

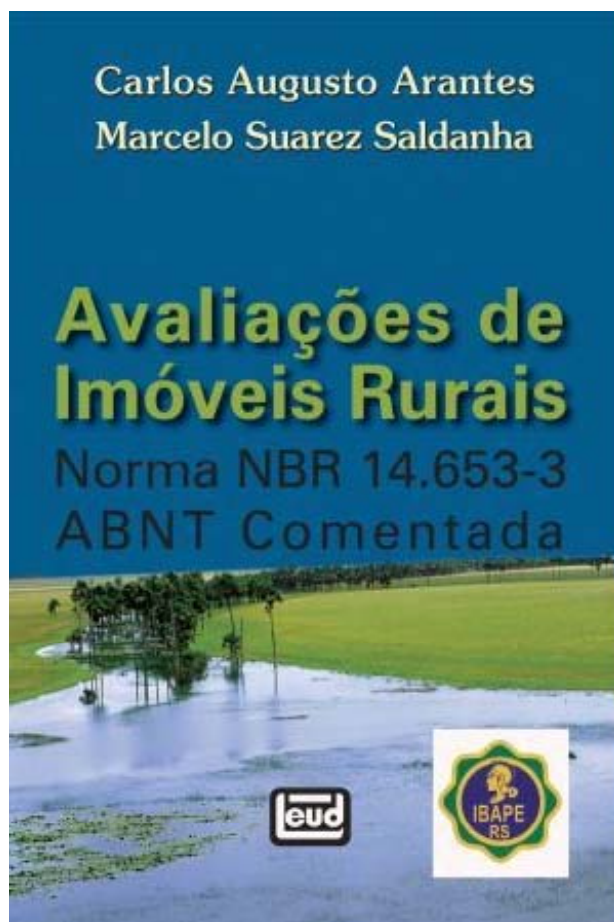
Promoção



Realização



21 a 25 de setembro de 2009  
Hotel Maksoud Plaza – São Paulo



# A Norma de Avaliações de Imóveis Rurais ABNT NBR 14.653 - Comentada -

# Comunicados

Os conceitos e opiniões apresentados nesta atividade são de responsabilidade exclusiva do palestrante.

O Congresso não se responsabiliza por opiniões ou pareceres emitidos por terceiros, associados ou não, ou pelo emprego indevido das informações aqui contidas.

É proibida a reprodução total ou parcial deste material sem a aprovação prévia e por escrito do XV COBREAP.

# Objetivo da NT

Destina-se a detalhar as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto a:

- a) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- b) classificação da sua natureza;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) identificação do valor de mercado ou outra referência de valor;
- f) especificação das avaliações;
- g) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

# Motivos

Trabalhando com avaliação de imóveis rurais, observamos a Norma Técnica ABNT14.653-3, qual serve como elemento norteador de estudos desta natureza. Serve ainda para, de certa forma, buscar uma padronização dos trabalhos realizados por vários profissionais.

Este livro visa comentar e dar interpretação aos incisos da Norma Técnica ABNT 14.653-3, com fito a facilitar o trabalho de profissionais neófitos na engenharia de avaliações.

Em especial com o fito de esclarecer e forma de uso da NT.



# Motivos

A presente norma técnica, substituiu a NBR 8.799, em sua integralidade.

Esta parte da ABNT NBR 14.653 visa detalhar os procedimentos gerais da Norma de Avaliação de Bens - Parte 1 no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais, inclusive servidões rurais.

Esta Norma contém os anexos A e B, de caráter normativo e o Anexo C, de caráter informativo.

# Principais dúvidas

- Roteiro de Laudo Pericial caracterização do imóvel, terras, acessões, construções, instalações, etc.).
- Escolha da metodologia.
- Graus de Precisão e de Fundamentação.

