



PREFEITURA DE
**FAZENDA
RIO GRANDE**

INTRODUÇÃO À NBR 14.653: NORMA DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

INSTRUTORA: ANDRÉA COSTA



INTRODUÇÃO À NBR 14.653: NORMA DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Permitida a reprodução, sem fins lucrativos, parcial ou total, desde que seja citada a fonte e o endereço eletrônico onde se encontra o original:

fazendariogrande.pr.gov.br

FICHA TÉCNICA

Gestão 2021-2024

Marco Antonio Marcondes Silva
Prefeito Municipal

Bruno Martins dos Santos
Secretário Municipal de Administração

Patrícia Elias dos Santos
Diretora-geral da Secretaria Municipal de Administração

Organização

Michel Cleiton Andersson Daversa
Coordenador da Escola de Gestão

Elaboração Técnica

Andréa Costa
Engenheira Civil - Secretaria Municipal de Urbanismo

Apoio Gráfico e Operacional

Jackelyne Bianca da Silva Ferro
Estagiária da Escola de Gestão

Jessica Fernanda Medeiros
Assessora da Secretaria Municipal de Urbanismo

Apostila digital, 1.^a Edição, 2024

Prefeitura do Município de Fazenda Rio Grande
Secretaria Municipal de Administração
Escola de Gestão
Rua Jacarandá, n.º 300
83.823-901 Fazenda Rio Grande-PR
www.fazendariogrande.pr.gov.br
(41) 3627-8500



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO À AVALIAÇÃO.....	4
2. A EVOLUÇÃO DA AVALIAÇÃO DE BENS.....	4
3. COMPETÊNCIA.....	5
4. NORMA.....	6
5. O QUE É AVALIAÇÃO?.....	7
6. VALOR.....	7
7. AVALIAÇÃO DE BENS: PROCEDIMENTOS GERAIS.....	8
8. DEMANDAS X AVALIAÇÕES.....	9
8.1 Revisão Valor Venal.....	9
8.2 Desapropriação.....	9
8.3 Servidão Passagem.....	10
8.4 Permuta.....	10
8.5 Garantias.....	11
8.6 Adjudicação (Compulsória).....	11
8.7 Reintegração de posse.....	12
8.8 Usucapião.....	12
8.9 Cessão de Uso.....	12
8.10 Locação.....	13
8.11 Doação.....	13
8.12 Revisão ITBI.....	13
REFERÊNCIAS.....	14

1. INTRODUÇÃO À AVALIAÇÃO

O ser humano avalia constantemente as coisas ao seu redor. Segundo seus critérios, avalia as coisas como bonitas, feias, melhores ou piores. Ou seja, SUBJETIVAMENTE, atribui mais ou menos VALOR a maioria das coisas.

E como retirar o caráter subjetivo de uma avaliação?



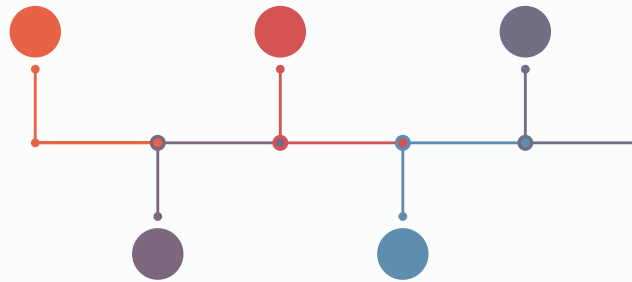
2. A EVOLUÇÃO DA AVALIAÇÃO DE BENS

Os primeiros trabalhos técnicos voltados as avaliações de bens no Brasil remontam ao final da década de 1910, como consequência da promulgação da Lei de Terras nº 601 de 1850, que criou a figura da propriedade particular sobre a terra, extinguindo o Sistema de Concessões instituídos pelo Estado português desde 1375. A terra passa a ser forma de reserva e de apropriação de capitais baseados na expectativa de valorização e ganhos financeiros por meio de suas rendas locatícias e vendas.

Tais trabalhos técnicos compreendiam publicações de escolas de engenharia e de repartições públicas dedicadas a tributação, gestão e contratação de serviços e obras voltadas para as grandes cidades como São Paulo, Campinas, Santos, Salvador e Rio de Janeiro.

Somente em 1977 surge a primeira norma brasileira para avaliação de imóveis urbanos, a NB 502, que em 1980 foi substituída pela NBR 5676 que orientava o estabelecimento de níveis de precisão para as avaliações (Souza e Medeiros Júnior, 2007).

Em dezembro de 1989, é cancelada a NBR 5676 e em substituição passa a vigorar a ABNT NBR 14.653 e suas partes.



