



DIVISÕES  TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

PARCERIA



CREA-SP



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

.: METODOLOGIAS E NORMAS TÉCNICAS .:

HISTÓRICO DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

- Prof. Luiz I. de **Anhaia Mello** publicou na revista Politécnica em setembro de 1928, inserindo os conceitos de profundidade, esquinas e discutindo também áreas remanescentes
- Na década de 30, **Luiz Carlos Berrini** publicou no Instituto de Engenharia e Revista Mackenzie artigos sobre avaliações
- Em 1941, Berrini lançou o livro “Avaliações de Terrenos e em 1949 o livro “Avaliação de Imóveis”, publicações que consolidaram a fórmula de “Harper Berrini”
- O Engenheiro **João Ruy Canteiro** publicou artigo “Breve Comentário sobre Tipos, Valores, e Custo de Reproduções de Construções na Capital” que foi base para o livro “Custos de Reprodução das Construções em São Paulo”
- Em 1953 foi fundado o **IEL** no Rio de Janeiro - entre os fundadores estavam o Eng Alberto Lélío Moreira
- Contemporaneamente, em **1949**, foi criado no Perú a Oficina Permanente de Valuaciones – atualmente denominada **UPAV** (Unión Panamericana de Valuación)

HISTÓRICO DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

- Em 1954 o Diretor da **Divisão de Avaliações e Perícias do Instituto de Engenharia, Hélio de Caires** fundou o **IBAPE** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)
- Em 1974, por iniciativa do Engenheiro **José Carlo Pelegrino** o IBAPE promoveu o primeiro **Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações**, onde foi lançado o livro “**Engenharia de Avaliações**”
- Na Década de 70 foram fundados alguns Institutos relevantes como o IPEAP (Pernambuco) IBAPE/RS e INAPAR (Paraná) e em 1978 foi fundada a **ABRAP** (Associação Brasileira de Entidades de Engenharia de Avaliações)
- o Projeto de Norma **P-NB-74**, da ABNT, elaborado em 1957, com o propósito de padronizar critérios em ações expropriatórias, foi a base da norma de avaliação, a **NB 502** (Avaliação de imóveis urbanos) de 1977
- **Em 1995**, no congresso de Florianópolis foi celebrada a união entre IBAPE e ABRAP, consolidando o **IBAPE em uma entidade Nacional**

HISTÓRICO DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

- A NB 502 foi revisada e registrada no Inmetro, em 1989, como **ABNT NBR 5676**.
- A partir de **1998** foi desenvolvido o projeto da **ABNT NBR 14653 (Avaliação de Bens)**, que unificou todas as Normas de Avaliações existentes (Máquinas e equipamentos, glebas urbanizáveis, imóveis urbanos) unificando conceitos e criando procedimentos
- Esta Norma separou nível de rigor em grau de fundamentação e precisão e foram publicados 07 partes

14653-1 – Procedimentos Gerais

14653-2 Imóveis Urbanos

14653-3 Imóveis Rurais

14653-4 Empreendimentos

14653-5 Máquinas , Equipamentos e Instalações Industriais em Geral

14653-6 Recursos Naturais e Ambientais

14653-7 Bens de Patrimônios históricos e artísticos

PREÇO , CUSTO E VALOR

O **valor** de um bem decorre de 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 ou uma perspectiva de comercialização de um bem, um fruto ou um direito. 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.

PREÇO , CUSTO E VALOR

O **valor** pode ser explicado através dos fatores que nele influem, o preço não.

O **preço** é porque é.

É o caso de uma desapropriação, onde o desapropriado não tem o que contestar além do valor. É o caso de uma partilha em que um dos herdeiros não se conforma com a parte que recebeu e quer explicações. É o caso de uma S/A que compra ou vende um imóvel e os acionistas querem saber por que foi pago esse valor. Nessas situações, há necessidade de explicar como foi encontrado o valor: há necessidade de análise, há necessidade de contratar um profissional experiente, um engenheiro ou arquiteto que seja capaz de analisar o valor.

Essa análise (divisão) vai dividir o valor em todos os elementos que o influenciam.

No caso de terrenos urbanos, os principais fatores que influenciam o valor que podem ser quantificados através de fórmulas constantes de normas, são:

- Testada;
- Profundidade;
- Múltiplas frentes;
- Topografia;
- Nível;
- Consistência do solo;
- Localização;
- Zoneamento;
- E outros fatores aplicáveis quando necessário.

NORMAS TÉCNICAS



ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA
DE NORMAS
TÉCNICAS

- A **ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas prescreve Normas para Avaliação de Bens Imóveis em todo o Brasil.
- O **IBAPE** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias) desenvolveu métodos e fórmulas de quantificação de cada fator para o Estado de São Paulo, com base nas Normas de Avaliação da ABNT.
- Em **São Paulo - SP** a Comissão de Peritos da **CAJUFA** (Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda Pública da Capital) elaborou as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, semelhante, em conformidade com a ABNT, mas com algumas diferenças das Normas do IBAPE. No âmbito judicial, em São Paulo, são usadas preferencialmente as Normas da CAJUFA, conquanto existam Acórdãos de outros Estados com **determinação para o uso destas Normas para as Desapropriações.**

MÉTODOS AVALIATÓRIOS



- Comparativo Direto de Dados de Mercado
- Comparativo de Custos
- Quantificação de custos
- Involutivo
- Evolutivo
- Capitalização da Renda

