

**A VISTORIA DO IMÓVEL EM FACE DA NOVA NORMA
PARA AVALIAÇÃO DE BENS, NBR 14653**

Almeida, Carlos Augusto de ^(A); Soares, Carlos Alberto Pereira ^(B)

^(A) Engenheiro civil, mestrando em Engenharia Civil, Crea/RJ 50.904-D, Ibape-RJ 1.426,
End.: Rua Duque de Caxias,83-Centro-Três Rios/RJ-Cep 25802-120, tel (24) 2252-1757, fax
(24) 2252-0819, e-mail: dacar6@terra.com.br

^(B) Arquiteto e Urbanista, Mestre em Engenharia Civil e Doutor em Engenharia de Produção,
Crea/RJ 1985104976, End.: Rua Passo da Pátria, 156-São Domingos-Niterói/RJ-24210-240,
tel (21) 2620-7070, e-mail: carlos.uff@uol.com.br

***Resumo.** O presente artigo tem como tema central a vistoria de imóveis residenciais urbanos e a sua importância em face da nova **NBR 14653-Norma para avaliação de bens, Parte 2-Imóveis urbanos**. O trabalho apresenta a vistoria como componente primordial do processo avaliatório, destacando a valorização dada pelo texto normativo ao planejamento da inspeção e ao rigor na verificação dos aspectos físicos.*

***Palavras-chave:** Avaliação de imóveis, Vistorias, Perícias*

**A VISTORIA DO IMÓVEL EM FACE DA NOVA NORMA
PARA AVALIAÇÃO DE BENS, NBR 14653**

1. INTRODUÇÃO.

A Engenharia de Avaliações, como campo de atuação profissional, é especialidade que vem evoluindo num processo extremamente dinâmico e abrangente, motivada pelas numerosas e crescentes situações que, cada vez mais, têm exigido a presença de técnicos especializados.

Inicialmente muito ligada às ações judiciais, os trabalhos de avaliações ganharam importância com o desenvolvimento urbano e com a ativação do mercado imobiliário, além de um notável desenvolvimento como ciência, experimentando grande evolução no campo da pesquisa acadêmica e no desenvolvimento de novos métodos e procedimentos técnicos.

Este trabalho trata de uma etapa fundamental da avaliação imobiliária, a vistoria do imóvel, e a sua importância à luz da *Norma Brasileira para Avaliação de Bens, NBR 14653*, em sua *Parte 2-Imóveis Urbanos*, e visa demonstrar o seu papel essencial para a caracterização do bem quanto a seus aspectos físicos e para a formação do valor.

Além disto, verifica-se a aplicação da vistoria como ação de apoio aos mais amplos e variados trabalhos, como, por exemplo, o controle da qualidade de execução, a gestão pós-ocupação e como fonte de informações para a concepção de projetos e planejamento de empreendimentos, demonstrando a amplitude e abrangência deste campo de atuação. Destaca-se a importância das diversas etapas que compõem a vistoria do imóvel e apresenta-se, detalhadamente, os procedimentos indispensáveis para a sua realização.

2. A NOVA NORMA BRASILEIRA.

A partir de 1999, iniciou-se um profundo trabalho de revisão das normas de avaliações brasileiras, dentre elas, a *NBR 5676-Avaliação de imóveis urbanos*, em vigência desde 1989, sucessora da NB-502 (1977), primeira norma a tratar de avaliações de imóveis urbanos, e, até então, principal referência para as avaliações imobiliárias. O desenvolvimento do trabalho, coordenado pela *ABNT-Associação Brasileira de Normas Técnicas*, envolveu, ao longo de muitos meses, discussões e grupos de estudos, presenciais e via internet, em que tomaram parte, Comitês da própria entidade, representantes dos setores ligados ao assunto, universidades e profissionais, além de ter sido disponibilizada em *Consulta Pública*, resultando em uma abrangente reformulação dos preceitos normativos que regem a avaliação de bens, inclusive contemplando assuntos como meio ambiente e patrimônio histórico, até então desconsiderados na regulamentação normativa.

