

Avaliação

O que é e como contratar

São Paulo, 2007

Autores:

Alcides Ferrari Neto, Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira, Cirlene
Mendes da Silva, Flávia Zoéga Andreatta Pujadas, Joaquim da
Rocha Medeiros Júnior, Nelson Nady Nór Filho, Ruy Campos
Vieira.

Relator:

Paulo Palmieri Magri

DIRETORIA EXECUTIVA

Biênio 2006/2007

Presidente

Tito Lívio Ferreira Gomide

Vice-Presidente

Osório Accioly Gatto

Diretora Técnica

Flávia Zoéga Andreatta Pujadas

Diretor Cultural

Marcelo Rossi de Camargo Lima

Diretora de Eventos

Cirlene Mendes da Silva

Diretor Secretário

Antonio Guilherme Menezes Braga

Diretor Tesoureiro

Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto

Diretora de Relações com o Associado

Ana Maria de Biazzini Dias de Oliveira

Diretor de Marketing

Paulo Palmieri Magri

Sumário

<i>1</i>	<i>Avaliação</i>	<i>9</i>
<i>2</i>	<i>Vantagens da avaliação de engenharia</i>	<i>24</i>
<i>3</i>	<i>Qualificação e habilitação</i>	<i>31</i>
<i>4</i>	<i>Como contratar um profissional de avaliação</i>	<i>40</i>
<i>5</i>	<i>Ética profissional</i>	<i>44</i>
<i>6</i>	<i>A engenharia de avaliação. História</i>	<i>49</i>
<i>7</i>	<i>Membros associados do IBAPE / SP</i>	<i>54</i>

Preâmbulo

Avaliação é ciência e como tal está lastreada em princípios e normas técnicas específicas.

Tratando-se de atividade que envolve a necessidade de profundos conhecimentos técnicos do bem e do mercado, muitas vezes com finalidade judicial ou de relevância patrimonial, tratou o legislador pátrio de atribuir as avaliações exclusivamente aos profissionais da área tecnológica, tais quais os Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

Visando divulgar à sociedade em geral a verdadeira essência de uma avaliação, o IBAPE/SP preparou o presente manual, que contém os principais fatores relevantes dessa fundamental atividade do mundo jurídico e comercial.

O conteúdo dessa excelente publicação evidencia as diferenças entre uma avaliação verdadeira e os perigosos palpites de leigos, principalmente dos vendedores de imóveis e outros bens, em geral sem a qualificação profissional exigida por lei.

A listagem dos avaliadores paulistas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, é outra contribuição do manual.

Agradeço e louvo o empenho dos colegas que elaboraram o presente trabalho e desejo bom uso aos interessados, ressaltando, mais uma vez, que avaliação é ciência e não se confunde com palpite ou improvisação.

Eng^o Tito Lívio Ferreira Gomide
Presidente IBAPE/SP

Capítulo 1

Avaliação

A Engenharia de Avaliações é o campo da Engenharia que consiste no “Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens”. É a ciência que subsidia a tomada de decisão a respeito de valores, custos, frutos e direitos e é empregada em uma variedade de situações, tanto no âmbito judicial como extrajudicial.

Avaliação de Imóveis é a definição técnica do valor de mercado dos bens (tangíveis) ou de direitos ou frutos sobre eles (intangíveis). Os bens tangíveis identificados materialmente são os imóveis urbanos, rurais e industriais, as máquinas e equipamentos, matéria-prima, enquanto que na categoria dos intangíveis se incluem o fundo de comércio, os lucros cessantes, as marcas e patentes, de acordo com procedimentos técnicos definidos por normas específicas.

Pela definição contida no Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP e na Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR-14.653 PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS), a avaliação de um bem consiste na “análise técnica, realizada por Engenheiro de

Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

Suas aplicações são diversas, tais como:

- Comercialização (venda e locação),
- Atualização do valor de ativos,
- Avaliação para fins de seguro, hipotecários, garantias,
- Análise de carteira de portfólios imobiliários,
- Análise de investimentos imobiliários (lastro),
- Determinação de valor de mercado,
- Análises de viabilidade de empreendimentos,
- Análise de “highest and best use”,
- Desapropriações e Servidões Administrativas,
- Indenizações,
- Partilha de Bens,
- Revisionais e Renovatórias de Valor de Locação,
- Lançamentos Fiscais (planta Genérica de Valores),
- Entre outros.zzz

As normas avaliatórias fornecem diretrizes, consolidam conceitos, métodos e procedimentos gerais para realização de avaliações de

bens e exigem a necessidade de estudos científicos de mercado, aplicação de metodologias e ferramentas estatísticas específicas nos quais são imprescindíveis conhecimentos técnicos de engenharia, arquitetura e agronomia e que fazem parte da formação profissional do Engenheiro de Avaliações.

As Normas Técnicas que compõem a coletânea são as seguintes:

- NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais – Fixa as diretrizes para avaliação de bens em geral, quanto à classificação da sua natureza; instituição de terminologias, definições, símbolos e abreviaturas; classificação de sua natureza; descrição das atividades básicas; definições de metodologias básicas; especificação das avaliações; requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.
- NBR 14653-2:2004 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos – Fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos, segundo os parâmetros descritos na NBR 14653-1:2001, objetivando a identificação do valor de mercado do imóvel urbano.
- NBR 14653-3:2004 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais – Detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, segundo

os parâmetros descritos na NBR 14653-1:2001, objetivando a identificação do valor de mercado do imóvel rural.