3. COMPETÊNCIA

Tem relação com a regulação do exercício profissional e atividades desenvolvidas observadas as diferentes modalidades profissionais das engenharias; considerando competências e campos de atuação dos profissionais registrados no Sistema Confea/Crea.

Tal exigência se dá nos termos do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, por intermédio do Decreto n.º 23.569, de 11 de dezembro de 1933 (Brasil, 1933); Resolução n.º 218, de 29 de junho de 1973 (Brasil, 1973) e Resolução n.º 1.073, de 19 de abril de 2016 (Brasil, 2016), que regula o exercício profissional das engenharias e discrimina as atividades das diferentes modalidades profissionais.

E complementarmente, cita-se a Lei n.º 6.530, de 12 de maio de 1978 (Brasil, 1978) que regulamenta a profissão de corretor de imóveis.

Identificação	Características
Laudo de avaliação	avaliação técnica, conforme item 9 da NBR 14.653:1 e obrigatoriedade de ART
Parecer de avaliação	avaliação técnica, conforme item 9 da NBR 14.653:1
Opinativo de valor de mercado	artigo 3º da Lei nº 6.530/1978

Tabela características documentos (AC)

4. NORMA

Instrumento que fornece diretrizes visando consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelecer padrões para elaboração de avaliações de imóveis (urbanos e rurais), em consonância com princípios básicos da engenharia de avaliações.

A família de normas ABNT NBR-14.653 compreende:

- Parte 1: **Procedimentos Gerais**
- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, Equipamentos, Instalações e Bens Industriais em Geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Bens de Patrimônio Histórico e Artístico



5. O QUE É AVALIAÇÃO?

“Avaliação é a determinação técnica do VALOR de um BEM, dos seus custos, frutos ou direitos sobre ele”. (Dantas, 1998)



Bem

Qualquer coisa que tem VALOR, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio (NBR 14.653-1).

Tipos de bens

- Tangíveis - bem identificado materialmente: imóveis, máquinas, equipamentos, matérias-primas.
- Intangíveis - bem não identificado materialmente: marca, patente, fundo de comércio (NBR 14.653-1).

6. VALOR

Ademais do tempo decorrido (1910 - 2024), e dos pressupostos introduzidos pela norma, continua sendo o VALOR o item mais controverso qualquer que seja a finalidade da avaliação.

Existem diversos tipos de VALORES que podem ser atribuídos a um bem: valor venal, valor potencial, valor comercial, valor de mercado, valor contábil. (Dantas, 1998)

~~“Valor Venal é aquele usado por autoridades fiscais para calcular impostos e taxas.”~~
(??)

Valor venal

“[...] § 1º Considera-se valor venal do imóvel, para os fins previstos neste artigo: I - No caso de terrenos não edificadas, em construção, ruínas ou em demolição, o valor da terra nua; II - nos demais casos, o valor da terra e da edificação, considerado em conjunto” (Fazenda Rio Grande, 1993).

Valor de mercado

“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado; e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado; tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade” (Moreira, 1997).

“Quantia mais provável pela qual se negociaria um bem voluntaria e conscientemente, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente”(NBR 14.653-1).

7. NBR 14.653 1: 2019 > AVALIAÇÃO DE BENS: PROCEDIMENTOS GERAIS

- Terminologia e definições (conceitos básicos e introdutórios);
- Classificação de bens;
- Atividades básicas;
- Coleta de dados;
- Escolha de metodologia e métodos de avaliação;
- Especificação e fundamentação;
- Apresentação da avaliação.