A nova norma, NBR 14653, em vigência a partir de Julho/2004, sob o título geral “*Avaliação de bens*”, agrega as diversas normas anteriores, que tratavam do tema independentemente e que agora encontram-se reunidas nas sete partes que a compõe (algumas ainda em fase de desenvolvimento e discussão), assim distribuídas:

- 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: Patrimônios históricos.

Dentre as muitas alterações implementadas na nova Norma, destaca-se como imediata e fundamental, a harmonização de conceitos e definições das diversas normas relativas a trabalhos de avaliações, sob um mesmo enfoque e nomenclatura, apresentada na *Parte 1-Procedimentos gerais*, para servir de referência a cada uma das seis partes, que tratam dos tópicos específicos. Assim, a *Parte 1* fixa as diretrizes gerais para a avaliação de bens (*Seção 1-Objetivo*), quanto a:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação das avaliações;

f) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

Para efeito de avaliações em imóveis urbanos, a recente NBR 14653-2, traz importantes alterações. Há uma visível preocupação de atualizar os conceitos fundamentais, de destacar a necessidade de clareza na definição dos métodos aplicados, de recomendar procedimentos criteriosos no desenvolvimento do trabalho e de identificar claramente o nível de precisão alcançado.

Em sintonia com o foco deste artigo, observa-se com interesse o destaque dado pelo novo texto normativo à execução da vistoria. Na *Seção 7.3.5*, que trata de *Situações especiais*, fica patente a importância deste tópico. Observa-se, pelas exigências impostas, a importância dada ao contato direto com o bem a avaliar. Recomenda a Norma, em casos de dificuldades de executar a vistoria, os seguintes procedimentos:

Seção 7.3.5.1, que diz respeito à vistoria por amostragem:

“Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto de unidades de mesma tipologia”

Seção 7.3.5.2, que trata da impossibilidade de vistoria:

“Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.”

e *Seção 7.3.5.3*, sobre planta de valores:

“Nas avaliações em massa, a partir de dados cadastrais, recomenda-se vistoria por amostragem, com o objetivo de aferir os critérios e percepções considerados no cadastro.”

3. ETAPAS DE UMA AVALIAÇÃO.

Em um enfoque simplificado e objetivo, uma avaliação de imóvel pode ser decomposta em três etapas fundamentais.

As duas primeiras, compõem os *trabalhos de campo*, alicerce fundamental de qualquer avaliação, e sobre o qual estará assentada a base de todos os resultados e conclusões, e a última, refere-se aos *trabalhos de escritório*, que cuida da análise e tratamento dos dados obtidos nas duas etapas anteriores e que podem assim ser resumidas:

1^a.) *vistoria*: ações executadas para o levantamento de todas as características do bem a avaliar;

2^a.) *pesquisa de mercado*: trabalhos de coleta de preços para a identificação do valor corrente;

3^a.) *relatório final*: apresentação organizada dos resultados e das conclusões do trabalho.

Cada uma destas etapas, será abordada a seguir em seus aspectos principais, para que se tenha uma visão de conjunto de uma avaliação de imóvel.

3.1) Vistoria.

A NBR 14653-1, em sua *Seção 3.52*, define da seguinte maneira o termo vistoria: “*Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam*”. Não custa destacar, a título de complementação, o dizer da NBR 5676, que permanece tão atual, quando assevera que a vistoria “*visa a permitir ao engenheiro de avaliações conhecer da melhor maneira possível o imóvel avaliando e o contexto imobiliário a que pertence, daí resultando condições para a adequada orientação da coleta de dados.*”

Em ambos os fragmentos normativos, fica patente a função primordial da vistoria, de fazer a *apresentação do imóvel* e da sua importância na *definição do tipo de amostra a pesquisar* e do *método a aplicar* no desenvolvimento da avaliação.

Além disto, prevê a Norma a extensão da vistoria até as amostras pesquisadas, como forma de assegurar a similaridade com o imóvel paradigma, apresentando a seguinte recomendação na *Parte 2, Seção 8.2.1.3.5*: “*visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse*”.

Como se constata, dedica a nova Norma, longo texto ao desenvolvimento da vistoria.