# Grau de Precisão

Tabela 3- Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%-50%	>50%

Nota: Observar subseção 9.1 a 9.3

$$\text{Amplitude Total} = \frac{t_c \times \frac{\delta}{\sqrt{n-1}}}{\mu} \times 2$$

# Grau de Fundamentação

Tabela 1: Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite Mínimo	12	36	71
Limite Máximo	35	70	100

**9.2.1** Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos seguintes graus, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas:

# Grau de Fundamentação

**9.2.2** Esta pontuação é obtida segundo a tabela 2 a seguir, quando a finalidade for a avaliação do imóvel rural como um todo, utilizando-se o método comparativo direto de dados de mercado, conjugado ou não com os métodos de custo e da capitalização da renda.

**9.2.2.1** Na avaliação do imóvel rural como um empreendimento, deve-se reportar à ABNT NBR 14.653-4.

**9.2.2.2** O engenheiro de avaliações deverá enquadrar seu trabalho em cada item da tabela 2. A soma dos pontos obtidos nos dez itens será utilizada para conferir o grau de fundamentação conforme a tabela 1, observadas as restrições de 9.2.3..

# Grau de Fundamentação

**Tabela 2 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação**

Item	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado, efetivamente utilizados	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	18	$\geq 5$	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	todos	15	maioria	7	minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	10	maioria	6	minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedição por planilha específica	5	custo de reedição por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	5	por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	16	simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A	15	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfica	2				
		coordenadas geodésicas ou geográficas	2	roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	fotográfica	4				
		coordenadas geodésicas ou geográficas	4	croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	certidão dominial atualizada	2				
		levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	levantamento topográfico planimétrico	2		

# Atividades Básicas – Princípios da Avaliação

*Princípio do Maior e Melhor Uso* (“Highest and Best Use”) – o valor de um imóvel será o que resulte economicamente mais viável dentro das possibilidades legais e físicas desde que absorvíveis pelo mercado.

Comentário: Potencialidades de Uso e Viabilidades de Exploração da Terra.

# Atividades Básicas – Princípios da Avaliação

Princípio da Proporcionalidade (“Proportion Principle”), segundo o qual os bens semelhantes, em mercados semelhantes, tem preços semelhantes, enquanto as eventuais diferenças de preços são proporcionais às diferenças entre as características dos bens e dos mercados.

Comentário: esta metodologia é denominada na Engenharia de Avaliações de Método Comparativo Direto.

# Atividades Básicas – Princípios da Avaliação

## Princípio da Substituição ou Equivalência

(“Substitution Principle”), segundo o qual bens fungíveis em mercados semelhantes, tem preços equivalentes.

Comentário: isso ocorre no que se denomina de Regiões de Aptidões Homogêneas.

# Atividades Básicas – Princípios da Avaliação

*Princípio da Finalidade* (“Finality Principle”), segundo o qual a finalidade da avaliação esta condicionada aos métodos e as técnicas de avaliação a serem empregadas.

Comentário: trata-se da aplicação do regramento estabelecido pelas Normas Técnicas.

