

# NORMATIZAÇÕES REGULMENTADORAS SOB A PERSPECTIVA DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

## REGULATORY STANDARDS FROM THE PERSPECTIVE OF REAL ESTATE EVALUATION

Frank Dieter Schulze<sup>1</sup>

Liane da Silva Bueno<sup>2</sup>

### RESUMO

A década de 90 foi marcada por anos de aprimoramento dos procedimentos metodológicos na área de avaliação de imóveis. No entanto, foi na virada do século que as normas de avaliação de imóveis se consolidaram a partir da Norma Técnica NBR 14.653 (ABNT, 2019), evoluindo em aspectos específicos como procedimentos gerais, imóveis urbanos, imóveis rurais, empreendimentos, máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, recursos naturais e ambientais além de patrimônios históricos. Toda a atividade de avaliação de imóveis, independentemente do tipo, deve corresponder a estimativa de um valor, de modo fundamentado. Nesse sentido, nas avaliações de imóveis a metodologia aplicada pode ser diversificada, mas o objetivo primário será sempre atrelado a determinar o valor de mercado do imóvel, seja este o preço de venda, valor de oferta ou valor de arrendamento. É fundamental, que toda atividade de avaliação, seja realizada uma intensa observação do mercado imobiliário, negociações de compra e venda de imóveis, comparando-se as características do bem imóvel em avaliação com outros bens semelhantes, para posterior levantamento do valor de mercado, fundamentado em graus de confiabilidade, dado pelas normas técnicas de avaliação de imóveis. Sendo assim, este artigo apresenta definições, bem como aborda a evolução das normatizações regulamentadoras sob a perspectiva da avaliação de imóveis. Esperando-se contribuir com os fundamentos teóricos de estudos e ou pesquisas tanto diretamente direcionadas nesta área, como em áreas correlatas; destacando-se as vinculadas às atividades de Engenharia de Avaliações.

**Palavras-chave:** Avaliação de imóvel, normatização, valor de imóvel.

### ABSTRACT

The 1990s were marked by years of improvement in methodological procedures in the area of property valuation. However, it was at the turn of the century that property valuation standards were consolidated based on Technical Standard NBR 14,653 (ABNT, 2019), evolving in specific aspects such as general procedures, urban properties, rural properties, developments, machinery, equipment, facilities and industrial goods in general, natural and environmental resources, in addition to historical heritage. All property valuation activity, regardless of type, must correspond to an estimated value, in a reasoned

---

<sup>1</sup> Arquiteto e Urbanista. Máster en Ingeniería de la Tasación y Valoración pela Fundação Espiritosantense de Tecnologia e a Universidad politécnica de Valencia. Email: frank.dieter@gmail.com

<sup>2</sup> Engenheira Civil. Mestre em Engenharia Civil na área de Cadastro Técnico Multifinalitário e Doutora em Engenharia de Produção com ênfase em Gestão Ambiental pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC). Email: lianebueno@gmail.com.

manner. In this sense, in real estate appraisals, the applied methodology can be diversified, but the primary objective will always be linked to determining the market value of the property, be it the sale price, offer value or lease value. It is essential that all valuation activities carry out an intense observation of the real estate market, negotiations for the purchase and sale of properties, comparing the characteristics of the property under evaluation with other similar properties, for a subsequent survey of the market value, based on in degrees of reliability, given by the technical norms for property valuation. Therefore, this article presents definitions, as well as addresses the evolution of regulatory norms from the perspective of property valuation. Hoping to contribute with the theoretical foundations of studies and/or research both directly directed in this area, as well as in related areas; highlighting those linked to the activities of Evaluation Engineering.

**Keyword:** Property valuation, standardization, property value.

## INTRODUÇÃO

A ciência da avaliação surgiu com a aplicação principal na avaliação de terra, e com o passar do tempo se estendeu para outros bens, abrindo possibilidades para diferentes aplicações, as quais são classificadas segundo o setor de atividade (agrária, urbana, industrial, financeira, entre outras), e também conforme o bem a ser avaliado (ativos materiais, ativos imateriais) (MENDONÇA *et al.*, 2019).

