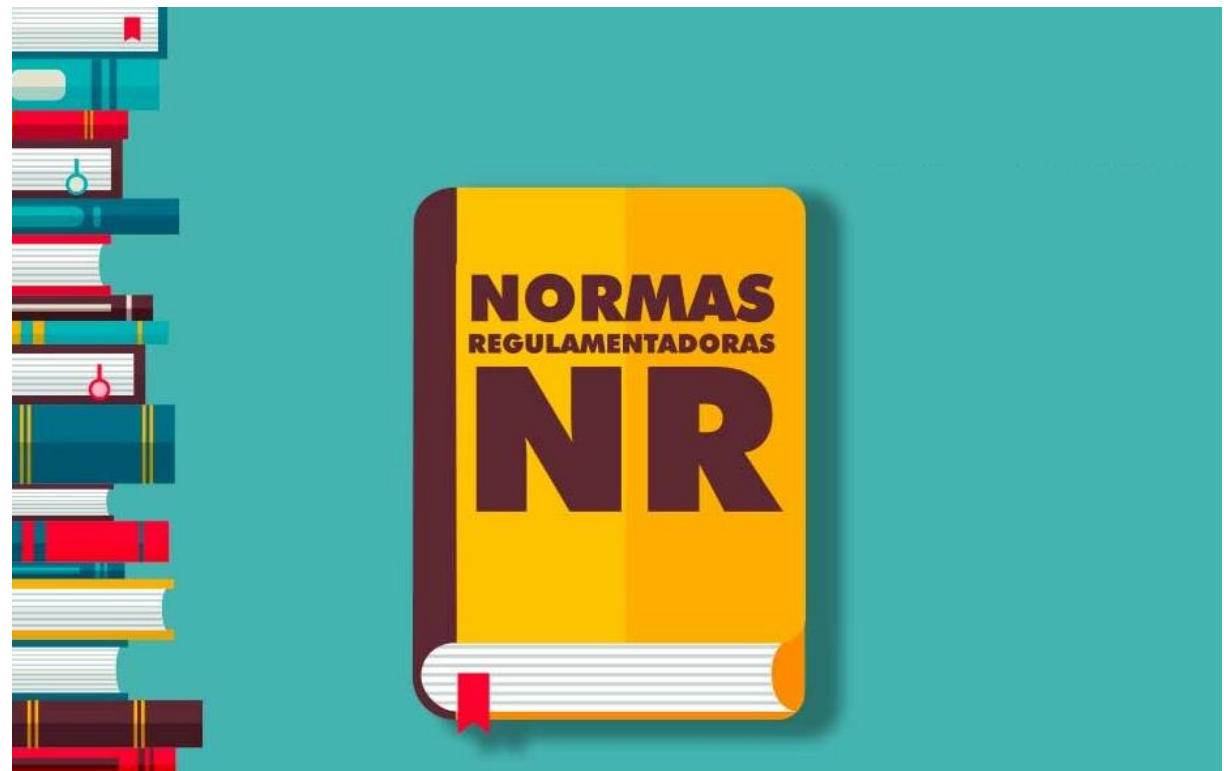


Histórico do desenvolvimento das principais normas de engenharia de Avaliações no Brasil – Desde a origem até hoje

Dr. José Fiker

- As primeiras normas de avaliação de imóveis foram organizadas em 1952 pelo departamento de engenharia da Caixa Econômica Federal, sob chefia do engenheiro Daro Eston de Eston.



- Em novembro do mesmo ano, o anteprojeto de norma para avaliação de imóveis, de autoria do engenheiro Augusto Luis Duprat foi submetido de exame de Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que designou para tal fim uma comissão presidida pelo mesmo Duprat. Os trabalhos continuaram até 1966, deles resultando o anteprojeto P-NB-74R de julho/agosto de 1957, da ABNT.

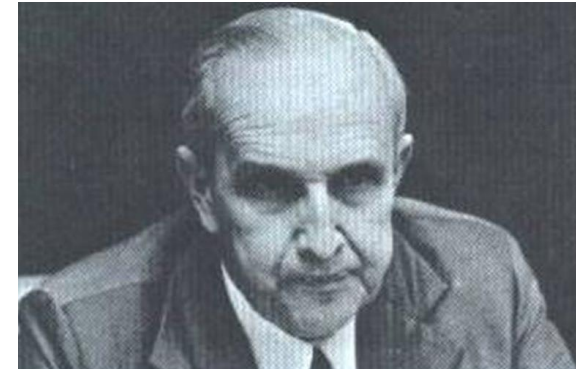




IBAPE NACIONAL

Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

- Em 19 de setembro de 1957, foi criado o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), que, logo no início, sob a presidência do engenheiro Hélio de Caires, criou a comissão especial para estudar o anteprojeto da ABNT. Essa comissão concluiu seus trabalhos em 17 de junho de 1958, apresentando substitutivo ao anteprojeto que, analisado e aceito, passou a constituir a primeira norma do IBAPE.