# Atividades Básicas – Princípios da Avaliação

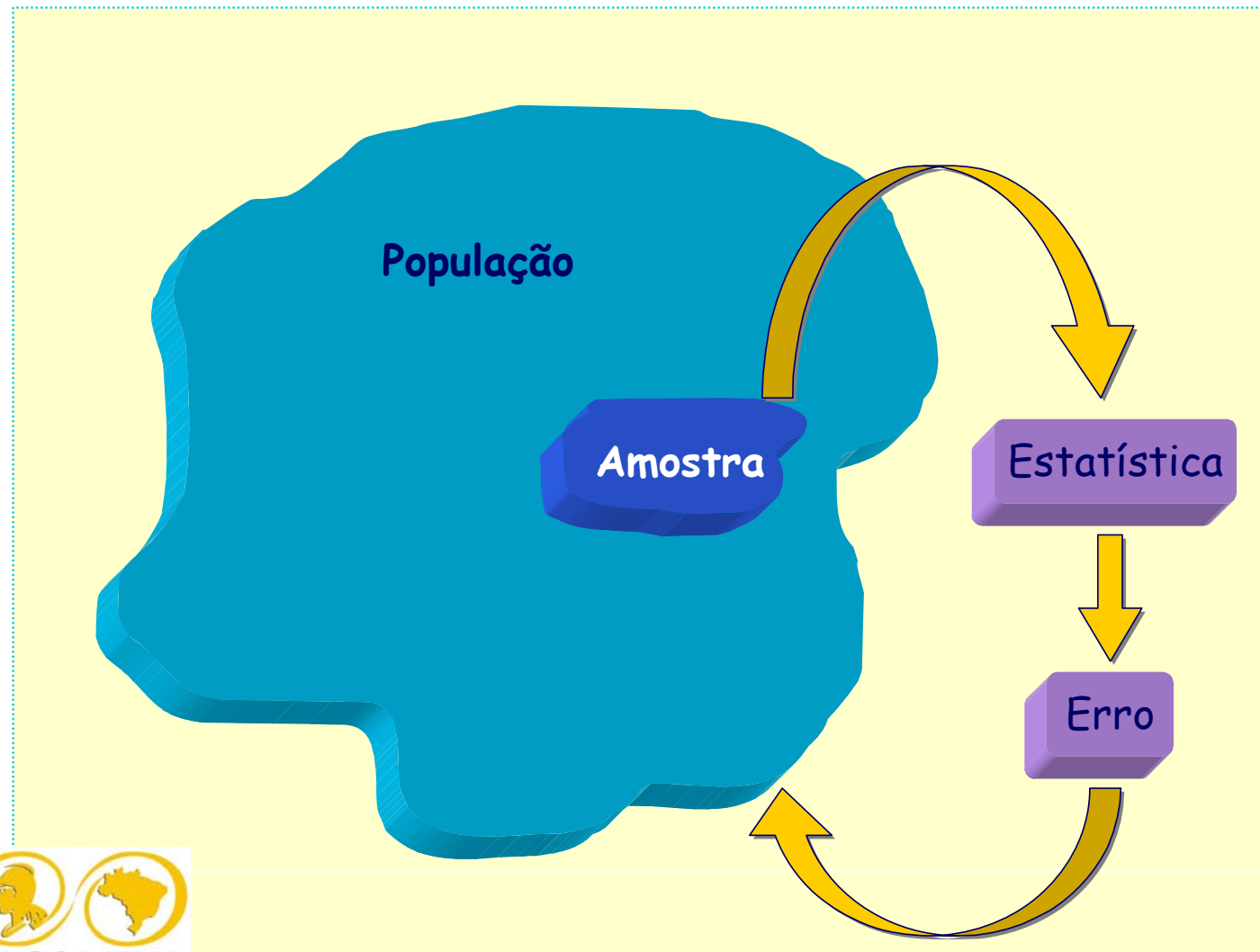
Princípio da Transparência (“Transparency Principle”), segundo o qual o parecer avaliatório de um bem deve conter a informação necessária e suficiente para a sua fácil compreensão, contendo dados como os elementos comparativos, ser conclusivo, fundamentado e preciso.

Comentário: trata-se do documento elaborado e denominado de Laudo de Avaliação ou Laudo Pericial.