A primeira lei que veio ao encontro desses interesses foi a Lei das Terras de 1850, no Brasil. Posteriormente, advieram procedimentos técnicos para a avaliação de imóveis para diversos fins como partilha de bens, venda e locação de imóveis, tanto urbanos como rurais, entre outras possibilidades descritas no conjunto de normas atualizadas contidas na NBR 14653 (ABNT, 2019).

Atualmente existem diferentes classificações da referida NBR para diversas categorias de bens, abordando a NBR 14653-1 os procedimentos gerais de avaliação. A NBR 14653-2 trata da avaliação de bens urbanos; a NBR 14653-3 de bens rurais; a NBR 14653-4 de empreendimentos; a NBR 14653-5, máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral; a NBR 14653-6, recursos ambientais e naturais e a NBR 14653-7, patrimônio histórico (ABNT, 2019).

Baseado na importância das propriedades rurais ao longo do território nacional, a avaliação de empreendimentos rurais torna-se um elemento fundamental.

## **METODOLOGIA**

Este artigo trata a respeito de pesquisa bibliográfica, documental e normativa, com caráter qualitativo. Buscando-se através de livros, teses e artigos; apresentar definições, bem como abordar a evolução das normatizações regulamentadoras da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), sob a perspectiva da avaliação de imóveis.

Segundo Gil (2008), a pesquisa qualitativa fomenta, dentre tantos outros, com o universo de significados, além dos métodos e dos fatos que não podem ser omitidos. Vindo ao encontro a estas informações, a pesquisa descritiva se caracteriza como aquela que descreve as características de determinadas populações ou fenômenos.

A pesquisa documental assemelha-se aos caminhos da pesquisa bibliográfica, não sendo fácil por vezes distingui-las. A pesquisa bibliográfica baseia-se em fontes constituídas de materiais já elaborados, basicamente tem-se livros e artigos científicos. A pesquisa documental recorre a fontes mais diversas, sem tratamento analítico, tais como: tabelas estatísticas, revistas, relatórios, documentos oficiais, cartas, filmes, fotografias, entre outros (FONSECA, 2002, p. 32).

De acordo com Sá-Silva, Jackson R.; Almeida, Cristóvão Domingos de e Guindani, Joel Felipe (2009), a pesquisa documental é um tipo de pesquisa que utiliza fontes primárias, isto é, dados e informações que ainda não foram tratados científica ou analiticamente. Para os autores, a pesquisa documental tem objetivos específicos e pode ser um rico complemento à pesquisa bibliográfica. Os documentos analisados podem ser atuais ou antigos, e podem ser usados para contextualização histórica, cultural, social e econômica de um lugar ou grupo de pessoas, em determinado momento da história. Por essa razão, é um tipo de pesquisa bastante utilizado nas ciências sociais e humanas.

## **RESULTADOS E DISCUSSÃO**

Referente as normatizações da avaliação de imóveis no Brasil tem-se que a partir do ano de 1850, com promulgação da Lei das Terras, originaram-se

propriedades particulares, passando-se a compreensão de que as terras se constituíam em um bem, e como tal deveriam apresentar um valor associado (AGUIAR, 2012).

A partir disso, surgiu a necessidade de estudos de caráter avaliativo com embasamento legal para se estabelecer um ramo de análise técnica e científica nesse segmento.

No Brasil, somente a partir do início do século XX, se tem registro das primeiras atividades de avaliação de imóveis elaboradas como ferramenta da engenharia de avaliação, por meio do surgimento do Instituto Brasileiro de Informações e Perícias de Engenharia (AGUIAR, 2012).

A partir disso, surgiu a necessidade de criar novas normas, e a necessidade de detalhamento sobre os procedimentos de avaliação.

Destaca-se que, aproximadamente 10 anos da constatação dessa necessidade, em 1985, entrou em vigor a norma NBR 8.799 - Avaliação de Imóveis Rurais. Ainda no final dessa década, a norma brasileira de avaliação de imóveis urbanos foi revisada, e registrada no INMETRO como NBR 5676 (KUHN et al., 2009).

