

NBR 14653-1: Procedimentos gerais

Elaborada pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil a Parte 1 consolida conceitos, métodos e procedimentos, para a realização de serviços de avaliação de bens. É importante observar que as normas da ABNT não substituem Leis, Decretos e Regulamentos, que devem ser atendidos pelos interessados, mas muitas vezes são citadas pelos órgãos responsáveis pelos Regulamentos Técnicos. E para terem validade documental, as avaliações de bens baseadas na NBR 14653 devem ser realizadas por engenheiro ou arquiteto habilitado.

Em seu escopo, a NBR 14653-1 apresenta as seguintes diretrizes para avaliação de bens:

- 1) sua natureza;
- 2) terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- 3) atividades básicas;
- 4) metodologia básica;
- 5) especificação das avaliações;
- 6) requisitos básicos de laudos de avaliação.

No Brasil, os primeiros trabalhos técnicos de avaliação de bens foram publicados por escolas de engenharia e órgãos públicos na primeira década do século passado. Com a expansão urbana esses documentos de avaliação de bens, elaborados a partir da sua **natureza**, como imóveis urbanos e rurais, máquinas, equipamentos, empreendimentos, recursos ambientais, patrimônio histórico e artístico, foram se tornando cada vez mais importantes nas relações socioeconômicas e assim, a atual NBR 14653-1 entrou em vigor em 2004, substituindo sua versão anterior de 2001.

Entre as iniciativas para padronizar as avaliações de bens foram estabelecidas dezenas de **terminologias, definições, símbolos e abreviaturas** para classificação de ativos, processos de pesquisa de mercado, preços, custos, modelos de regressão, outras metodologias e variáveis utilizadas nos estudos.

A descrição das **atividades básicas** começa pelo esclarecimento da finalidade e objetivo da avaliação, o prazo para apresentação do laudo e o grau de fundamentação da análise. Em seguida, requisita-se ao contratante a documentação do bem que também deverá ser vistoriado. Inicia-se então a coleta de dados sobre o bem avaliado e outros com características semelhantes para o diagnóstico de mercado. De posse dos dados e considerando a natureza do bem avaliado, objetivos e dados da avaliação, é feita a escolha da metodologia.

Para identificar o valor de mercado do bem avaliado utiliza-se o **método** comparativo direto de dados de mercado e para identificar o seu valor existem três opções: **método** involutivo, baseado no seu aproveitamento; **método** evolutivo, baseado no somatório dos valores dos seus componentes e o **método** da capitalização da renda, baseado na renda líquida estimada considerando diferentes cenários. Para identificação de custos as opções são o método comparativo direto e o método de quantificação. No caso da avaliação de um empreendimento a opção é o **método** para identificar indicadores de viabilidade econômica.

Quanto a **especificação das avaliações** ela é condicionada pelo prazo e recursos existentes, disponibilidade de dados de mercado e metodologia empregada. Já entre os **requisitos básicos** para realização do trabalho destacamos o objetivo e finalidade da avaliação, características do bem; dados, informações e métodos utilizados.