- NBR 14653-4:2002 – Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos – Fixa as diretrizes para avaliação de empreendimentos, segundo os parâmetros descritos na NBR 14653-1:2001.
- NBR 14653-5:2006 – Avaliação de bens – Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral – Fixa as diretrizes para a avaliação de máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, segundo os parâmetros descritos na NBR 14653-1:2001.
- Norma de Avaliação de Bens do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Parte 1: Procedimentos Gerais: 2005 – Fornece diretrizes, consolida conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelece 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 International Valuation Standards Committee e da UPAV – Unión Panamericana de Asociaciones Valuación.
- Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP 2005 – fornece diretrizes, consolida

conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelece padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR 14653 e das normas do IVSC adotadas pela UPAV como Normas Pan-americanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Essa Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2004, e a complementa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

Cabe destacar que a elaboração dessas Normas demanda intenso trabalho técnico, científico e intelectual, tendo as citadas normas sido elaboradas por expoentes profissionais, engenheiros, arquitetos e agrônomos, atuantes na Engenharia de Avaliações em nível nacional.

Na “Norma de Avaliação de Bens do IBAPE. Parte 1: Procedimentos Gerais: 2005”, norma esta elaborada em harmonização e adequação aos princípios básicos das normas internacionais, tais como a do IVSC – Comitê Internacional de Normas de Avaliação e da UPAV – União Pan-americana de Associações de Avaliação, constam as definições de Princípios Gerais de Avaliação. São eles:

1. Princípio do maior e melhor uso (“Highest and Best Use”)

Princípio segundo o qual o valor de um imóvel, independentemente do uso ou do seu aproveitamento, será o que resulte economicamente mais aconselhável, dentro das possibilidades legais e físicas, e desde que absorvíveis pelo mercado.

Ou seja, são análises que visam verificar qual é o melhor e mais rentável uso de um imóvel, verificando suas melhores potencialidades e viabilidades econômicas, etc.

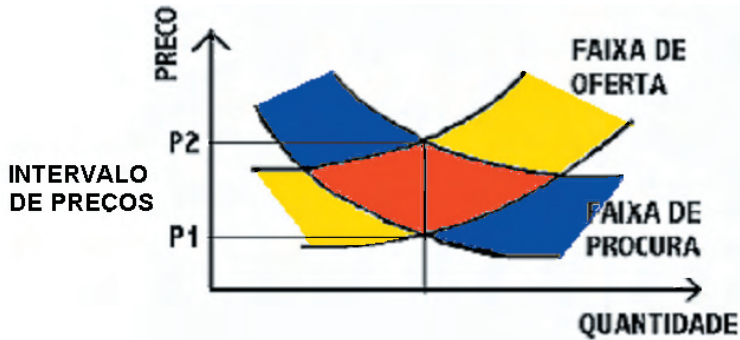
2. Princípio ou “lei” da oferta e da procura (“Supply and Demand”)

Essa “lei” é bem conhecida por todos em vários nichos de mercado, não diferente do mercado imobiliário, havendo o equilíbrio do preço médio de mercado no equilíbrio da oferta e da procura.

A visão determinística:



Visão probabilística: faixas de preços:



3. Princípio da permanência (“Permanence”)

Princípio 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.

No mercado imobiliário em especial, esta condição depende, e muito, das condições econômicas vigentes no país.

4. Princípio da proporcionalidade (“Proportion Principle”)

Princípio 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.

Esta condição é a ideal em uma avaliação, pois nesse caso, estaríamos avaliando bens semelhantes comparando-os entre si. Esta metodologia é denominada na Engenharia de Avaliações como “Método Comparativo Direto”.

5. Princípio da substituição, ou da equivalência (“Substitution Principle”)

Princípio segundo o qual dois bens fungíveis, em mercados semelhantes, têm preços equivalentes, numa certa data.

Isso ocorre no que se denomina “Zonas homogêneas”.

6. Princípio da rentabilidade (“Rent Principle”)

Princípio segundo o qual o valor de um imóvel que se encontra em exploração econômica é função da expectativa de renda que previsivelmente proporcionará no futuro.

Para a determinação dessa renda, é imprescindível uma avaliação bem fundamentada e precisa.

7. Princípio da finalidade (“Finality Principle”)

Princípio segundo o qual a finalidade da avaliação condiciona o método e as técnicas de avaliação a serem empregadas.

Este princípio é um dos principais que regem as Normas Avaliatórias e a Engenharia de Avaliações.

8. Princípio da probabilidade (“Probability Principle”)

Princípio segundo o qual quando existirem vários cenários ou possibilidades de eleição razoáveis, devem ser escolhidos aqueles que possam ser considerados os mais prováveis.

9. Princípio da prudência (“Prudence Principle”)

Princípio segundo o qual são adotados os valores mais conservadores que permitam maior liquidez ao bem.

À prudência se junta o bom senso do Engenheiro de Avaliações.

10. Princípio da transparência (“Transparency Principle”)

Princípio 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 documentações utilizadas.

O resultado de um trabalho avaliatório, o Laudo, deve conter dados verdadeiros, constando dados completos tanto do bem avaliando, como dos elementos comparativos, ser conclusivo, fundamentado, preciso e ser elaborado consoante a ética profissional.

Um dos aspectos fundamentais na Engenharia de Avaliações é o entendimento do conceito de valor. É importante estudar os mecanismos de formação dos valores de um bem, relacionando

os diferentes aspectos da questão. Somente com a compreensão preliminar do fenômeno poderá o profissional estar apto para buscar sua quantificação.

Existem várias definições e interpretações para valor, valor de mercado e preço, entre eles:

- Valor Patrimonial
- Valor em Risco
- Valor Econômico
- Valor de Liquidação Forçada
- Valor de Custo
- Valor de Indenização
- Valor de Desmante
- Valor em Uso

O conceito de Valor de Mercado, adotado pelas normas avaliatórias brasileiras, em especial pela NBR 14653-1, é a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Cabe neste momento destacar a diferença entre “valor” e “preço”, onde segundo a citada Norma, preço é a “quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele”.