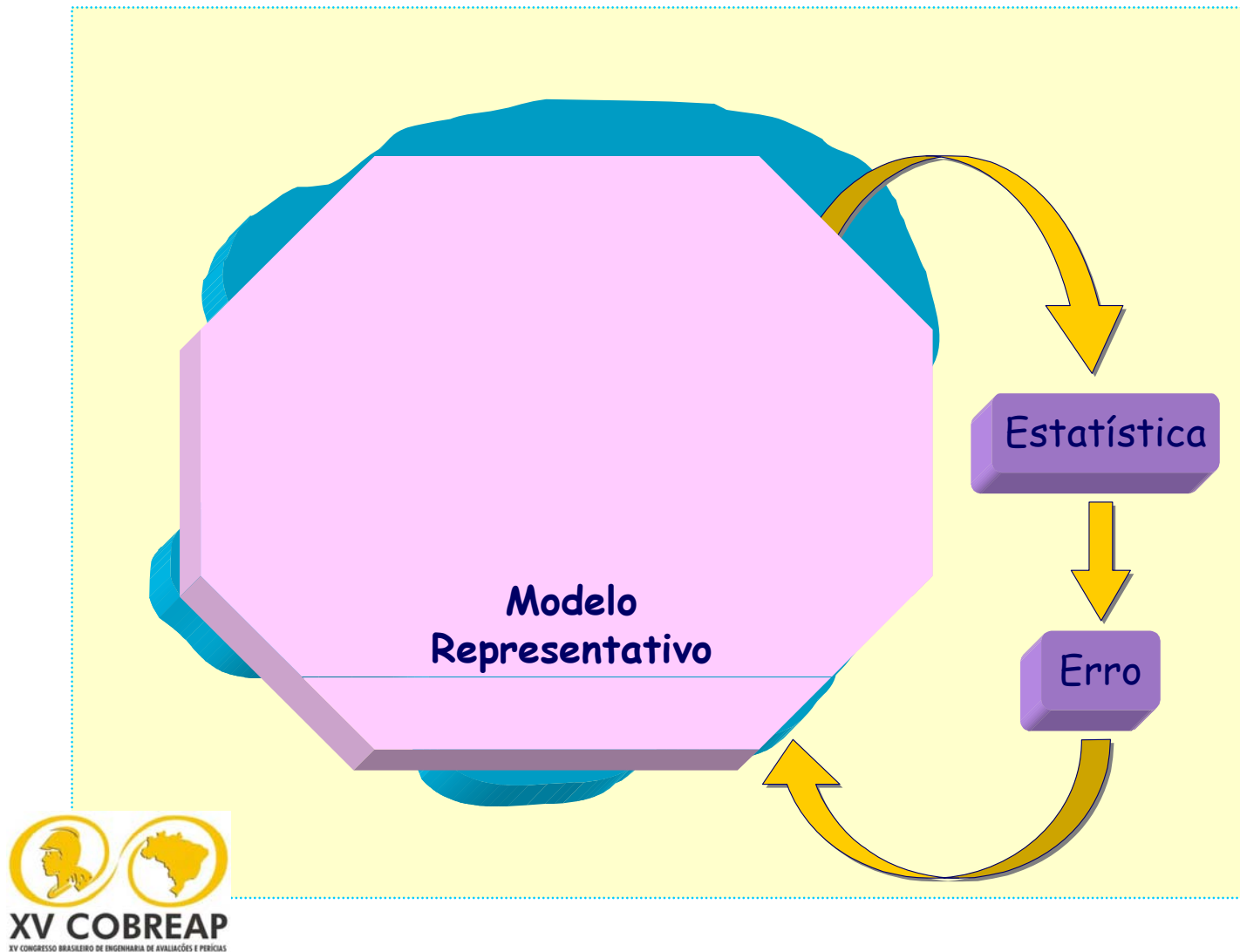
# ETAPAS DA AVALIAÇÃO



# Tratamento Científico – Inferência Estatística



# Tratamento Científico – Inferência Estatística



# Modelo de Regressão

$$Y = b_0 + b_1x_1 + b_2x_2 + \dots + b_nx_n + \text{erro}$$

**Y = variável dependente: Valor  
Preço**

**X = variáveis independentes: Características**  
**Físicas                      Geopolíticas                      Econômicas**

Carlos Augusto Arantes  
Marcelo Suarez Saldanha

# Avaliações de Imóveis Rurais

Norma NBR 14.653-3  
ABNT Comentada