Posteriormente, a década de 90 foi marcada por anos de aprimoramento dos procedimentos metodológicos por partes dos profissionais e as entidades que atuavam na área de avaliação de imóveis.

No entanto, foi com a virada do século que as normas de avaliação de imóveis se consolidariam em uma única norma, conhecida até os dias atuais como NBR 14.653 (ABNT, 2019).

Nesse sentido, em 2001 todas as normas sobre avaliação de imóveis foram incorporadas em uma única normatização, com uma nova nomenclatura, constituída de 7 partes específicas (procedimentos gerais, imóveis urbanos, imóveis rurais, empreendimentos, máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, recursos naturais e ambientais e patrimônios históricos) (KUHN et al., 2009).

No entanto, cabe ressaltar que as diferentes partes da NBR 14653 abordam apenas avaliações de cunho imobiliário.

De maneira geral, os objetivos básicos da norma estão associados com desempenhar um papel guia, consolidando os conceitos, métodos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens imóveis; além de apresentarem

diretrizes para os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional dos profissionais avaliadores.

Aponta-se que, essa normatização é exigida em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações.

Já quanto avaliação de imóveis, toda a atividade de avaliação de imóveis independentemente do tipo, deve corresponder a estimativa de um valor, de modo fundamentado.

Nesse sentido, nas avaliações de imóveis a metodologia aplicada pode ser diversificada, mas o objetivo primário será sempre atrelado a determinar o valor de mercado do imóvel (BALTZAR, 2014).

Assim, em linhas gerais avaliar um imóvel consiste em determinar o seu valor de mercado em um determinado momento, com critérios e métodos bem estabelecidos pela ciência avaliatória com cálculos estatísticos (LIMA, 2011).

Segundo a NBR 14653-1 (ABNT, 2019) a avaliação de imóvel é definida como sendo uma 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.

Nesse sentido, torna-se fundamental, que em toda atividade de avaliação, seja realizada uma intensa observação do mercado imobiliário, negociações de compra e venda de imóveis, para a devida comparação das características do bem imóvel em avaliação com outros bens semelhantes, para posterior levantamento do valor de mercado do mesmo, fundamentado em graus de confiabilidade dado pelas normas técnicas de avaliação de imóveis (LIMA, 2011).

Além disso, segundo Lima (2011) algumas informações atreladas com o preço de venda, valores de oferta e de arrendamento são importantes para realizar a avaliação de um referido imóvel.

No Quadro 1 apresenta-se uma síntese das definições abordadas pela NBR 14653-1 (ABNT, 2019).

#### **Quadro 1 - Definições abordadas pela NBR 14653-1**

Variável	Descrição
Preço de venda	Preço de venda resultante da comercialização, livre de qualquer ônus, de uma propriedade rural entre duas partes, interessadas, mas não obrigadas.
Valor de oferta	Proveniente da disposição em vender um imóvel, mas que ainda não foi realizada, portanto necessita de ajustes para se adequar o preço de venda.
Valor de arrendamento	Valor de arrendamento proveniente da renda obtida pelo proprietário ao arrendar ou alugar sua propriedade.

**Fonte:** Adaptado de Lima, (2011).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para compreender a dinâmica de avaliação de imóveis, sugere-se que tenhamos conhecimento e compreensão da evolução normativa desta atividade.

Sendo assim, este artigo não esgota reflexões a respeito do tema abordado, mas busca explicitar a evolução histórica da normatização da avaliação de imóveis no Brasil, afim de contribuir com os fundamentos teóricos de estudos e ou pesquisas tanto diretamente direcionadas nesta área, como em áreas correlatas; destacando-se as vinculadas às atividades de Engenharia de Avaliações.

## REFERÊNCIAS

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro, 2019.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2: avaliação de bens Parte 2: imóveis urbanos**. Rio de Janeiro, 2019.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-3: avaliação de bens Parte 3: imóveis rurais**. Rio de Janeiro, 2019.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-4: avaliação de Bens Parte 4: empreendimentos**. Rio de Janeiro, 2019.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-5: avaliação de bens Parte 5: máquinas, equipamentos, instalações, bens industriais em gerais**. Rio de Janeiro, 2019.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-6: avaliação de bens Parte 6: Recursos naturais e ambientais**. Rio de Janeiro, 2019.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-7: avaliação de bens Parte 7: Bens de patrimônio históricos e artísticos**. Rio de Janeiro, 2019.