- Em 27 de agosto de 1965, foram publicadas no Diário Oficial da União as normas preparadas em fevereiro do mesmo ano pelo Instituto de Previdência Social, para o seu próprio uso. Semelhante procedimento tem sido efetuado por outras entidades, tais como a Caixa Econômica do Estado de São Paulo, a Companhia do Metropolitano (Metrô) e a Empresa Municipal de Urbanização (EMURB), as duas ultimas bem mais recentes.



EMURB



- Ainda na década de 1960, no período de Faria Lima na Prefeitura de São Paulo, quando se tornou muito grande o número de desapropriações necessárias a abertura de grandes avenidas e a construção do metrô, os juízes das varas municipais resolveram nomear uma comissão de engenheiros idôneos, que se dedicavam a perícias e avaliações judiciais. A primeira comissão foi nomeada pelo juiz da Terceira Vara Municipal para elaboração de normas em outubro de 1968, e o trabalho apresentado ficou conhecido como Sugestões de Normas Gerais para Avaliações em Desapropriações. Seguiram-se trabalhos que visavam determinar e justificar os respectivos valores unitários, que serviriam de base para as avaliações.

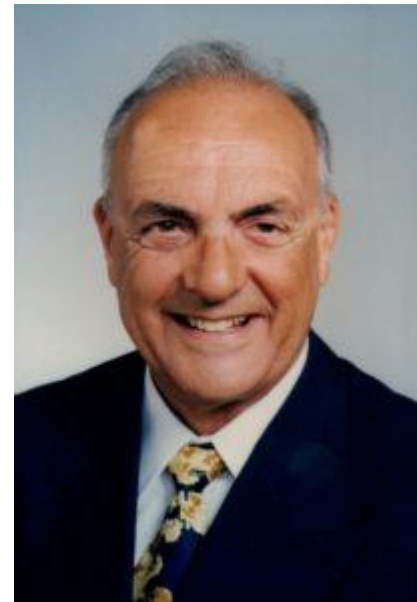
- Outros trabalhos foram feitos com a mesma finalidade em outubro de 1969, tais como Preços Unitários para avaliações de construções, alterados para Valores Unitários de Avaliações de Benfeitorias pelo juiz da Terceira Vara da Fazenda Municipal



- Já na década de 1970, em março de 1971, a comissão apresentou normas gerais para laudos de desapropriações de terrenos na zona central de São Paulo.

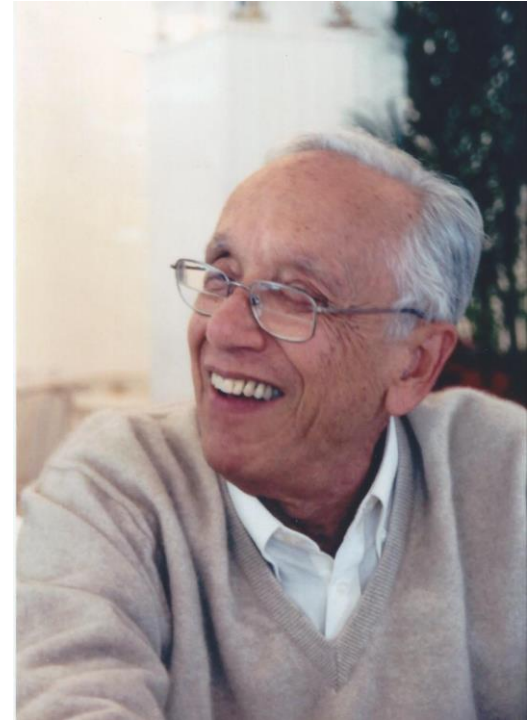


- Em 7 de março e em 9 de junho de 1972, foram apresentados as Normas gerais recomendadas para avaliações em desapropriações e Desapropriações impondo limitações de uso aos remanescentes.



- Em novembro de 1972, foi promulgada a Lei de Zoneamento, que alterou o mercado, definindo o lote mínimo e estabelecendo novos recuos e novos índices de utilização dos terrenos, em função das respectivas áreas. Na Assembleia Geral Extraordinária Conjunta do IBAPE e da Divisão de Avaliações e Perícias do Instituto de Engenharia, realizada no dia 29 de novembro de 1973, decidiu-se criar uma comissão permanente de revisão e atualização de normas. A comissão trabalhou durante mais ou menos dois anos, e desse trabalho resultaram as *Normas para Avaliações de Imóveis nas Desapropriações*.

- Por sua vez, a Comissão de Peritos, valendo-se de subsídios retirados das normas que já estavam em elaboração pela comissão do IBAPE e de outros elementos próprios, apresentou o novo trabalho em 23 de janeiro de 1975: Norma para Avaliações e Laudos em Desapropriações das Varas da Fazenda Municipal da Capital, elaborada por determinação dos MM Juízes das Varas da Fazenda Municipal, através do provimento n°1/74.