MÉTODOS AVALIATÓRIOS



- Para avaliação de terrenos urbanos, produto de parcelamento do solo, as Normas da CAJUFA ou IBAPE dão preferência ao Método Comparativo Direto que se baseia em comparações com dados existentes no mercado. Quando não há dados suficientes para formar uma convicção de valor, pode ser utilizado o Método Involutivo Vertical que se baseia em Empreendimento hipotético cujo cálculo de valor involui até chegar ao valor do terreno.
- Existem metodologias para avaliação de áreas especiais como Glebas Urbanas, Áreas Rurais e outras.
- Nas Desapropriações se deve verificar sempre a questão de área remanescente e outras singularidades inerentes a cada imóvel.
- A avaliação de Servidões também se encontra especificada nas Normas da CAJUFA
- Para avaliar construções, as normas indicam o Método do Custo de Reprodução que se baseia em valores unitários de construções semelhantes às avaliadas. Também sugere o Método de Custo de Reposição que consiste em orçar a construção avaliada. O segundo método é mais preciso, serve para qualquer tipo de construção, mas é também o mais oneroso.

MÉTODO DA COMPOSIÇÃO - CAJUFA

O Método da Composição largamente utilizado em Desapropriações em São Paulo, tem base na ABNT, e consiste na soma do valor do terreno com a avaliação da benfeitoria.



MÉTODO EVOLUTIVO



O método evolutivo segue o percurso inverso do método involutivo. Parte do valor do terreno, acrescenta custo indireto da construção e adiciona o BDI (Benefícios e Despesas Indiretas), chegando ao custo total da construção.

MÉTODO EVOLUTIVO



Compondo-se o custo do terreno com o custo total da construção, chega-se ao custo do empreendimento.

Acrescendo-se os juros sobre o capital terreno enquanto se desenvolve a construção mais o período de venda, mais os juros sobre o capital construção durante o período de comercialização mais o lucro do empresário tem-se o valor do empreendimento.

Este método foi batizado por mim de evolutivo porque evolui desde o valor do terreno até o valor do empreendimento, ao contrário do método involutivo que involui do custo de empreendimento até o valor do terreno.

VALOR DO ALUGUEL



Durante muito tempo, no passado, adotou-se o valor do aluguel como 10% do valor do imóvel dividido por 12 (doze) meses. (Método da remuneração do capital).

Esses 10% que ficaram no passado como jurisprudência na cabeça dos juízes são completamente aleatórios. Na verdade dependem do tipo de imóvel, da localização, do tamanho etc.

A maneira correta de avaliar aluguéis hoje é pelo método comparativo de aluguéis onde comparamos o aluguel avaliando com outros existentes no mercado, como fazemos com os terrenos. Note-se que só devem constar da amostragem aluguéis em oferta, e não vigentes, uma vez que desconhecemos os históricos destes últimos, que podem inclusive ter sido avaliados erroneamente no início ou submetidos a reajustes diferentes dos que a lei permite.

ASPECTOS POLÊMICOS EM PERÍCIAS

- a) uso de idade “aparente”;
- a) uso de porcentagem sobre o valor do imóvel para cálculo de aluguel. Em alguns casos, na falta de elementos comparativos, utilizar a porcentagem baseada em dados reais, tomando alguns imóveis com aluguel e preço de venda indicados e dividir um pelo outro para saber a taxa, que, em quase todos os casos será diferente de 10%. Recomenda-se, quando possível, a determinação desta taxa na região estudada;
- c) Nas desapropriações, aferir sempre se no Laudo Judicial foi verificada a **questão de área remanescente, área encravada.**



DIVISÕES  TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

PARCERIA



CREA-SP



PROF. DR. JOSÉ FIKER

Email: embravaliacao@gmail.com

Tel.: (11) 3846-9174



DIVISÕES TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

PARCERIA



CREA-SP



INSTITUTO DE ENGENHARIA

Eng. Eduardo Lafraia – Presidente do Instituto de Engenharia

Eng. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – Vice-Presidente de Atividades Técnicas

Eng. Ricardo Henrique de A. Imamura – Coordenador da Divisão Técnica de Avaliações e Perícias e Vice-Coordenador da Divisão Técnica Compliance

Dr. José Fiker – Assessor Especial da Divisão Técnica de Avaliações e Perícias

Eng^a. Miriana Marques – Vice-Presidente de Assuntos Internos e Vice-Coordenadora da Divisão Técnica de Avaliações e Perícias

Eng^a. Débora Sanches de A. Marinello – Diretora do Departamento de Engenharia de Produção

Eng. Alfredo Vieira da Cunha – Secretário da Divisão Técnica de Avaliações e Perícias



DIVISÕES  TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

PARCERIA



CREA-SP



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE/SP

Eng. Luiz Henrique Cappellano – Presidente do IBAPE/SP

Eng. Paulo Magri – Diretor Cultural IBAPE/SP

Eng^a. Andrea Cristina Kluppel Munhoz Soares – Vice Presidente do IBAPE/SP

Eng. Marcos Mansour – Diretor Técnico do IBAPE/SP

Eng^a. Fabiana Albano – Diretora de Eventos do IBAPE/SP

Eng. Osório Gatto – Membro do Conselho do IBAPE/SP

Eng. Sérgio Liporoni – Membro do Conselho do IBAPE/SP