O valor é intrínseco ao bem e depende das variáveis de mercado, de ambiente e das técnicas adotadas para sua determinação. Pressupõe uma situação de negócio entre duas partes envolvidas e que não haja qualquer pressão externa sobre elas.

O preço depende da situação do negócio, dos interesses pessoais e comerciais das pessoas e instituições envolvidas no processo e sofre pressões externas. Destaca-se, portanto, a distinção entre “valor” e “preço”, pois nem sempre o “preço” do bem efetivamente transacionado no mercado é seu “efetivo” valor de mercado.

Para esses casos, é o Engenheiro de Avaliações quem deve apurar esse valor, considerando a finalidade da avaliação e o prazo disponível para a venda, de modo a se obter uma noção clara e isenta do que realmente vale os bens e para as diversas situações em que se requerem determinações de valores por parte de alguém que não está envolvido no negócio diretamente.

Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. 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.

O que caracteriza a vistoria é a minuciosa verificação das condições do objeto da Avaliação na data de referência do Laudo, tais como a localização do imóvel, características da região e entorno do mesmo, o uso e ocupação do solo, características do terreno, características arquitetônicas, técnicas construtivas utilizadas, anomalias construtivas, proximidade de pólos valorizantes ou desvalorizantes (favelas, córregos, estações de tratamento de esgoto, aterros sanitários, etc.), análise do mercado onde se encontra inserido o imóvel avaliando, verificação e análise dos Títulos Dominiais do imóvel, enfim, a necessidade de conhecimentos profundos de engenharia, arquitetura, projetos e desenvolvimento tecnológico, que devem e serão apreciados e analisados para determinar o valor de um bem.

Também segundo a NBR 14.653-1:

“VISTORIA: Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”.

É nessa fase que é realizado também o levantamento de dados de mercado – pesquisa de elementos comparativos, para a obtenção de dados e informações para os cálculos avaliatórios. Essa pesquisa é o ponto mais importante em uma avaliação, pois é a partir dela que obteremos uma amostragem válida, confiável e representativa do mercado imobiliário da região.

Portanto, esse levantamento deve ser realizado com plenos conhecimentos da situação física, econômica e do mercado da região e dos possíveis aspectos que podem ou não, estar influenciando no valor do imóvel (variáveis).

Com a vistoria à região e ao imóvel efetuada, bem como a pesquisa imobiliária, se define qual a melhor metodologia a ser aplicada na avaliação a ser realizada, que de acordo com as Normas Avaliatórias, as usuais são:

- Método comparativo direto: Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- Método involutivo: Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. Exemplo: avaliação de glebas.

- Método evolutivo: Indicado para obter o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- Método da capitalização da renda: Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers e hotéis.
- Método para quantificação do custo do bem: Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Cabe ressaltar que não há hierarquia entre os métodos avaliatórios; devendo-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

São várias as ferramentas utilizadas para a determinação do valor de mercado de um determinado imóvel, cuja escolha está diretamente ligada à pesquisa efetuada, à natureza do bem avaliando, podendo-se citar:

- Tratamento por Fatores
- Inferência Estatística
- Apuração de Custos do Bem
- Fluxo de Caixa Descontado
- Entre outras

O resultado final do trabalho avaliatório dá-se pela emissão de Laudo, que segundo a NBR 14.653-2:

“LAUDO DE AVALIAÇÃO: Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com as normas vigentes, para avaliar o bem. Na engenharia legal esse termo é reservado ao trabalho do perito”.

O Laudo deve ser :

- CLARO
- OBJETIVO
- CONCISO
- PRECISO
- CONCLUSIVO
- CORRETO, não só na Perícia propriamente dita, mas na linguagem apresentada.

A apuração da finalidade da avaliação pretendida; dos objetivos da mesma; da detalhada vistoria no imóvel e em seu entorno; a apurada e completa pesquisa imobiliária na região em análise; os corretos e precisos cálculos avaliatórios, com a aplicação da correta metodologia avaliatória, dentro do preconizado pelas normas técnicas, irá resultar em um Laudo completo e fundamentado e conseqüentemente, em uma Avaliação dentro da boa técnica, do bom senso e da boa ética profissional.

Capítulo 2

Vantagens da avaliação de engenharia

A Avaliação é uma atividade de engenharia que envolve a análise técnica para determinação do valor de um bem. Independentemente de questões legais e normativas, é importante entender os benefícios, ou seja, as vantagens de se contratar profissional habilitado, especialista, para realizar uma Avaliação.

A atividade de Avaliação implica:

- Conhecimento técnico específico do bem, das metodologias avaliatórias e das ferramentas científicas de avaliação.
- Análise e diagnóstico do mercado no qual esse bem está inserido, conforme os objetivos e finalidades da avaliação pretendida.

O conhecimento técnico do bem avaliando somente é possível com a realização de Vistoria. Para que a Vistoria colete e informe as características técnicas necessárias à Avaliação, deve ser realizada por aqueles que têm pleno domínio das técnicas científicas de construção, projetos, comportamentos em uso das edificações, patologias, cálculos estatísticos em geral, além de outros itens da

própria formação científica, acadêmica e legal desses profissionais, que possibilitam o cumprimento correto e seguro da Avaliação.

No caso de bens imóveis, como: casas, apartamentos, escritórios, galpões, dentre outros, os engenheiros civis e arquitetos são os profissionais plenos conhecedores dessas técnicas citadas, por terem estudado as ciências relacionadas às edificações como um todo.