8. DEMANDAS X AVALIAÇÕES NO MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE

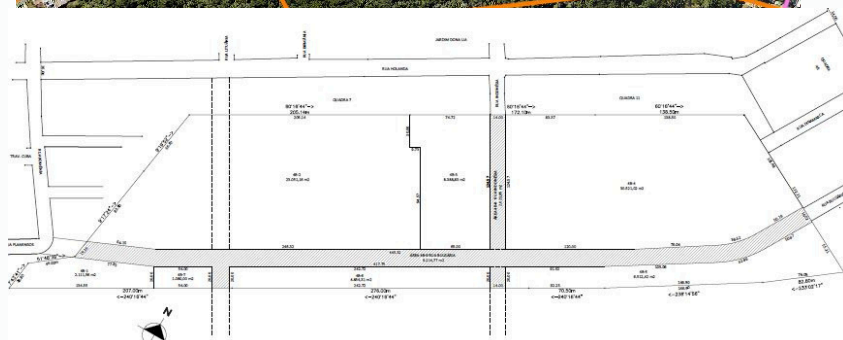
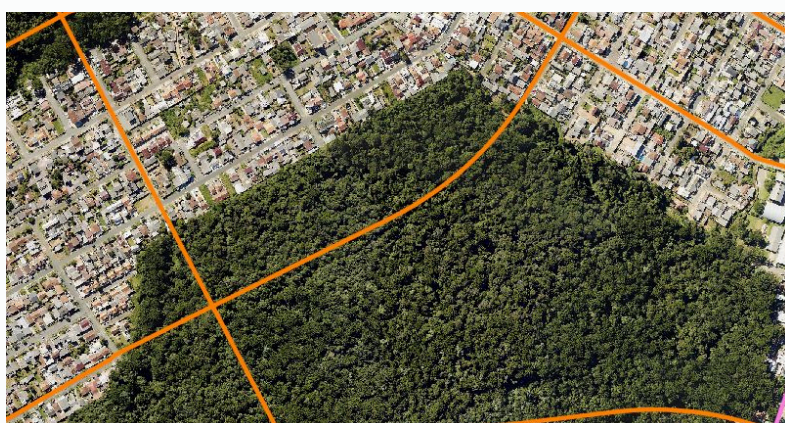
8.1 Revisão Valor Venal



Imóvel urbano, **matrícula 33.274**, identificado como “**área 5H**”, com área total de **176.139,20 m²**.

Avenida Mato Grosso - Campo do Rio.

8.2 Desapropriação - diretriz de arruamento



8.3 Servidão Passagem - implantação de galeria de águas pluviais



Imóvel rural, localizado no **perímetro urbano, matrícula 25.504**, identificado como “**área nº10**”, não enquadrado, área de **35.248,64 m²** e servidão de passagem perfazendo **822,72 m²**, próximo a Rua Curitiba /Rua Belém - Estados.

8.4 Permuta

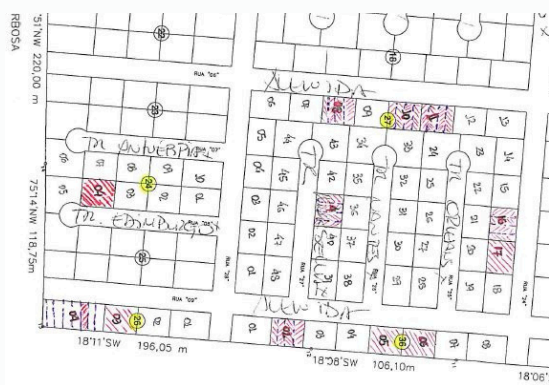


Área Institucional 2, matrícula 43.920, com área de **12.483,80 m²** Avenida Luxemburgo - Nações



Lote nº01, matrícula 4.0418, com área de **13.770,85 m²**.
Rua João Cabral de Melo Neto - Veneza

8.5 Garantias

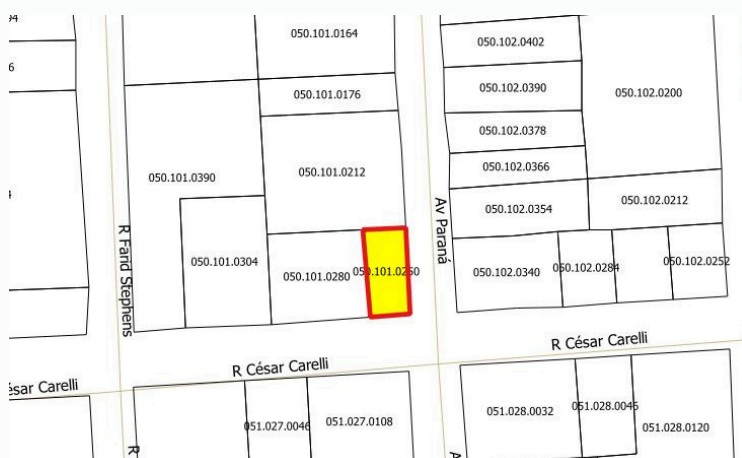


Matrícula	Lote	Quadra	Área	Matrícula	Lote	Quadra	Área
43.599	4	24	480,00	49.503	11	27	120,00
43.618	3	26	480,20	49.504	10	27	120,00
43.636	17	27	480,00	49.505	10	27	120,00
43.867	5	36	480,80	49.506	10	27	120,00
43.868	6	36	480,52	49.507	10	27	120,00
49.418	16	27	120,00	49.512	8	27	120,00
49.419	16	27	120,00	49.513	8	27	120,00
49.420	16	27	120,00	59.514	8	27	120,00
49.421	16	27	120,00	49.515	8	27	120,00
49.462	4	27	120,00	57.890	4	26	127,46
49.463	4	27	120,00	63.020	2	36	120,00
49.464	4	27	120,00	63.021	2	36	120,00
49.465	4	27	120,00	63.022	2	36	120,15
49.500	11	27	120,00	63.023	2	36	120,15
49.502	11	27	120,00				