Na *Parte 1, Seção 7.3*, recomenda:

“7.3.1 Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.

7.3.2 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, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.

7.3.3 É recomendável registrar as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor.
.....”

Na *Parte 2, Seção 7.3*, por sua vez, discorre sobre as etapas principais a serem cumpridas:

“7.3.1 Caracterização da região:

- Aspectos gerais
- Aspectos físicos
- Localização
- Uso e ocupação do solo
- Infra-estrutura urbana
- Atividades existentes
- Equipamentos comunitários

7.3.2 Caracterização do terreno:

- Localização
- Utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor
- Aspectos físicos
- Infra-estrutura urbana disponível
- Restrições físicas e legais ao aproveitamento

7.3.3 Caracterização das edificações e benfeitorias:

- Aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, comparados com a documentação disponível
- Aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental
- Adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região
- Condições de ocupação

.....”

A vistoria constitui, portanto, o primeiro conjunto de informações de que disporá o avaliador para estabelecer o método de trabalho, enquadrar o nível de precisão e fundamentação e definir a programação a ser desenvolvida, configurando-se, desta forma, um *Raio-X* do imóvel, um instantâneo completo e o mais amplo possível da situação encontrada.

3.2) Pesquisa de Mercado.

“O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório” (NBR 14653-2, Seção 8.2.1.3.2).

Etapa fundamental do processo avaliatório, a pesquisa de mercado forma o banco de dados que propiciará a análise de valor.

Fugindo à natureza objetiva e palpável da vistoria física, a coleta de dados de mercado, envolve aspectos variados, lidando com fatores de toda ordem (pessoais, psicológicos, conjunturais, de ocorrência temporária, com grau significativo de incerteza, não passíveis de verificação, afetados por fenômenos isolados, e outros).

Atento a estas dificuldades é que o avaliador deve preparar e executar a sua pesquisa de campo, para que o resultado seja seguro e possa traduzir por números o universo em que está enquadrado o bem a avaliar, condição indispensável para a inferência do valor procurado.

A NBR 14653-2 trata deste tópico, em sua *Seção 8.2.1.3*, citando o grau de detalhamento recomendado, o tipo e a quantidade de dados, a contemporaneidade, a diversidade de fontes e a adequada referenciação.

Conforme destaca DANTAS (1999):

“É fundamental o conhecimento do objeto da pesquisa, no caso o bem avaliando. O seu conhecimento se dá por ocasião da vistoria, na qual se levantam todas as suas características físicas e locais, com o objetivo de identificar, preliminarmente, as possíveis variáveis responsáveis pela formação dos preços de bens de mesma natureza, no mercado que se pretende explicar.”

Ou seja, quanto mais harmônica for esta *“inter-relação vistoria-pesquisa”*, mais representativo será o resultado dos trabalhos de campo.

3.3) Relatório Final.

De posse do conjunto de dados obtidos da vistoria física e do levantamento de mercado, o avaliador procederá ao tratamento estatístico, às verificações convenientes e à análise e interpretação dos resultados, para alcançar o resultado final e apresentá-lo sob a forma de relatório (ou laudo descritivo), onde justificará o valor final encontrado, por meio da apresentação da metodologia aplicada e de todos os elementos utilizados para a obtenção do valor, sob a forma descritiva (incluindo anexos: documentos, títulos, mapas, plantas, fotografias, rol de amostras, anúncios, etc.).

Alguns itens são citados pela *Norma*, em sua *seção 10, Parte 2*, como obrigatórios na apresentação do laudo. A saber:

- a) identificação do solicitante;
- b) Finalidade do laudo, quando informado pelo solicitante;
- c) objetivo da avaliação;
- d) pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;
- e) identificação e caracterização do imóvel avaliando;
- f) diagnóstico do mercado;
- g) indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s)
- h) especificação da avaliação - Indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme seção 9. Quando solicitado pelo contratante, deve ser apresentado demonstrativo da pontuação atingida;
- i) tratamento dos dados e identificação do resultado - Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados *versus* valores estimados pelo modelo;
- j) resultado da avaliação e sua data de referência;
- k) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação.