- Em 1977, surgiu a primeira Norma brasileira para avaliações de Imóveis Urbanos (NB 502), da ABNT, cuja a principal novidade foi o estabelecimento de níveis de precisão para as avaliações (Avaliações de Precisão Rigorosa normal ou expedida). Nessa época a ABNT começou a produzir diversas normas para avaliações, entre as quais se destacam Normas para Avaliações de Imóveis Rurais (NBR 8799), para Avaliações de unidades padronizadas (NBR 8976) para avaliações de máquinas e equipamentos (NBR 8977) e para avaliações de glebas urbanizáveis (NBR 8951). Nada, porém, de específico foi feito para nortear a avaliação de aluguéis, sendo esse assunto regido pelas normas de avaliações de imóveis vigentes.

- Em junho de 1986, foi procedido um estudo pela Comissão de Peritos nomeada pelo provimento n°2/96 de 2 MM Juízes da Vara da Fazenda Municipal, que resultou no trabalho *Edificações e Valores de Venda*, adequado, um ano depois, as condições vigentes no mercado imobiliário, com estudo Edificações Valores de Venda. Estes estudos destinam-se especificamente a avaliação de construções, atualizando o trabalho valores unitários de avaliações de benfeitorias, vigente na década de 1970.

- Em 1989, foi revista a Norma brasileira para *a Avaliação de imóveis urbanos* (NB 502). Nessa norma os níveis de precisão são transformados em níveis de rigor e a classificação passa a ser expedito, normal rigoroso. Seguiu-se a ela *a Norma para Avaliações e Servidões*.

- Em 1995, o IBAPE publicou a Norma para *Avaliações em Imóveis Urbanos*, basicamente respeitando a NB 502 de 1989 com algumas alterações. Como norma específica para a cidade e estado de São Paulo desceu a níveis maiores de detalhamento, caracterizando melhor as zonas de normas, com recomendações de profundidades máximas e mínimas e testadas de referencia para cada região, conforme características de uso.

- Em 200, foi revista a Norma brasileira para *Avaliação de Imóveis Urbanos* (NBR 5676, também conhecida como NB 502 de 1989) em seu lugar foram publicadas as normas NBR 14653-1 avaliação de bens parte 1: procedimentos gerais e NBR 14653-2 avaliação de bens parte 2, imóveis urbanos. Nessas normas desaparecem a nível de rigor e aparecem as especificações quanto a precisão e quanto a fundamentação. Essas normas também encarregam os institutos regionais de avaliações de calcular fatores de homogeneização apropriados a para as suas regiões.

- Em 2005, foi publicado a *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos* do IBAPE/SP, atendendo a regulamentação da ABNT e que cada instituto estadual se encarregasse de apresentar fatores regionais para o cálculo de valores por homogeneização de fatores.

Novas exigências normativas
para laudos de avaliações

- A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) está, a partir de agora, mudando os seus critérios de classificação das avaliações de bens. Em vez dos níveis de rigor anteriormente definidos, a norma de avaliação de bens NBR 14653-1 (ABNT, 2011) estabeleceu o critério da especificação dos trabalhos avaliatórios quanto a fundamentação e precisão.

- A fundamentação será em função do aprofundamento do trabalho avaliatórios, com envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade de dados amostrais disponíveis.
- A precisão será 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. (item 9 “Especificações das Avaliações)

- Outra novidade apresentada pelas atuais normas, é quanto ao nível de detalhamento na apresentação do laudo, que pode ser:
 - 1. Simplificado- Contém de forma sucinta as informações necessárias ao seu entendimento;
 - 2. Completo – Contém todas as informações necessárias e suficientes para ser auto explicada. (item 10.2 modalidades)

- E, finalmente, para atender as condições específicas entre as partes contratantes, caso típico do Laudo Interno, principalmente de grandes empresas e repartições públicas, as atuais normas apresentam modalidades de laudo de avaliação de uso restrito: “Obedece a condições específicas pré combinadas entre as partes contratantes, não tendo validade para outros usos ou exibição para terceiros” (item 10. Laudo de Avaliação de Uso Restrito)

- A apresentação do Laudo de avaliação deverá conter, no mínimo, as informações relacionadas a seguir:
 - a. identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho.
 - b. Objetivo da avaliação
 - c. Identificação e caracterização do bem avaliando
 - d. Indicação do(s) método(s) utilizados, com justificativa de escolha
 - e. Especificação de avaliação
 - f. Resultado da avaliação e sua data de referência
 - g. Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação
 - h. Local e data do laudo
 - i. Outras exigências previstas nas demais partes desta norma. (Item 10.1 – “Requisitos mínimos”).

- A avaliação de nível normal passa a ser chamada de *tratamento por fatores* e a de nível rigoroso passa a ser denominada *tratamento científico*.
- *Ambos os tratamentos possuem tabelas de exigências e números de pontos para que possam ser classificadas em níveis I, II e III de fundamentação e níveis I, II e III de precisão.*
- *Esses níveis são valorizados de forma ascendente, sendo o I o menos fundamentado e de menor precisão, e o III, o mais fundamentado e de maior precisão.*