29 lotes, remanescente de caução em garantia (execução infraestrutura loteamento - 128 lotes)
Área nº08, matrícula 12.816, com área de 32.759,00 m², Rua Rio Branco - Industrial II

8.6 Adjudicação (compulsória)



Lote nº01, matrícula 28.259, com área de 360,00 m². Imóvel objeto de promessa / compromisso / contrato particular

8.7 Reintegração de posse



Lote A-11, matrícula 49.712,
com área de 3.380,35 m².
Rua Rio Mucuri - Rua Rio
Curuá - Iguaçu

8.8 Usucapião



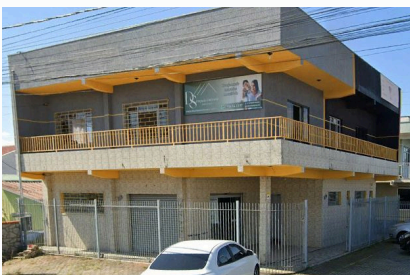
Lote 40, planta Parque
Verde de Curitiba, com
área de **3.528,00 m²,**
Transcrição Livro 8-C,
fls.3, próximo a
Av. Pernambuco.

8.9 Cessão de Uso



Lote G-1, matrícula 1.484 Rua
Francisco Claudino dos Santos
c/Rua Farid Stephens e Rua César
Carelli – Iguaçu
&
Área 2, matrícula 68.433, Rua
Francisco Claudino dos Santos c/
Rua César Carelli Iguaçu.

8.10 Locação

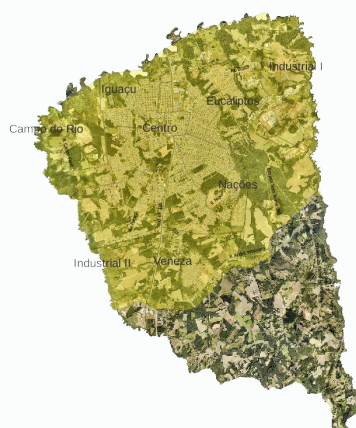


8.11 Doação



Terreno, planta Imaculada Conceição, com área de **1.638,00 m²**, matrícula 17.745, Rua Silvano José Baldan. EM Marlene Barbosa

8.12 Revisão ITBI: imóvel em perímetro urbano/imóvel em área rural



REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *NBR 14.653-1: avaliações de bens: procedimentos gerais*. Rio de Janeiro, 2019.

BRASIL. *Lei n.º 6.530*, de 12 de maio de 1978. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm. Acesso em: 16 ago. 2024.

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA (Brasil). *Decreto n.º 23.569*, de 11 de dezembro de 1933. Regula o exercício das profissões de engenheiro, de arquiteto e de agrimensor. Disponível em: <https://normativos.confea.org.br/ementas/exibe/13>. Acesso em: 16 ago. 2024.

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA (Brasil). *Resolução n.º 218*, de 29 de junho de 1973. Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia. Disponível em: <https://normativos.confea.org.br/ementas/exibe/2091>. Acesso em: 16 ago. 2024.

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA (Brasil). *Resolução n.º 1.073*, de 19 de abril de 2016. Regulamenta a atribuição de títulos, atividades, competências e campos de atuação profissionais aos profissionais registrados no Sistema Confea/Crea para efeito de fiscalização do exercício profissional no âmbito da Engenharia e da Agronomia. Disponível em: <https://normativos.confea.org.br/ementas/exibe/15320>. Acesso em: 16 ago. 2024.

DANTAS, R. A. *Engenharia de Avaliações: uma introdução à metodologia científica*. São Paulo: Pini, 1998. p. 7.

FAZENDA RIO GRANDE. *Lei n.º 28*, de 30 de dezembro de 1993. Institui o Código Tributário do Município de Fazenda Rio Grande. Disponível em: http://legislacao.fazendariogrande.pr.gov.br/Lei_28_1993. Acesso em: 16 ago. 2024.

MOREIRA, A. L. *Princípios de Engenharia de Avaliações*. São Paulo: Pini, 1997. p. 30.

SOUZA, L. F. P.; MEDEIROS JÚNIOR, J. R. *Engenharia de Avaliações: sinopse da engenharia de avaliações*. São Paulo: Pini, 2007. p. 12.