AGUIAR, F.G (2012). **Aprendendo a avaliar imóveis rurais**. 1ª edição. São Paulo: Editora Agbook.

ARANTES, C.A. SALDANHA, M.S. (2009). **Avaliação de Imóveis Rurais: Norma NBR 14.653-3 ABNT Comentada**. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito.165.

BALTAZAR, J. C. (2014). **Imóveis Rurais: Avaliação e Perícia**. 1ª edição. Viçosa.

BOGIN, A. N. SHUI, J. (2020). “**Appraisal Accuracy and Automated Valuation Models in Rural Areas**”. The Journal of Real Estate Finance and Economics, vol 60, p.40-52.

BOLTON, P. FREIXAS, X. SHAPIRO, J. (2007). “**Conflicts of interest, information provision, and competition in the financial services industry**”. Journal of Financial Economics, p. 297-330.

BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o **Estatuto da Terra** e outras providências. <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4504.htm)>. [Acesso em: 29 de dezembro de 2021].

CASTRO, C.N. (2019). **Desenvolvimento rural e o estado brasileiro**. Boletim Regional, Urbano e Ambiental, vol.1, p. 50-62.

ERIKSEN, M. D. FOUT, H.B. PALIM, M. ROSENBLATT, E. (2020). “**Contract Price Confirmation Bias: Evidence from Repeat Appraisals**”. The Journal of Real Estate Finance And Economics, vol. 2, p. 77-98.

FONSECA, J. J. S. **Metodologia da pesquisa científica**. Fortaleza: UEC, 2002. Apostila.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GUSMÃO, P.S. (2012). **Métodos de avaliação de propriedades agrícolas no Brasil**. Dissertação de mestrado, Universidade de São Paulo, São Paulo, <<https://teses.usp.br/teses/disponiveis/12/12139/tde-26062012-164252/pt-br.php>> [Acesso em: 29 de janeiro de 2022].

KUHN, E. A. NERBAS, P.F PEREIRA, L.P. (2009). **Avaliação de Imóveis e Perícias**. Curitiba: IESD.

LIMA, M.R.C. (2011). **Avaliação de propriedades rurais**. 3. ed. São Paulo: Universitária de Direito.

MENDES SOBRINHO, O. T. (1983). **Avaliações para Garantia**. São Paulo: Ed. PINI.

MENDONÇA, I.F. BERNARDES, K.C. ROCHA, J.F.G. RAMOS, N.F. PEREIRA, R.A. (2019). **Avaliação de Imóveis Rurais pelos Peritos Federais Agrários**. Brasília, DF: SindPFA.

NAÇÕES UNIDAS. **Transformando Nosso Mundo: A Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável**. 2015. Disponível em: <https://nacoesunidas.org/pos2015/agenda2030/> Acesso em: 26 de dezembro de 2021.

RIBEIRO, M. R. (2007). “**Metodologias de avaliação da aptidão agrícola das terras e as variáveis regionais**” In: Anais da Academia Pernambucana da Ciência Agronômica, Recife, vol. 4, p 116-125.

SANTOS, R. P. (2019). “**O Estado da Arte da análise do mercado de terras rurais: algumas contribuições do Incra**.” In: Brasília. Sindicato Nacional dos Peritos Federais Agrários - SINDPFA. Avaliação de imóveis rurais pelos Peritos Federais Agrários. Brasília: Sindpfa, p. 163-181.

SÁ-SILVA, Jackson R.; ALMEIDA, Cristóvão Domingos de; GUINDANI, Joel Felipe. **Pesquisa documental: pistas teóricas e metodológicas**. In: Revista Brasileira de História & Ciências Sociais, 2009. Disponível em: [file:///C:/Users/Eduardo%20Bueno/Downloads/pesquisa\\_documental%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/Eduardo%20Bueno/Downloads/pesquisa_documental%20(2).pdf) . Acesso em: mar. 2022.