A Vistoria é responsável pela identificação de parâmetros técnicos do bem, envolvendo:

- Metodologias construtivas e tipo de materiais empregados, verificando se os mesmos são duráveis ou não, se apresentam vícios construtivos ou não, dentre outros aspectos importantes para a classificação correta de processos de depreciação de construções, máquinas, equipamentos, dentre outros.
- Levantamentos de anomalias nas instalações e sistemas existentes, decorrentes de problemas com obras vizinhas ou outras intervenções, que causam necessidade de reparos ou reformas, conseqüentemente, implicam investimentos não previstos no bem avaliando, além de eventuais problemas com terceiros.
- Constatações gerais quanto à integridade do bem,

identificando eventuais falhas de manutenção que poderão causar problemas de desvalorização precoce, perda de valor ou, ainda, que impossibilitam e restrinjam o futuro uso desejado.

- Verificação da necessidade de reformas e/ou em geral, envolvendo problemas construtivos, interferências de ações de terceiros, ou ainda, expressem as adequações necessárias ao uso almejado, que, eventualmente, resultam em um investimento maior no bem avaliando com alteração de seu valor, impactando ou não em possibilidades de valorização ou desvalorização do bem.
- Existência, ou não, do emprego de novas tecnologias nas instalações existentes, que representem algum diferencial de mercado, podendo impactar em aumento ou não de valor.

Além dessa caracterização do bem, a Vistoria auxilia na identificação do mercado a ser estudado. Traz, também, subsídios de análise dos fatores de circunvizinhança que podem influenciar na variação dos valores ofertados. Isso auxilia o diagnóstico do mercado, bem como a própria Avaliação. Alguns fatores podem estar relacionados, por exemplo, a:

- Proximidade com pólos valorizantes ou desvalorizantes, como: favelas, córregos, estações de tratamento de esgoto, “lixões”, além de shoppings centers, parques, praças, grandes avenidas, etc.
- Nível da densidade comercial e residencial, bem como ocupação do entorno, conforme leis municipais de zoneamento urbano.
- Nível de ruído.
- Intensidade de tráfego nas vias públicas.
- Mudanças de zoneamento urbano ou política urbana na região.
- Condições de acessibilidade.
- Existência de transportes públicos.
- Tipos de melhoramentos públicos existentes.
- Infra-estrutura urbana; dentre outros.

Note-se que para cada um desses fatores e parâmetros mencionados, há necessidade de conhecimento técnico intrínseco a formação dos engenheiros, arquitetos e agrônomos, já que esses devem estudar e fundamentar o quanto esses aspectos interferem no valor do bem avaliando.

A análise e diagnóstico do mercado devem considerar as características relacionadas para o bem e sua circunvizinhança, assim como estudo dos indicadores de mercado, quais sejam: vacância (imóveis vagos ou

número de bens disponíveis, em oferta, naquele mercado), absorção líquida (velocidade de absorção do novo estoque ou dos bens em oferta), estoque (número total de bens disponíveis), estoque novo (número de bens que serão lançados no mercado estudado), etc.

A aplicação correta desses aspectos técnicos de engenharia e arquitetura, intrínsecos à atividade de Avaliação, garante vantagens e benefícios ao contratante ou interessado, quais sejam:

3. Classificação correta do padrão construtivo, tipo e estado de conservação, refletindo diretamente no cálculo do valor do bem avaliando.
4. Identificação técnica dos sistemas existentes que podem gerar valorização ou desvalorização.
5. Observações quanto à necessidade de investimentos futuros, que podem viabilizar ou inviabilizar determinados usos e negócios.
6. Versatilidade na negociação em casos de compra e venda de bens, já que serão identificados diversos parâmetros que implicam um possível abatimento do valor ofertado, ou, ainda, fundamentam o valor calculado na Avaliação.
7. Segurança na aquisição de bens, pois aspectos físicos são ponderados e analisados, além de eventuais problemas

com terceiros, vizinhos, etc.

8. Segurança na atualização de ativos imobiliários, porque inúmeras questões envolvendo depreciação são analisadas e ponderadas.
9. Credibilidade na Avaliação executada, já que o bem avaliando está devidamente caracterizado, fundamentado, inclusive com a correta identificação de mercado no qual está inserido.
10. Credibilidade e confiabilidade, visto que o profissional avaliador não tem interesse na negociação do bem avaliando, e não participa da transação comercial propriamente dita.
11. Indicam viabilidades de uma negociação do bem, bem como o melhor momento de fazê-lo (venda, compra ou locação).
12. Indicam potencialidades ou retrações do mercado que impactam em desvalorização ou valorização do bem, independentemente de questões físicas.
13. Segurança na indicação e estudos de viabilidade de investimentos.
14. Confiabilidade e fundamentação do valor calculado na Avaliação com a apresentação clara e transparente de todas as etapas de estudo e cálculos que validam o valor arbitrado.

15. Indicam se o bem avaliando possui características que o posicionam no nível superior ou inferior das médias calculadas para o mercado estudado e, ainda, se há potencialidade de investimentos para que este bem aumente seu posicionamento nesse mercado, o que pode oferecer melhores retornos ao investidor ou comprador.

Capítulo 3

Qualificação e habilitação

DA DEFINIÇÃO

Sempre que referidas, as AVALIAÇÕES são citadas como uma disciplina da “ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES”. Isso porque se trata de uma verdadeira CIÊNCIA oriunda do campo tecnológico e em constante aperfeiçoamento. As verdadeiras avaliações jamais poderão ser confundidas com as simples opiniões de valor e suas vantagens sobre estas já foram abordadas no capítulo anterior.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, por meio da Resolução 345/90 que dispõe quanto ao exercício profissional de Nível Superior das atividades de ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, assim definiu no item “c”: “AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento”.