4. CONCLUSÕES.

Essencialmente, espera-se com este trabalho demonstrar a importância da *vistoria* nos trabalhos de avaliações de imóveis e atividades correlatas.

Ao longo da exposição, procurou-se focar a *vistoria* como ação primordial da *avaliação*, algo muito além da visita rápida e rotineira ao imóvel e base fundamental da caracterização do bem e da formação do valor.

Demonstra-se a importância dada pela nova Norma NBR 14653-*Avaliação de bens, Partes 1 e 2*, aos procedimentos de *vistoria*, dedicando seções específicas ao planejamento dos trabalhos de campo, às necessidades mínimas do levantamento e à abrangência que deve ter a *vistoria*. Observa-se no texto normativo, uma valorização do trabalho de levantamento de dados e uma preocupação com a equilibrada interação entre as diversas fases da avaliação, até porque, a precisão do resultado final, depende diretamente do rigor empregado em todas as fases do processo.

Como decorrência deste trabalho, vislumbra-se um aprofundamento no estudo de outros aspectos físicos de interesse da avaliação e de outros temas cuja base de informações encontra-se nos levantamentos de campo, de modo que se possa identificar novos aspectos a serem estudados nos procedimentos de *vistoria* do imóvel.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

ABNT ver ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

ALMEIDA, Carlos Augusto de; SOARES, Carlos Alberto Pereira. *Aspectos físicos de vistorias para avaliações de imóveis residenciais urbanos*. 2004, 85 f. Dissertação de Mestrado em Engenharia Civil, Universidade Federal Fluminense, Niterói. 2004.

ALMEIDA, Carlos Augusto de; LONGO, Orlando Celso. *Controle da qualidade no ambiente construído*. In: IV CONGRESSO DE ENGENHARIA CIVIL UFJF/UFRJ, ago.2000, Juiz de Fora. Anais. Rio de Janeiro: Interciência, 2000. 2v. V2, p. 965-972

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NB 502: avaliação de imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 1977.

_____. NBR 5676: avaliação de imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 1989.

_____. NBR 12721: avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifício em condomínio. Rio de Janeiro, 1992.

_____. NBR 13752: perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro, 1997.

_____. NBR 14653-1: avaliação de bens-procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2001.

_____. NBR 14653-2: avaliação de bens - imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2001.

CAMARGO, Roberto Antônio Soares de. *Conceitos gerais sobre avaliações*. In: *Engenharia de avaliações*. São Paulo: Pini, 1985. p. 9-11.

DANTAS, Rubens Alves. *Engenharia de avaliações – uma introdução à metodologia científica*. São Paulo: Pini, 1999.

FEDERMAN, Guilherme Brandão. *Vistorias cautelares: necessidade preventiva nas construções*. *Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias*, Porto Alegre, n. 4, p. 129-130, out.1989.

GOMIDE, Tito Lívio Ferreira. *A inspeção predial periódica deve ser obrigatória ?* *Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias*, Porto Alegre, n. 131, p. 336-342, mai.2000.

MESEGUER, Alvaro Garcia. *Controle e garantia da qualidade na construção*. São Paulo: Projeto Editores, 1991.

ORNSTEIN, Sheila. *Avaliação pós-ocupação do ambiente construído*. São Paulo: Edusp, 1992.

PUJADAS, Flávia Zoéga Andreatta. *Manutenção e pós-ocupação das edificações brasileiras*. *Revista de Avaliações e Perícias*, Porto Alegre, n. 30, p. 513-515, mar.2003.

CURRICULUM VITAE

Carlos Augusto de Almeida

Engenheiro civil, atuando na área de Engenharia Legal e Gerenciamento de Construção há 25 anos. Mestrando em Engenharia Civil-UFF. Possui Especialização em Engenharia Civil-UFJF e Extensão em Engenharia de Avaliações-UFMG

Carlos Alberto Pereira Soares

Arquiteto e Urbanista, Mestre em Engenharia Civil e Doutor em Engenharia de Produção. É Professor do Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil da UFF, Diretor da AEFÉ e Coordenador do GIPE-UFF e do grupo “Sistemas de Gestão” cadastrado no CNPq.