auditadas à luz de referências objetivas.

Em razão disso, não faz qualquer sentido a existência de uma segunda norma de avaliações, pois tudo quanto necessário para a determinação de **Valor de Mercado** de imóveis, sejam urbanos sejam rurais, já se encontra normalizado pela ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens.

Os institutos e associações, em parceria com as entidades de classe, organizaram o presente seminário “**AVALIAÇÃO E NORMAS TÉCNICAS – Segurança e Qualidade dos Trabalhos**”, os objetivos se posicionar contra e de alertar a sociedade acerca dos riscos advindos da elaboração, pela ABNT, de uma segunda norma voltada para a avaliação de imóveis.



Com esse propósito é pertinente que sejam expostas e reiteradas as seguintes considerações:

1 - A ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens prescreve requisitos para análises técnicas para a identificação valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica. Dentre as diversas abordagens de valor reconhecidas, a mais empregada é a que tem o objetivo de apurar o **Valor de Mercado**, com destaque para as avaliações imobiliárias;

2 - As Partes 2 e 3 da norma ABNT NBR 14.653 são dedicadas à avaliação de **Imóveis Urbanos e Rurais** respectivamente, cujos textos concedem grande destaque aos procedimentos a serem observados na aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que tem por objetivo a determinação do Valor de Mercado;

3 - É um grande equívoco considerar e afirmar que engenheiros devem se dedicar apenas à avaliação das estruturas dos imóveis, pois tudo quanto existente no Brasil em termos de técnica avaliatória, inclusive com fulcro na identificação de Valor de Mercado, foi criado e desenvolvido por engenheiros e arquitetos. Importante lembra-se, ainda, que análises de estrutural são elaboradas outras modalidades de perícias, regradas por outras normas específicas da própria ABNT;

4 - Publicar uma segunda norma de avaliações específica para elaboração de Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas (PTAM) constituiria um grave equívoco, uma vez que, sob qualquer ângulo que se olhe a questão, não é minimamente razoável a coexistência de duas normas, emitidas pela mesma instituição, com foco no mesmo propósito: identificar Valor de Mercado de imóveis.

5 - contribuições para eventuais aprimoramentos do texto da norma em vigor devem ser realizadas no âmbito da Comissão de Estudos da ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens, que deve ser considerado o único ambiente adequado para discussões envolvendo o tema Avaliações.



A EVOLUÇÃO DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Engenharia de Avaliações no Brasil tem sua evolução contada pela recém-publicada norma ABNT NBR 14.653-1 Avaliação de Bens Parte 1 Procedimentos Gerais da seguinte forma:

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.



O ESTADO DA ARTE

Após muitos anos de exaustivo trabalho desenvolvido por uma Comissão de Estudos de natureza plural – da qual fizeram parte profissionais, oriundos das diversas regiões do país, representando entidades técnicas, empresas, universidades, contratantes, bancos, e conselhos profissionais – a norma ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens adquiriu um robusto conteúdo com destaque para aspectos relacionados a procedimentos técnicos e conceituais, estes alinhados com as Normas Internacionais de Avaliações (IVS), que balizam a fundamentação de trabalhos avaliatórios que têm por finalidade subsidiar transações, decisões da Justiça, operações do Sistema Financeiro e demonstrações contábeis.

Na outra ponta, tem-se que a Avaliação é uma atividade técnica de grande relevância social e econômica, cabendo ser ressaltado que:

- Os profissionais atuantes nesse segmento devem ser treinados e capacitados e, necessariamente, devem ser conhecedores de custos e processos de construção, restrições de uso e ocupação do solo, estatística, matemática financeira;
- A vistoria técnica tem por propósito a correta identificação do padrão construtivo e do estado de conservação do imóvel, das condições de habitabilidade e de eventuais manifestações patológicas e inconformidades;
- Em avaliações para financiamentos bancários exige-se informar, além das condições de habitabilidade, o levantamento de indícios de contaminações (informes padronizados desenvolvidos pelo IBAPE e FEBRABAN), por adesão a protocolos ambientais e que exigem a compreensão dos parâmetros técnicos da matéria;
- As avaliações devem estar apoiadas em requisitos de Fundamentação e Precisão, os trabalhos elaborados em consonância com os requisitos normativos vigentes são auditáveis, pois todos os cálculos devem estar explicitados e demonstrados;
- A avaliação deve ser isenta e realizada por um profissional independente, que não tenha interesses na comercialização do bem.

CONCLUSÕES

As avaliações, para quaisquer finalidades, são disciplinadas pelas prescrições expressas pela norma ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens que é composta por sete partes, sendo as Partes 2 e 3 dedicadas respectivamente a imóveis urbanos e rurais.

A norma ABNT NBR 14.653 está conceitualmente alinhada às Normas Internacionais de Avaliação (IVS).

Não pode ser abstraído o fato de que, de acordo Código de Defesa do Consumidor, as normas emitidas pela ABNT têm caráter compulsório e a existência de duas normas para o mesmo propósito, a toda evidência, vai produzir confusão ao invés de trazer luz e segurança.

Portanto, é certo que a emissão, pela ABNT, de uma segunda norma para a elaboração de trabalhos que tenham por propósito a identificação do VALOR DE MERCADO de imóveis será um fato extremamente nocivo que irá desestruturar e trazer insegurança técnica e jurídica para um segmento de mercado que hoje se encontra estável e normalizado.

Os conselhos de classe (que tem, dentre suas funções precípua, a defesa das atribuições profissionais e fiscalização), as associações e institutos que se reuniram na realização deste Seminário (que tem por objetivo incentivar e multiplicar o alto nível da Engenharia de Avaliações Brasileira), em sua maioria já se manifestaram, de forma oficial, junto ao Conselho Deliberativo da ABNT, apresentando suas posições contrárias a elaboração, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, de uma segunda norma que tenha por propósito estabelecer requisitos para identificação de VALOR DE MERCADO de bens imóveis.