DA LEGISLAÇÃO

A Constituição Federal de 1988 no seu Artigo 5º, Inciso XIII reza que “É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a Lei estabelecer”.

As qualificações profissionais mencionadas na Constituição para o caso das avaliações, vêm da Lei Federal nº 5.194/66 que regulamentou o exercício profissional de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, que em seu artigo 7º ao estabelecer as atividades e atribuições na Alínea “c”, diz sobre as competências dos profissionais da área tecnológica para a realização de: “estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgações técnicas”.

De sua vez, o Código de Processo Civil – Lei Federal nº 5.869/73 em seu artigo 145, com nova redação que lhe foi dada pela Lei Federal nº 7270/84 estabeleceu, que “Os peritos serão escolhidos entre profissionais de nível universitário, devidamente inscritos no órgão de classe competente, respeitado o disposto no Capítulo VI, seção VII, desse Código”.

Por fim, a Lei Federal nº 6.496/77 instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, como um meio de controle do acervo e caracterização da responsabilidade técnica dos profissionais:

Art. 1º – Todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia, à Arquitetura e à Agronomia fica sujeito à “Anotação de Responsabilidade Técnica” (ART).

Art. 2º – A ART define para os efeitos legais os responsáveis técnicos pelo empreendimento de engenharia, arquitetura e agronomia.

Art. 3º – A falta da ART sujeitará o profissional ou a empresa à multa prevista na alínea “a” do Art. 73 da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e demais combinações legais.

DAS DIFERENTES HABILITAÇÕES

Tendo em vista a grande variedade das disciplinas na área tecnológica, os contratantes das avaliações têm a sua disposição dependendo da tipologia do bem a avaliar, uma gama de engenheiros de avaliações especializados, cada qual com sua habilitação legal, cujas especialidades referenciadas aos tipos mais comuns de avaliações, vêm colocadas na tabela a seguir. É bom lembrar que muitas avaliações envolvem

mais de uma disciplina técnica. Nesses casos o aconselhável é que a contratante eleja um engenheiro de avaliações e este se incumba de indicar e coordenar outros engenheiros especialistas. Como exemplo, cita-se o caso da avaliação de uma fazenda que contenha também mata natural. Nesse caso, o engenheiro agrônomo que será o coordenador se incumbirá de determinar o valor da terra, culturas e semoventes e o engenheiro florestal por ele indicado e coordenado a avaliação da mata.

As principais avaliações e perícias estão a seguir relacionadas às principais habilitações:

AVALIAÇÕES OU PERÍCIAS REFERENTES A:	PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO
IMÓVEIS URBANOS	ARQUITETO ENGº CIVIL
EDIFICAÇÕES	ARQUITETO ENGº CIVIL
EDIFICAÇÕES RURAIS	ENGº AGRÍCOLA ENGº CIVIL
ARQUITETURA PAISAGÍSTICA E DE INTERIORES	ARQUITETO
PLANEJAMENTO FÍSICO URBANO E REGIONAL	ARQUITETO URBANISTA
ESTRADAS, PISTAS DE ROLAMENTO E AEROPORTOS	ENGº CIVIL

SISTEMAS DE TRANSPORTES, DE	ENGº CIVIL
ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SANEAMENTO	ENGº AGRÍCOLA
PORTOS, RIOS, CANAIS, BARRAGENS E DIQUES	ENGº CIVIL
DRENAGEM E IRRIGAÇÃO	ENGº CIVIL ENGº AGRÍCOLA
PONTES E GRANDES ESTRUTURAS	ENGº CIVIL
AERONAVES, INSTALAÇÕES, OPERAÇÃO E TRANSPORTE AÉREO	ENGº AERONÁUTICO
LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS, BATIMÉTRICOS, GEODÉSICOS E AEROFOTOGRAMÉTRICOS	ENGº AGRIMENSOR
GLEBAS RURAIS, CONSTRUÇÕES PARA FINS RURAIS, IRRIGAÇÃO E DRENAGEM PARA FINS AGRÍCOLAS, AGROPECUÁRIA, CULTURAS	ENGº AGRÔNOMO ENGº AGRÍCOLA
GERAÇÃO, TRANSMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO E UTILIZAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	ENGº ELETRICISTA
MATERIAIS ELÉTRICOS E ELETRÔNICOS	ENGºELETRÔNICO
INVENTÁRIO FLORESTAL, ECOLOGIA, DEFESA SANITÁRIA FLORESTAL, RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS, ORDENAMENTO E MANEJO FLORESTAL	ENGº FLORESTAL
PROCESSOS MECÂNICOS, MÁQUINAS, INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS E MECÂNICAS, VEÍCULOS, SISTEMAS DE REFRIGERAÇÃO E DE AR CONDICIONADO	ENGº MECÂNICO ENGº AGRÍCOLA
ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL	ENGº AGRÍCOLA ENGº FLORESTAL ENGº AGRÔNOMO

PROSPECÇÃO E PESQUISA MINERAL, LAVRA DE MINAS, CAPTAÇÃO DE ÁGUA SUBTERRÂNEA, BENEFICIAMENTO DE MINÉRIOS	ENGº DE MINAS
PROCESSOS METALÚRGICOS, INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS, BENEFICIAMENTO DE MINÉRIOS	ENGº METALURGISTA
EMBARCAÇÕES, DIQUES, OPERAÇÕES E TRÁFEGO DE SERVIÇOS HIDROVIÁRIOS	ENGº NAVAL
DIMENSIONAMENTO, AVALIAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE JAZIDAS PETROLÍFERAS, TRANSPORTE E UTILIZAÇÃO DE PETRÓLEO	ENGº DE PETRÓLEO
INDÚSTRIA QUÍMICA, PETROQUÍMICA E DE ALIMENTOS, PRODUTOS QUÍMICOS, TRATAMENTO DE ÁGUAS E INSTALAÇÕES	ENGº QUÍMICO
CONTROLE SANITÁRIO DO AMBIENTE, CAPTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA, ESGOTO E RESÍDUOS, POLUIÇÃO E DRENAGEM	ENGº SANITARISTA
INDÚSTRIA DE ALIMENTOS, ACONDICIONAMENTO, RESERVAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, TRANSPORTE E ABASTECIMENTO DE PRODUTOS ALIMENTARES	ENGº TECNÓLOGO DE ALIMENTOS
INDÚSTRIA TÊXTIL, PRODUTOS TÊXTEIS	ENGº TÊXTIL
TRABALHOS TOPOGRÁFICOS E GEODÉSICOS, ESTUDOS RELATIVOS À CIÊNCIA DA TERRA, PROSPECÇÃO, JAZIDAS, ENSINO	ENGº GEÓLOGO OU GEÓLOGO

DA ESPECIALIZAÇÃO

A habilitação legal que se dá pela formação em engenharia é pois quesito básico para o exercício da engenharia de avaliações, porém, não é o único requisito. Por se tratar de uma especialização da engenharia, a atividade da avaliação exige o conhecimento específico de diversos temas habitualmente empregados na engenharia de avaliação tais quais, exemplificando, matemática financeira, engenharia econômica, legislação urbanística, mercado imobiliário, técnicas de inspeção predial, técnicas em tratamento por fatores e inferência estatística, redação de laudos, propriedades rurais, valores locativos, máquinas e equipamentos e muitos outros mais, que em conjunto são da alçada dos engenheiros especializados em avaliações.

Esses conhecimentos superespecializados e o domínio das técnicas avaliatórias vêm dos cursos ministrados a título de educação continuada e de especialização especialmente criados e ministrados pelo IBAPE/SP nos cursos normais em sua sede própria e naqueles em convênios com faculdades e universidades da Capital e Interior, com professores altamente especializados, pós-graduados em engenharia de avaliações e doutores, sendo fundamental tais conhecimentos para

a prática correta e de sucesso do exercício profissional da engenharia de avaliações.

Em conclusão, tem-se, em resumo, que:

- As avaliações, vistorias, perícias e pareceres são atribuições exclusivas de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA (órgão de classe competente).
- Os trabalhos de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, somente terão valor jurídico se forem realizados por profissionais legalmente habilitados.
- Somente profissionais de nível superior (universitário), devidamente registrados no CREA, poderão realizar perícias de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, incluindo-se aí as avaliações.
- Todo trabalho técnico assinado por Engenheiro, Arquiteto ou Agrônomo, deve ser obrigatoriamente acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, para que se produzam os efeitos legais do exercício profissional e assunção de responsabilidades sobre o serviço prestado.

- Esses imperativos legais, se descumpridos, tornam possível, de pleno direito, a anulação do trabalho.
- As contratações de profissionais para avaliações devem observar a sintonia do bem avaliando com a atribuição e especialização profissionais.
- As contratações para trabalhos que envolvam a engenharia de avaliações devem recair além de profissionais legalmente habilitados, em engenheiros de avaliações especializados, preferencialmente associados do IBAPE/SP e com cursos de educação continuada e ou especialização em seus currículos.

Capítulo 4

Como contratar um profissional de avaliação

A necessidade de se conhecer o valor de um patrimônio, seja um bem móvel, tal como uma máquina ou um veículo, ou um bem imóvel, como um terreno ou uma casa, ou ainda de um direito, de uma marca ou de uma patente, se dá por inúmeros motivos, tais como transações de compra e venda, locações e arrendamentos, partilhas, dissolução de sociedades, atualização de ativos, indenizações, etc. Dessa forma, as avaliações têm por interessados pessoas físicas, empresas e órgãos públicos, podendo-se citar, dentre os mais comuns, as pessoas interessadas em comercializar um bem, as Instituições Financeiras e o Poder Judiciário.

Quem Contratar

Somente os laudos emitidos por arquitetos ou engenheiros possuem validade legal e podem servir de embasamento em disputas judiciais, contratos entre empresas e em todas as outras aplicações em que seja necessário um documento de avaliação de bens ou direitos. Além disso, somente um profissional isento e alheio à finalidade da avaliação, com competência e habilitação legais, pode proporcionar a segurança e a confiabilidade requerida em uma avaliação.

Antes de contratar uma avaliação, o interessado deve verificar quais os documentos de que dispõe do bem que será avaliado e qual o prazo em que necessita a avaliação. No caso de um imóvel, por exemplo, as informações necessárias para o engenheiro de avaliações encontram-se nos títulos dominiais (matrículas do Registro de Imóveis, Escrituras), Cartelas do IPTU, Plantas Arquitetônicas e Memoriais Descritivos.

Em seguida, verificar qual especialidade da engenharia é a adequada ao tipo de bem que será avaliado. Para a avaliação de um imóvel urbano, por exemplo, os profissionais indicados são o engenheiro civil ou o arquiteto, enquanto que para a avaliação de uma máquina, os profissionais indicados são os engenheiros mecânicos ou industriais. Em avaliações que envolvam diversas modalidades, um primeiro profissional contatado pode lhe indicar outros profissionais de outras modalidades, ou compor uma equipe, ou ainda você pode optar pela contratação de uma empresa, que geralmente possui um quadro de avaliadores de todas as modalidades. No capítulo 3 encontram-se relacionadas as atribuições profissionais de cada modalidade da engenharia, agronomia e arquitetura.

Uma vez identificada a modalidade, o contratante, ao escolher o engenheiro (ou a empresa de engenharia de avaliações) deve relatar a finalidade da avaliação: se para uma transação de compra

e venda ou para uma partilha, por exemplo. Essa informação é muito importante, para que o profissional possa analisar se possui competência para executar a avaliação, e também para identificar a real necessidade do cliente, em especial quanto ao tipo de relatório de avaliação que deve ser apresentado.

Este relatório, que é denominado de Laudo de Avaliação, pode ser mais ou menos completo e fundamentado, conforme a finalidade da avaliação, os documentos disponíveis sobre o bem que será avaliado e o prazo em que o cliente necessita da avaliação.

No site do IBAPE-SP, assim como no final desta publicação, você encontra a relação de profissionais e empresas aptas a lhe prestar um serviço de avaliação com segurança e qualidade.

Como Contratar

Preferencialmente, a avaliação deve ser contratada por escrito, em contrato de prestação de serviços que descreva o mais detalhadamente possível o bem que será avaliado, e do qual conste:

- Nome e formação profissional do contratado
- Numero do registro do profissional no CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
- Certidão de registro de profissional responsável no CREA,

atestando a habilitação profissional do mesmo para a avaliação requerida

- Obrigação do recolhimento pelo profissional da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica correspondente à contratação
- Tipo de Laudo, de Valor e de Fundamentação pretendidos na avaliação
- Normas Técnicas nas quais a avaliação irá se basear
- Prazo previsto para a realização dos serviços

A contratação de serviços de avaliações é regida pelo Código de Ética, pela Norma de Avaliação e pelo Regulamento de Honorários do IBAPE/SP, documentos disponíveis no site do IBAPE/SP (www.ibape-sp.org.br). Também no site da entidade nacional (www.ibape.org.br) você encontra outras informações importantes no “Manual de Contratação de Serviços Técnicos de Engenharia de Avaliações e Perícias”, assim como nas “Normas de Avaliações de Bens do IBAPE – Procedimentos Gerais”.

Capítulo 5

Ética Profissional

Como todas as profissões, a engenharia de avaliações e perícias exige procedimento ético, conforme previsto tanto no Código de Ética Profissional do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo, como detalhadamente previsto no Código de Ética do IBAPE/SP.

Por eles são deveres dos profissionais da Engenharia, da Arquitetura e da Agronomia, registrados no CREA, no desempenho de serviços de avaliações e perícias:

- 1) Considerar a profissão como alto título honorífico, utilizando ciência e consciência, o que significa que o profissional tem que ter conhecimento técnico adequado, cujo primeiro dever ético é dominar as regras para desempenho de sua atividade, estando obrigado a desenvolver um processo de educação continuada para se por a par do estado da arte e adotar elevado padrão ético e moral no desempenho dessas funções sociais.
- 2) Interessar-se pelo bem comum contribuindo com seu

conhecimento, capacidade e experiência para melhor servir à coletividade, cooperando para o progresso em geral, com seu concurso intelectual e material no aprimoramento da cultura profissional, ilustração técnica, ciência aplicada e investigação científica e expressar-se publicamente sobre assuntos técnicos somente quando devidamente capacitado para tal.

3) Abster-se de praticar ou contribuir para que se pratiquem injustiças contra colegas e velar para que não se pratiquem atos que, direta ou indiretamente, possam prejudicar seus interesses profissionais.

4) Respeitar o direito autoral, não se apossando como sua idéia, estudo ou trabalho de outrem e não permitindo ou contribuindo, no âmbito do seu conhecimento, para que outros o façam e jamais reproduzir trabalhos alheios, sem a necessária citação e autorização expressa e, quando o fizer, reproduzi-lo por inteiro de modo a expressar corretamente o sentido das teses desenvolvidas.

5) Recusar-se a substituir outro colega quando as razões para tal não forem plenamente justificáveis, salvo por determinação judicial; nesse caso fazê-lo, com o conhecimento do substituído, assim como, somente proceder à revisão, alteração ou complementação de trabalhos de outrem, com prévio conhecimento deste, exceto

quando o mesmo se recusar a completá-lo ou manifestar vontade de abster-se do procedimento.

6) Abster-se de solicitar ou submeter à apreciação de terceiros propostas que contenham condições que possam representar competição de preços por serviços profissionais de igual teor e manter-se atualizado quanto ao Regulamento de Honorários da entidade e adotá-lo como base para seus serviços.

7) Exercer o trabalho profissional com lealdade, dedicação e honestidade e com espírito de justiça e equidade para com seus solicitantes e considerar como confidencial toda informação técnica, financeira ou de outra natureza, que obtenha sobre os interesses de seu cliente no exercício de tarefas como consultor, árbitro e, nos processos judiciais, como perito ou assistente técnico.

8) Como Perito Judicial observar as normas e obrigações morais pertinentes, mantendo conduta ilibada e irrepreensível caracterizada pela incorruptibilidade tanto na vida pública, como na particular, para ser merecedor de confiança e fazer jus ao conceito que possui e só aceitar nomeações em casos para os quais esteja especificamente, capacitado e atualizado e, abster-se de transferir perícias inteiramente a terceiros, por ser esse tipo de encargo pessoal e intransferível (“intuito personae”).

9) Como Assistente Técnico em processo judicial, assessorar de direito a parte que o indicou, mas de fato e, em primeiro lugar, à justiça e à verdade, contribuindo para que o resultado da perícia resulte na expressão desta, auxiliando o perito, acompanhando-o nos estudos e diligências e fornecendo-lhe todas as informações disponíveis.

A avaliação de imóveis implica a necessidade de análises técnicas destinadas a identificar seus valores, seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade econômica de sua utilização para uma determinada finalidade, situação e data, podendo objetivar:

- o valor de mercado;
- o valor patrimonial;
- o valor econômico;
- o valor da liquidação forçada;
- o valor do custo;
- o valor da indenização;
- o valor locativo.

Para obtenção desses valores, existem técnicas previstas em normas e na bibliografia técnica especializada que para serem

obedecidas implicam aos profissionais pleno conhecimento de estatística, de matemática financeira, de engenharia econômica e, também, de legislação urbanística, que o avaliador precisa conhecer para fazer uso da mais apropriada, a fim de cumprir o dever ético primordial de agir com ciência e consciência.

Capítulo 6

A Engenharia de Avaliações. História

Datam do início do século passado, entre os anos de 1918 e 1929, os primeiros artigos relacionados à engenharia de avaliações no Brasil, publicados no Boletim do Instituto de Engenharia, na Revista Politécnica e na Revista Engenharia Mackenzie. No Boletim do Instituto de Engenharia, nº 3, de fevereiro de 1918, o engenheiro Vitor da Silva Freire já tratava sobre conceitos relacionados ao máximo rendimento do espaço e de considerações sobre a profundidade dos terrenos, reportando-se a estudos norte-americanos.

Em 1928, enquanto atuava como engenheiro avaliador oficial do Banco do Estado de São Paulo, já desenvolvia o Eng. Luis Carlos Berrini seus estudos avaliatórios, os quais resultaram nas primeiras publicações na Revista Engenharia, entre 1936 e 1938, quando, ante a ausência de literatura brasileira específica se dispôs a discutir sobre a avaliação de terrenos de variadas formas, culminando pela propositura da renomada fórmula de “Harper e Berrini” que, por várias décadas serviu como norteadora dos trabalhos avaliatórios.

Contemporâneo de Berrini, o Eng^o Lysandro Pereira da Silva em junho de 1937 publica na Revista Engenharia seu trabalho “Avaliações de Terrenos” onde visionariamente já afirmava que

“valor de um terreno se determina essencialmente pela renda que ele pode produzir quando aproveitado da melhor forma possível”.

No final da década de 30 a capital de São Paulo, então sob a administração do Eng^o Francisco Prestes Maia, foi alvo de um intenso processo de reurbanização, resultando um elevado número de desapropriações destinadas a permitir o desenvolvimento das mais diversificadas e intensas intervenções urbanas. Aos engenheiros já citados, somam-se as relevantes contribuições de trabalhos e estudos desenvolvidos pelos Eng^o Alberto de Zagottis, Arq. Luis Inácio de Anhaia Melo e Eng^o Ernani F. Nogueira. “Já se impunha, então, o engenheiro como avaliador e assim ia se afastando, naturalmente, o avaliador leigo, que resumia suas conclusões num simples visto e avaliado. Pois os magistrados já estavam compreendendo que a avaliação de imóveis constituía mais um campo de atividade do engenheiro.” (Anais do I Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações, Editora Pini, 1978, pág. 11).

Significativo marco da engenharia de avaliações acontece em 1941, com a publicação de “Avaliações de Imóveis” do Eng^o Berrini, tornando-se a primeira obra do gênero escrita na língua portuguesa.

Iniciativa objetivando a normalização dos procedimentos avaliatórios data de junho de 1958, com a publicação da primeira

norma de avaliação de imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, como substitutivo ao anteprojeto ABNT PNB-74R (julho/agosto de 1957), sendo apresentadas de forma inovadora as metodologias avaliatórias classificadas em três grupos: comparativo de dados de mercado, custo e capitalização ou renda.

Em 1977 é publicada pela ABNT a primeira norma referente à engenharia de avaliações. A NB 502/77 – Avaliação e Imóveis Urbanos, logo em seu inicial item 1.2 já dispunha que “esta norma é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizem o valor de imóveis urbanos, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos”. E mais, dentro desse princípio da real competência e atribuição das atividades profissionais regulamentadas assim se expressava no item 1.3 “a determinação do valor referido no item anterior é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia”.

Essa norma foi revista em 1989 resultando na ABNT NBR 5679 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e tal como sua antecessora especifica logo em seu item introdutório 1.1 que “Esta norma é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos avaliatórios de imóveis urbano, de seus frutos e de direitos. A determinação do valor é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais

legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, em acordo com a Lei Federal nº 5.194 e com as Resoluções nº 205 e nº 218 do CONFEA”.

A década de 90 poderá ser considerada como aquela em que a engenharia de avaliações mais se aprimorou no que diz respeito às novas conceituações e metodologias. Com a popularização dos computadores e dos meios interativos de comunicação pessoal, com a disseminação dos treinamentos, cursos de especialização e pós-graduação ministrados por entidades de classe e universidades distribuídas por todo o território nacional e ante a necessidade de serem cada vez mais exigidos conhecimentos específicos destinados a responder às mais diversas e variadas avaliações e conseqüentemente, dos bens a serem avaliados, a engenharia de avaliações solidificou-se como importante especialização para os profissionais das áreas da engenharia, arquitetura e agronomia.

A partir de 2001, entra em vigor a norma ABNT NBR 14.653 “Avaliação de Bens”, quando então todas as normas brasileiras existentes foram sintetizadas numa única norma dotada de partes específicas: imóveis urbanos, imóveis rurais, empreendimentos, máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral.