

Monografia

METODOLOGIA APLICADA EM AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO EM ÁREAS DE INTERVENÇÕES PÚBLICAS

Autor: Arlinda A. Corcini da Silva

Orientador: Prof. Cícero Murta Diniz Starling

Janeiro/2015

Arlinda A. Corcini da Silva

**METODOLOGIA APLICADA EM AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS PARA FINS DE
DESAPROPRIAÇÃO EM ÁREAS DE INTERVENÇÕES PÚBLICAS**

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Construção Civil
da Escola de Engenharia UFMG

Ênfase: Tecnologia e produtividade das construções
Orientador: Prof. Cícero Murta Diniz Starling

Belo Horizonte
Escola de Engenharia da UFMG
2015

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	8
Caracterização da URBEL (Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte)	9
Obras do PAC voltadas para intervenções de interesse público	10
Aglomerado da Serra.....	13
Morro das Pedras	14
Conjunto Taquaril	15
Vila California.....	15
Vila São José.....	16
Pedreira Prado Lopes.....	17
Barragem Santa Lucia	17
2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	19
Conceitos de desapropriação	19
Fundamentos da desapropriação	20
Vistoria do bem avaliando.....	21
Avaliação	24
3. ESTUDO DAS NORMAS	26
Classificação dos imóveis urbanos	26
Quanto ao uso:	26
Quanto ao tipo do imóvel:.....	26
Quanto ao agrupamento dos imóveis:.....	27
Procedimentos:	27
Atividades básicas	28
Conhecimento da documentação	29
Caracterização da região	29
Caracterização do terreno	30
Caracterizações das edificações e benfeitorias.....	30
Edificações e benfeitorias não documentadas	31
Procedimentos metodológicos.....	31

Procedimentos gerais:	31
Metodologia básica aplicável	32
Métodos para identificar valor de um bem, de seus frutos e direitos.....	32
1 Método comparativo direto de dados de mercado	32
2 Método involutivo	33
3 Método evolutivo.....	33
4 Método da capitalização da renda.....	33
Métodos para identificar o custo de um imóvel.....	33
1 Método comparativo direto de custo.....	34
2 Método da quantificação de custo	34
2.1 Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721) 34	
2.2 Identificação do custo pelo orçamento detalhado	35
2.2.1 Vistoria.....	35
2.2.2 Levantamento dos quantitativos	35
2.2.3 Pesquisa de custos.....	36
2.2.4 Preenchimento da planilha orçamentária	36
2.3 Depreciação física	36
2.4 Custo de reedição da benfeitoria	37
4. ESTUDO DE CASO	40
4.1 Introdução.....	40
4.2 Como preencher o cadastro técnico de benfeitorias	41
4.3 Modelo Cadastro benfeitoria.....	42
5. CONCLUSÃO.....	50
6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	51
7. ANEXO 1.....	52

LISTA DE FIGURAS

Figura 1.1 Áreas atuação da URBEL	10
Figura 1.2: Intervenção Vila Viva Serra.....	14
Figura 1.3: Intervenção Vila California	16
Figura 1.4: Intervenção Pedreira Prado Lopes	17
Figura 1.5 Intervenção Santa Lúcia	18

LISTA DE TABELAS

Tabela 3.1: Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias	39
Tabela 3.2: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação..	39

RESUMO

Trata-se do estudo das principais áreas desapropriadas para intervenção de obras públicas, nas diferentes regiões da cidade de Belo Horizonte. Com ênfase nas áreas de intervenção do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento) do Governo Federal, das metodologias existentes na literatura sobre avaliações em imóveis urbanos para desapropriação, seus conceitos suas aplicações. Inicia-se com um relato das demandas das avaliações de imóveis para desapropriação, principalmente pela atual situação do Brasil. Continua-se com um breve relato do histórico do Vila Viva, das intervenções do PAC em Belo Horizonte e da caracterização da URBEL - Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte para descrever melhor área de abrangência e as políticas públicas. Posteriormente desenvolve-se a revisão bibliográfica e um estudo minucioso das normas com ênfase na descrição da metodologia aplicada na avaliação de benfeitorias. Finaliza-se com estudo de caso de um imóvel localizado em área de intervenção pública do PAC Santa Lúcia.

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho pretende apresentar as metodologias de desapropriações de imóveis aplicadas pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte nas áreas de intervenções públicas, bem como um estudo dessas diversas áreas com suas características e abrangência voltadas para as remoções em função de obras públicas. Para realização das desapropriações pelo poder público, um dos procedimentos é realização da avaliação de benfeitorias que será mostrado neste trabalho em conformidade com a NBR 14653-2:2011.

A Norma Brasileira - NBR 14653 apresenta diretrizes para os procedimentos, sob o título geral de “Avaliação de bens”, constituída pelas seguintes partes:

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;

As demais partes da norma se referem a outros tipos de avaliações de bens que não serão tratados neste trabalho:

- 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 patrimônios históricos e artísticos.

Com o grande crescimento populacional e, deficiência no controle urbano resultou-se um crescimento desordenado, sem planejamento dos grandes centros urbanos. Tornou-se um grande problema para a administração pública e as concessionárias de serviços públicos. Somado o advento das questões ambientais, melhor qualidade de vida do ser humano e a necessidade de se locomover nas grandes cidades, surgiu demanda de obras de infraestrutura para serem realizadas, na maioria das vezes, necessitam de remoção de grande número de famílias que residem nestes locais.

Há décadas o poder público necessita se reorganizar e obras de infraestrutura e urbanização devem ser implantadas, principalmente em áreas com alto risco geológico, nos fundos de vales e áreas de preservação ambiental.

Para tanto o poder público municipal se planeja e políticas públicas de habitação são inseridas, para atender uma demanda cada vez mais crescente.

Nos últimos anos devido ao contexto da economia estabilizada, às obras do PAC- Programa de Aceleração do Crescimento, e com as obras do OP- Orçamento participativo e com o PAC Mobilidade Copa 2014, o poder público vem realizando várias obras de infraestrutura e milhares de famílias estão sendo removidas de seus locais de origem. Nesse momento que são realizadas as avaliações nos imóveis para desapropriação e implantação das intervenções necessárias.

Para se entender como e qual setor da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte realiza as desapropriações de imóveis apresenta-se a seguir a sua caracterização.

Caracterização da URBEL (Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte)

A Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (URBEL) é uma empresa de economia mista, sendo o órgão municipal responsável pela implementação da Política Municipal de Habitação Popular, pelo planejamento e execução das ações e intervenções de urbanização das vilas, favelas e conjuntos habitacionais de interesse social e também pela produção de novas moradias para famílias de baixa renda. Sua atuação abrange o total de 185 vilas e favelas, conjuntos habitacionais e sete outros assentamentos irregulares espalhados em todas as regiões da cidade. Estes locais contam com aproximadamente 451 mil moradores, o equivalente a 19 % da população total de Belo Horizonte e cerca de 4,95% do território da cidade.

As áreas de atuação da URBEL se restringem às regiões do município definidas, de acordo com o Plano Diretor de Belo Horizonte, como ZEIS-1 e ZEIS-3 (Zonas de Especial Interesse Social). As ZEIS-1 correspondem às vilas e favelas. São constituídas pelos espaços ocupados de forma desordenada por população de baixa renda nos quais existe o interesse do poder público em promover programas habitacionais, intervenções de urbanização e ações de regularização fundiária, com o objetivo de requalificar as comunidades e melhorar a qualidade de vida de seus moradores, integrando-os à cidade. Portanto, no caso de intervenções onde haja moradias e estas famílias não possuem o registro da escritura as mesmas tem direito a receber as benfeitorias ali construídas.

O mapa abaixo mostra o número de áreas de atuação da URBEL por regional.



Figura 1.1 Áreas atuação da URBEL 1

Fonte: Diretoria de Planejamento da URBEL / Maio 2012

Obras do PAC voltadas para intervenções de interesse público

Segundo o Ministério do Planejamento o Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, criado em 2007 promoveu a retomada do planejamento e

execução de grandes obras de infraestrutura social, urbana, logística e energética do país, contribuindo para o seu desenvolvimento acelerado e sustentável.

Teve importância fundamental para o país durante a grave crise financeira mundial entre 2008 e 2009, garantindo emprego e renda aos brasileiros, o que por sua vez garantiu a continuidade do consumo de bens e serviços, mantendo ativa a economia e aliviando os efeitos da crise sobre as empresas nacionais.

Em 2011, o PAC entrou na sua segunda fase (PAC 2), com o mesmo pensamento estratégico aprimorado pelos anos de experiência da fase anterior. Mais recursos foram reservados para o programa e mais parcerias com estados e municípios foram fechadas para a execução de obras estruturantes que possam melhorar a qualidade de vida nas cidades brasileiras.

Conforme a URBEL em Belo Horizonte as grandes intervenções iniciaram com o Programa Vila Viva, em 2005 e estimuladas a partir de 2007 com recursos do PAC. O Vila Viva iniciou-se no Aglomerado da Serra, cujas obras diretamente relacionadas com o Plano Global Específico (PGE) de cada vila atendida. O plano é um estudo aprofundado da realidade das vilas e favelas de Belo Horizonte, com participação direta da comunidade. Este projeto é realizado em três etapas: levantamento de dados, elaboração de um diagnóstico integrado dos principais problemas da área em estudo e, por último, definição das prioridades.

O Vila Viva engloba obras de saneamento, remoção de famílias, construção de unidades habitacionais, erradicação de áreas de risco, reestruturação do sistema viário, urbanização de becos, implantação de parques e equipamentos para a prática de esportes e lazer. Após o término da urbanização, a área será legalizada com a emissão das escrituras dos lotes aos ocupantes.

As intervenções do programa estão melhorando a qualidade de vida de cerca de 193 mil moradores, dos aglomerados da Serra, Morro das Pedras e Santa Lúcia; das vilas Califórnia, São José, Pedreira Prado Lopes, Taquaril, São Tomás, Aeroporto, Cemig, Alto das Antenas; além dos moradores do entorno da avenida Belém e do Córrego Santa Terezinha, e do Complexo Várzea da Palma, o que representa 38% do total da população de vilas e favelas. O montante dos recursos para as obras do Vila Viva - R\$1,15 bilhões - foi obtido junto ao PAC (Plano de Aceleração do Crescimento) do governo federal e por meio de financiamentos do Banco Nacional de Desenvolvimento Social (BNDES) e Caixa Econômica Federal.

A previsão é de que 13.167 famílias sejam removidas nas 12 comunidades beneficiadas. Até o fim das obras, serão construídos 6.894 apartamentos para o reassentamento dessas famílias nas próprias comunidades. Existe ainda a opção de receber o valor da indenização pela benfeitoria da residência ou participar do reassentamento monitorado pelo Proas (programa de reassentamento de famílias removidas em decorrência da execução de obras públicas ou vítimas de calamidade).

Anterior ao processo de implantação das obras nas vilas, a URBEL realiza-se um grande estudo das diversas áreas passíveis de execução de obras e que junto com a comunidade é definido onde e qual a ordem de prioridade destas intervenções através do Plano Global Específico (PGE). O PGE é um instrumento de planejamento que norteia as intervenções de reestruturação urbanística, ambiental e de desenvolvimento social nas vilas, favelas e conjuntos habitacionais populares. Ele consiste em um estudo aprofundado da realidade destas áreas, considerando os aspectos urbanístico, socioeconômico e a situação jurídica do terreno. O objetivo principal do PGE é apontar os caminhos para a melhoria da qualidade de vida nestes locais e integrá-los ao conjunto da cidade.

Uma das vantagens do Plano Global é possibilitar maior eficiência e organização na aplicação dos investimentos para evitar desperdícios. Outra delas é a captação de recursos junto aos organismos financeiros. A partir de projetos do PGE, o município já conquistou considerável volume de recursos para investimento em vilas e aglomerados junto à União e organismos financeiros nacionais e internacionais.

Posterior à realização do PGE com o estudo e a indicação dos principais problemas existentes nos aglomerados como: educação deficiente, violência, exclusão social, inundação e escorregamento de encostas, degradação ambiental, infraestrutura básica insuficiente, acessibilidade e habitações precárias. É determinado o escopo das obras, aqui descritas, apenas algumas das intervenções no maiores aglomerados da cidade de Belo Horizonte.

Aglomerado da Serra

Escopo das obras

Construção de barragens de contenção para controlar a vazão das águas de chuva e evitar as enchentes na região. Construção de viadutos que inclui contenções de encostas e becos, abertura e pavimentação de ruas e becos e construção de unidades habitacionais.

Construção de interceptores ao longo dos córregos e no entorno dos parques para o recolhimento de resíduos e direcionamento à estação de tratamento e construção de equipamentos de lazer.



Figura 1.2 - Intervenção Vila Viva Serra

Fonte Urbel

Morro das Pedras

Escopo das obras

Construção de unidades habitacionais, reordenamento do espaço urbano propiciando espaços de convivência, articulação social e inclusão. Urbanização de becos e ruas e implantação de via no sentido Leste-Oeste, interligando a Avenida Raja Gabaglia à Barão Homem de Melo, integração dos sistemas viários de cada vila a fim de evitar áreas isoladas.

Erradicação de áreas de risco geológico, ampliação da rede de saneamento básico com universalização do atendimento em todas as vilas do aglomerado e cobertura total do aglomerado com rede de energia elétrica e iluminação pública.

Implantação de parques ecológicos, remoção de famílias de fundo de vales, de áreas de preservação permanente e que moram em terrenos na faixa de servidão da linha de transmissão da Cemig.

Conjunto Taquaril

Escopo das obras

Reestruturação do sistema viário do Taquaril por meio da abertura, alargamento e pavimentação de ruas e becos, implantação de novas redes de água, de esgoto e drenagem.

Erradicação de áreas de risco geológico, remoção e reassentamento de famílias para prédios de apartamentos construídos nas imediações, iluminação pública.

Implantação de áreas de lazer; reordenamento do espaço urbano, desadensamento e recuperação de Áreas de Preservação Permanente.

Vila Califórnia

Escopo das obras

Reestruturação do sistema viário da Vila Califórnia por meio da abertura, alargamento e pavimentação de ruas e becos, continuidade da canalização do Córrego Avaí e o prolongamento da avenida de mesmo nome, implantação de novas redes de água, de esgoto e de drenagem.

Erradicação de áreas de risco geológico médio e alto, remoção e reassentamentos de famílias para prédios de apartamentos construídos nas imediações. Melhoria da acessibilidade ao município de Contagem.



Figura 1.3 Intervenção Vila Califórnia

Fonte Urbel

Vila São José

Escopo das obras

Reestruturação habitacional completa com remoção e reassentamento das famílias em unidades habitacionais nas proximidades, implantação de área de lazer e convivência.

Canalização do Córrego São José, implantação de rede de água e de esgoto, ligação viária das avenidas Pedro II, Tancredo Neves e João XXIII, oferecendo mais uma opção de ligação com a região Norte e os municípios da região metropolitana.

Pedreira Prado Lopes

Escopo das obras

Desadensamento de áreas de insalubridade críticas, erradicação de áreas de risco geológico, recuperação, com ampliação de vias veiculares e vias de pedestre. Reestruturação do sistema habitacional com construção de unidades habitacionais. Ampliação do sistema de saneamento e da coleta de resíduos sólidos.

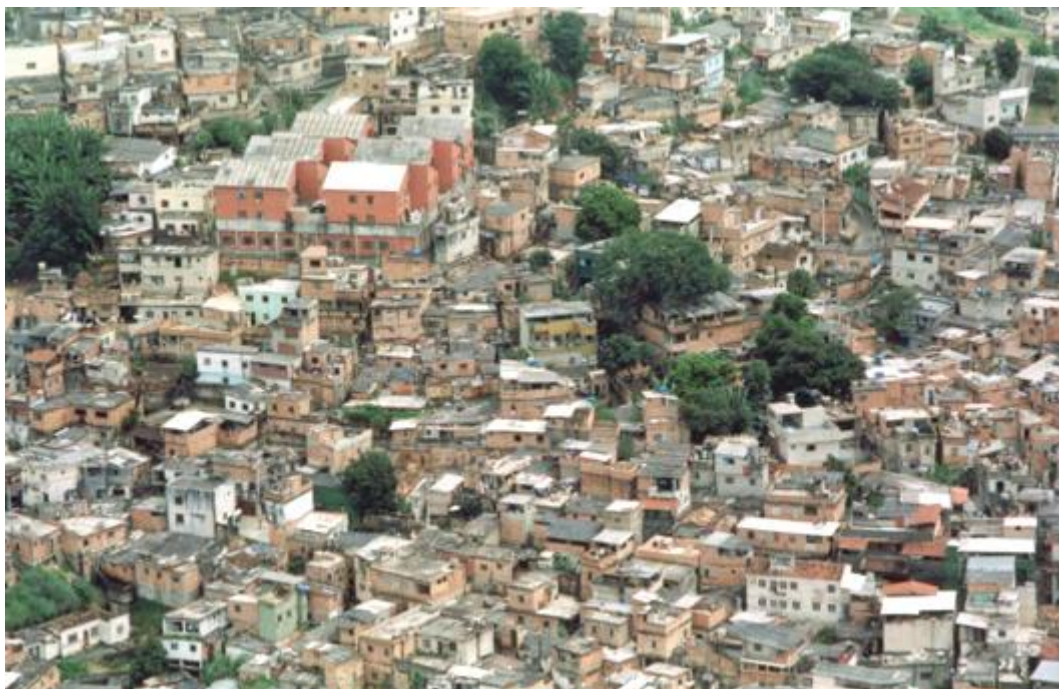


Figura1.4 Intervenção Pedreira Prado Lopes

Fonte Urbel

Barragem Santa Lucia

Escopo das obras

Articulação viária e integração dos subsistemas viários de cada vila, evitando o isolamento com a implantação de vias veiculares e melhoria em becos. Erradicação das situações de instabilidade e de risco geológico/geotécnico

efetivas ou potenciais. Implantação de saneamento básico, principalmente os serviços de esgotamento sanitário e resíduos sólidos.

Desocupação dos talwegues, recuperação das áreas de preservação permanente e criação de parques. Remoção e reassentamento de famílias.



Figura 1.5 Intervenção Santa Lúcia

2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Conceitos de desapropriação

Significado da palavra desapropriação segundo o dicionário Aurélio é “privar alguém da propriedade de; expropriar; desapossar”.

As desapropriações constituem-se em um ato de intervenção estatal na propriedade privada, no exercício de seu domínio eminente sobre todos os bens existentes no território nacional.

Segundo o professor Celso Antônio Bandeira de Mello “desapropriação se define como o procedimento através do qual o Poder Público, fundado em necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, compulsoriamente despoja alguém de um bem certo, normalmente adquirindo-o para si, em caráter originário, mediante indenização prévia, justa e pagável em dinheiro, salvo no caso de certos imóveis urbanos ou rurais, em que, por estar em desacordo com a função social legalmente caracterizada para eles, a indenização far-se-á em títulos da dívida pública, resgatáveis em parcelas anuais e sucessivas, preservado seu valor real”.

Podem ser objeto de desapropriação as coisas passíveis de direito de propriedade, ou seja, todo bem móvel ou imóvel, público ou privado, corpóreo ou incorpóreo, incluindo-se aqui até mesmo direitos em geral, com exceção aos personalíssimos. Toda desapropriação deve estar baseada em uma declaração de utilidade pública, por lei ou decreto, onde esteja identificado o bem e indicado seu destino, podendo se dar por via administrativa ou por processo judicial.

Conforme explica Maria Sylvia Zanella Di Pietro: a desapropriação é o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público ou seus delegados mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou

interesse social, impõe ao proprietário a perda de um bem, substituindo-o por justa indenização.

É a transferência feita por iniciativa do poder público, unilateral e compulsória, mediante indenização prévia e justa, por utilidade pública ou interesse social, da propriedade de um bem ou direito do proprietário ao domínio público. É a transferência compulsória da propriedade particular para o poder público ou seus delegados, ou ainda, por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro (Meirelles e Medeiros 1996).

Fundamentos da desapropriação

O Decreto-Lei nº 3.365 de 21 de junho de 1.941 estabelece em seu art. 2º que podem ser sujeitos ativos, isto é, possuem competência para declarar a utilidade pública ou o interesse social: a União, os Estados, os Municípios, o Distrito Federal e os Territórios. No artigo 5º e alíneas deste decreto estão estabelecidas todos os casos considerados de utilidade pública para fins de desapropriação.

A Lei Federal nº 4.132 de 10 de setembro de 1.962, define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação. A Lei Federal nº 10.257 (Estatuto da Cidade), de 10 de julho de 2.001, no artigo 4º, inciso V, alínea “a”, também prevê como instituto jurídico e político, a desapropriação urbana para cumprimento da função social.

Fundamenta-se na Constituição Brasileira de 1988:

“Art. 5º, XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV – a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e

previa indenização em dinheiro, ressalvada os casos previstos nesta Constituição.”

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei têm por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana;

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor;

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro;

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I – parcelamento ou edificação compulsório;

II – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais”.

Vistoria do bem avaliando

O momento mais importante para a realização de um bom trabalho avaliatório depende fundamentalmente da forma, do valor que se dá a vistoria de um bem.

Conforme explica a NBR 14653-1:2001 a vistoria é a constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando não 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. 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.

É recomendável registrar as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor. O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam vir a afetar o valor do bem avaliando deverá ser explicitado e suas consequências apreciadas.

Conforme Dantas (1998), a vistoria é uma importante fase do processo de avaliação que visa permitir ao engenheiro de avaliações, conhecer da melhor maneira possível o imóvel avaliando e o contexto imobiliário a que pertence. Daí resultando condições para adequada orientação da coleta de dados. Assim nesta fase deve vistoriar não apenas o imóvel avaliando, como o local onde o mesmo está inserido, com objetivo de conhecer as suas características físicas, locacionais, vocação, entre outras de forma bem detalhada. E Dantas explica ainda que para se avaliar é preciso conhecer. Para se conhecer é necessário vistoriar. A vistoria é um exame cuidadoso de tudo aquilo que possa interferir no valor de um bem. O momento mais importante para a realização de um bom

trabalho avaliatório depende fundamentalmente da forma, do valor que se dá a vistoria de um bem.

Conforme explica Lopes e Alonso, após ter em mãos e analisar todos os dados coletados, o perito avaliador deve então efetuar a vistoria do imóvel com a qual toma realmente conhecimento da construção ou benfeitoria avalianda. Tendo como objetivo cristalizar na mente do avaliador todos os aspectos positivos e negativos da benfeitoria em estudo. Neste momento é que todos os dados devem ser considerados, verificados os tipo de acabamentos e estado de conservação, iniciando pelos pisos, paredes, forros, esquadrias e peças. Não poderá deixar de realizar o registro fotográfico do imóvel que é parte integrante do laudo de avaliação.

No contexto histórico, a Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990 vistoria é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

Exame circunstanciado de um imóvel, objetivando a sua descrição minuciosa e a respectiva elaboração de avaliação, com substituição de "imóvel" para "bem". É o mesmo que exame, quando realizada sobre bens imóveis (Abunahman,2000).

O que caracteriza a vistoria, na verdade, é a inspeção do bem para fixar sua localização, averiguar suas condições estruturais e atributos, defeitos ou danos em prédios ou em suas servidões (FIKER, 1996).

É uma observação, uma inspeção técnica, levada a efeito por um perito, tanto mais minuciosa e completa quanto possível. Sua exposição, entretanto, que é feita para leigos, deve ser simples e objetiva (QUEIROGA, 1998)].

Avaliação

Segundo a NBR 14653-1:2001, avaliação de bens é a 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.

De acordo com Fiker (1989), a atividade que envolve a determinação técnica do valor quantitativo, qualitativo, ou monetário de um bem, ou de seus rendimentos, gravames, frutos direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado.

Ainda segundo Abunahman (2008) temos: Avaliar é estimar o valor de mercado de um ou mais interesses identificados em uma parcela específica de um imóvel, em um determinado momento.

Sua principal finalidade é, pois, providenciar uma estimativa de valor a ser usado em decisões sobre esse imóvel. O processo de avaliação é uma técnica metódica, com estágios definidos, a qual pode ser empregada, às vezes com algumas variações, nas avaliações de quaisquer tipos de propriedade. Na identificação da propriedade temos que destacar inicialmente a sua localização e a descrição tão minuciosa quanto necessária e, em seguida, destacar quais são os interesses a avaliar: se é o terreno, as benfeitorias, as servidões, etc.

Processo este reafirmado pelo IBAPE/SP (2005), para uma melhor avaliação algumas características do imóvel e do entorno do bem avaliando deverão ser muito bem analisadas pelo engenheiro de avaliações.

Conjunto de operações através das quais podemos formar juízo sobre o valor de um determinado bem. Ou ainda trabalho técnico que compreende um

conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos tendentes a determinar o valor de um bem.

Avaliação é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento (Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990).

Determinação técnica: de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel; de um valor pecuniário de um bem, de um fruto ou de um direito, ou de seus rendimentos, gravames e seguros, num dado momento.

3. ESTUDO DAS NORMAS

Com maiores detalhes da metodologia aplicada nas avaliações de benfeitorias a ABNT NBR 14653 Parte1: Procedimentos gerais e Parte 2: Imóveis urbanos visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais de excelência, para serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos a caracterização e aplicação da mesma.

O método avaliatório mais indicado para cada trabalho técnico, com destaque para avaliações das benfeitorias e o método de identificação do custo pelo orçamento detalhado, instrumento principal deste trabalho.

Classificação dos imóveis urbanos

Quanto ao uso:

- a) residencial;
- b) comercial;
- c) industrial;
- d) institucional;
- e) misto.

Quanto ao tipo do imóvel:

- a) terreno (lote ou gleba);
- b) apartamento;
- c) casa;
- d) escritório (sala ou andar corrido);
- e) loja;
- f) galpão;

- g) vaga de garagem;
- h) misto:
 - i) hotéis e motéis;
 - j) hospitais;
 - k) escolas;
 - l) cinemas e teatros;
 - m) clubes recreativos;
 - n) prédios industriais.

Quanto ao agrupamento dos imóveis:

- a) loteamento;
- b) condomínio de casas;
- c) prédio de apartamentos;
- d) conjunto habitacional (casas, prédios ou mistos);
- e) conjunto de salas comerciais;
- f) prédio comercial;
- g) conjunto de prédios comerciais;
- h) conjunto de unidades comerciais;
- i) complexo industrial.

Procedimentos:

Quanto à capacitação profissional: manter-se atualizado quanto ao estado da arte e somente aceitar encargo para o qual esteja especificamente habilitado e capacitado, assessorando-se de especialistas, quando necessário.

Quanto ao sigilo: considerar como confidencial o resultado do trabalho realizado e toda informação técnica, financeira ou de outra natureza, recebida do cliente.

Quanto à propriedade intelectual: jamais reproduzir trabalhos alheios publicados sem a necessária citação. No caso de trabalhos não publicados, obter autorização para reproduzi-lo. Ao reproduzir, fazê-lo sem truncamentos, de modo a expressar corretamente o sentido das teses desenvolvidas.

Quanto ao conflito de interesses: declinar da sua contratação e informar as razões ao cliente se houver motivo de impedimento ou suspeição em decorrência de conflito de interesse.

Quanto à independência na atuação profissional: assessorar com independência a parte que o contratou, com o objetivo de expressar a realidade.

Quanto à competição por preços: evitar a participação em competições que aviltem honorários profissionais.

Quanto à difusão do conhecimento técnico: envidar esforços na difusão de conhecimentos para a melhor e mais correta compreensão dos aspectos técnicos e assuntos relativos ao exercício profissional. Expressar-se publicamente sobre assuntos técnicos somente quando devidamente capacitado para tal.

Atividades básicas

É recomendável que o engenheiro de avaliações, ao ser contratado ou designado para fazer uma avaliação, esclareça aspectos essenciais para a adoção do método avaliatório e eventuais níveis de fundamentação e precisão que se pretende atingir, entre outros:

Finalidade: locação, aquisição, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação e outros;

Objetivo: valor de mercado de compra e venda ou de locação; outros valores, tais como: valor em risco, valor patrimonial, custo de reedição, valor de liquidação forçada, valor de desmonte, indicadores de viabilidade e outros;

Prazo-limite para apresentação do laudo;

Condições a serem utilizadas, no caso de laudos de uso restrito.

Conhecimento da documentação

É recomendável que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do engenheiro de avaliações seja tomar conhecimento da documentação disponível.

Na impossibilidade de o contratante ou interessado fornecer toda a documentação necessária ou esclarecer eventuais incoerências, o engenheiro de avaliações deverá julgar sobre a possibilidade de elaborar a avaliação.

Em caso positivo, deverá deixar claramente expressas as ressalvas relativas à insuficiência ou incoerência da informação, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.

Caracterização da região

Aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;

Aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais;

Localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influencia;

Uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do

solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;

Infraestrutura urbana: sistema transporte coletivo, de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;

Atividades existentes: comércio, indústria e serviço;

Equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

Caracterização do terreno

Localização: situação na região e na via pública, com indicação de limites e confrontações definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;

Utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor;

Aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo;

Infraestrutura urbana disponível;

Restrições físicas e legais ao aproveitamento;

Sub ou superaproveitamento.

Caracterizações 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;

Patologias aparentes como anomalias, avarias, danos construtivos e outras, conforme definidas na ABNT NBR 13752 que possam influenciar de forma significativa a variação dos preços relativos dos elementos amostrais.

Edificações e benfeitorias não documentadas

No caso da existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar os seguintes aspectos:

Conhecimento da documentação - Recomendável que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do engenheiro de avaliações seja tomar conhecimento da documentação disponível.

Na impossibilidade de o contratante ou interessado fornecer toda a documentação necessária ou esclarecer eventuais incoerências, o engenheiro de avaliações deverá julgar sobre a possibilidade de elaborar a avaliação.

Em caso positivo, deverá deixar claramente expressas as ressalvas relativas à insuficiência ou incoerência da informação, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.

Procedimentos metodológicos

Procedimentos gerais:

Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.

Quando couber e o objetivo for a identificação do valor de mercado, é recomendável que sejam apresentadas considerações quanto ao aproveitamento eficiente do imóvel.

Nos mercados em transição são recomendáveis a análise e o diagnóstico da situação do mercado, eventualmente com a adoção de outro enfoque, procedendo-se a conciliação.

Métodos utilizados não detalhados nesta ABNT NBR 14653-1 devem ser descritos e fundamentados no trabalho.

Metodologia básica aplicável

O método ou os métodos mais aplicados para realização de um trabalho avaliatório depende essencialmente das condições mercadológicas com que se depara o engenheiro avaliador, pelos dados coletados no mercado, pelo grau de exigência e pelo tipo de serviço que se pretende realizar e objetivos que se destina alcançar.

Os métodos mais detalhados a seguir, segundo a Norma 14653 partes 1 e 2, podem ser empregados para calcular o valor de um bem, de seus frutos e direitos, bem como o seu custo.

Verifica-se que os únicos métodos diretos são o comparativo de dados de mercado e o comparativo de custo, sendo os outros métodos indiretos. Sendo que para realização da avaliação usando os métodos indiretos em algum momento será necessário a utilização dos resultados dos métodos diretos. O que não ocorre com a utilização dos métodos diretos que independem de outros resultados.

Métodos para identificar valor de um bem, de seus frutos e direitos

1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Ou seja, é o método que é possível estimar o valor do bem comparando os dados de mercado que possuem características idênticas. Sendo possível avaliar qualquer bem com este método desde que no mercado exista conjunto de dados suficientes para uma amostra representativa semelhantes do bem avaliando.

2 Método involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

3 Método evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

4 Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Métodos para identificar o custo de um imóvel

1 Método comparativo direto de custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

A viabilidade da utilização do método comparativo direto de mercado para a avaliação de custos das benfeitorias somente deverá ser aplicado desde que no mercado exista uma amostra composta pelo custo destas benfeitorias de imóveis com projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método. Pela dificuldade de encontrar estes projetos idênticos que esta metodologia não seja usualmente aplicada.

2 Método da quantificação de custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Aplica-se esta metodologia com a estimativa da reprodução dos custos das benfeitorias no estado de novo, utiliza-se orçamentos ou a partir de um custo unitário básico. Acrescenta-se, os efeitos do desgaste físico, quando for o caso e justifica-se sua utilização. Resulta-se assim o custo da reedição da benfeitoria, retirando do custo de reprodução a depreciação da benfeitoria avalianda.

2.1 Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

Estima-se o custo unitário básico (CUB) de um imóvel, de acordo com a tipologia e o padrão construtivo da edificação.

Os custos são fornecidos pelo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) que possui convênio entre Caixa e IBGE e divulga mensalmente custos e índices da construção civil. A Caixa é responsável pela base técnica de engenharia (especificação de insumos, composições de serviços e projetos referenciais) e pelo processamento de dados, e o IBGE, pela pesquisa mensal de preço, metodologia e formação dos índices. Estes custos encontram-se aplicados para os padrões mínimo, baixo, normal e alto.

Mensalmente os Sindicatos da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON), publica de acordo com a NBR 12721-2006 e os projetos padrões adotados. Os custos para projetos padrão residenciais: baixo, normal, alto. Padrão comerciais: normal e alto, padrão galpão industrial e residência popular.

2.2 Identificação do custo pelo orçamento detalhado

O orçamento detalhado tem o objetivo o preenchimento de uma planilha de custos de maneira adequada e segue as seguintes etapas:

2.2.1 Vistoria

A vistoria detalhada da benfeitoria tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade estimada.

2.2.2 Levantamento dos quantitativos

Nesta etapa são levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra, com base nos projetos.

2.2.3 Pesquisa de custos

De acordo com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria, coletam-se os seus respectivos custos em fontes de consulta especializadas.

2.2.4 Preenchimento da planilha orçamentária

O preenchimento da planilha deve ser de acordo com o modelo sugerido na ABNT NBR 12721, onde são discriminados todos os serviços, indicando-se a unidade de medida, a quantidade, o custo unitário, o custo total e a fonte de consulta.

2.3 Depreciação física

Trata-se da perda da função de uma benfeitoria para atender ao fim que foi destinada. Sendo as causas de ordem física ou funcional.

A depreciação física ocorre em função de causas inerentes ao imóvel como desgaste físico em função do tempo e a idade do mesmo.

A depreciação funcional tem causas subjetivas, por exemplo, quando a benfeitoria torna-se ultrapassada.

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo

– ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Os métodos mais conhecidos para a depreciação física baseados na idade do imóvel e na previsão de vida útil, considerados que o imóvel ao longo de sua vida tenha uso normal com a conservação e a manutenção necessárias são:

- da linha reta;
- da parábola de Kuentzle;
- de Ross;

Existe também o critério de Heidecke que calcula a depreciação física exclusivamente quanto à conservação da benfeitoria.

Levando-se em conta os três métodos citados e os critérios de Heidecke, resultou-se no quarto método chamado de misto por considerar a idade e o estado de conservação da benfeitoria.

2.4 Custo de reedição da benfeitoria

O custo de reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo global de reprodução da parcela relativa à depreciação. Dado pela equação:

$$CB=CG (1-D)$$

Onde,

CB=custo de reedição;

CG=custo global

D=depreciação

Especificação das avaliações

Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições da Norma 14653 serão denominados laudos de avaliação. O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo.

Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificações que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

Como este trabalho restringe a apresentação de apenas uma metodologia aplicada segue o quadro para verificação do grau de fundamentação:

Para atingir o Grau III, é obrigatório a apresentação do laudo na modalidade completa.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 6, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e três itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 7.

Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

26

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Tabela 3.1: Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I

Tabela 3.2: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

4. ESTUDO DE CASO

4.1 Introdução

Neste capítulo, o presente trabalho pretende apresentar um estudo de caso sobre a avaliação de imóveis dentro de uma estrutura organizacional da iniciativa pública, considerando, o empreendimento Vila Viva Santa Lucia, na Regional de Centro Sul. Local este de grande intervenção das Obras do PAC para implantação de vias, urbanização de becos, erradicação de risco geológico, para execução destas obras mais de mil famílias estão sendo removidas de seus imóveis de origem.

Para executar uma obra de grandes proporções, com grandes intervenções, normalmente além das áreas de interesse social, as áreas regularizadas também são afetadas. Normalmente estas avaliações são realizadas por outro setor da prefeitura que inclui o terreno ao valor da desapropriação.

Como neste estudo de caso, o terreno não foi computado por não ser regularizado e área ser de interesse social. Para determinação do valor do imóvel foi utilizado o Método da Quantificação do Custo, conforme determina a NBR 14653- Parte 1(Procedimentos Gerais) e Parte 2 (avaliações de Imóveis Urbanos), pelo orçamento detalhado conforme já descrito no estudo da NBR 14653-2:2001.

Os trabalhos de avaliação constaram de:

- a) Vistoria detalhada da benfeitoria, com objetivo de examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade estimada da benfeitoria;
- b) Levantamento dos quantitativos de materiais e serviços utilizados na obra
- c) Elaboração de planilha orçamentaria com base nos preços unitários de serviços com respectivos custos praticados pela Superintendência de

Desenvolvimento da Capital – SUDECAP, empresa da PBH responsável pelas diversas licitações de obras do município.

A escolha por tal metodologia leva em consideração:

- a área de atuação da empresa (vilas e favelas);
- não comprovação de titularidade do terreno onde está inserido o imóvel avaliando, portanto somente a benfeitoria é objeto de avaliação;
- a diversidade de características construtivas encontradas (normalmente destoantes dos padrões usuais do CUB);
- a indisponibilidade de dados confiáveis de mercado, compatíveis com o imóvel avaliado e indispensáveis para a formação de amostra confiável;
- a finalidade da avaliação (avaliações decorrentes de remoção para execução de obras públicas ou por localizar-se em áreas de risco)

4.2 Como preencher o cadastro técnico de benfeitorias

O cadastro técnico de benfeitorias consiste no preenchimento de um formulário bem detalhado onde identifica o nome da obra, do programa, selo (todos os imóveis recebem na fase inicial um número de um selo como forma de identificação), nome dos proprietários e endereço.

Ainda neste formulário são preenchidos:

- dados referentes infraestrutura existentes no local: como rede de água, rede de esgoto/drenagem, rede de energia elétrica e pavimentação;
- regime de uso do imóvel: residencial, comercial/serviços, institucional e misto;
- estado de conservação do imóvel: bom, regular e ruim;
- idade aparente do imóvel;
- descrição dos acabamentos: descrição de cada área do imóvel como piso, paredes, esquadrias, coberturas, pontos de água e pontos de energia elétrica, e demais benfeitorias.
- local para informações complementares, nome completo do engenheiro responsável pelo levantamento, número de registro e data.

Este cadastro é parte integrante do laudo técnico onde todos os quantitativos levantados são lançados em uma planilha, contendo os valores de cada material, atualizados e praticados pela Prefeitura, inclusive materiais bem específicos são cotados no mercado. Faz parte deste laudo a planta baixa da edificação com o máximo de detalhamento de todos os materiais e acabamento suficientes à perfeita compreensão dos itens avaliados. Imagens aéreas com a exata localização do imóvel e laudo fotográfico com boa caracterização da benfeitoria indicando fachada, piso, paredes, teto ou outro item que o técnico achar relevante.

4.3 Modelo Cadastro benfeitoria



CADASTRO TÉCNICO DE BENFEITORIAS

OBRA :	PAC - Vila Viva Santa Lúcia	PROGRAMA	
PROPRIETÁRIO(S)	x	PAC - Programa de Aceleração do Crescimento	
ENDEREÇO:	Beco Beira Rio, x - B - 1º pavto - Vila Esperança - BH/MG	SELO:	xx

1) INFRA ESTRUTURA
 REDE DE ÁGUA
 REDE DE ESGOTO / DRENAGEM
 REDE DE ENERGIA ELÉTRICA
 PAVIMENTAÇÃO

2) REGIME DE USO
 RESIDENCIAL
 COMERCIAL / SERVIÇOS
 INSTITUCIONAL
 MISTO
 EM CONSTRUÇÃO

3) IDADE APARENTE DO IMÓVEL
 5 ANOS

4) PADRÕES
 COPASA
 CEMIG

5) ESTADO DE CONSERVAÇÃO

6) TIPO DE OCUPAÇÃO ocupado pelo(s) proprietário(s)

Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 5 e 10 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

6) MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS

PAVTO	NOME DO CÔMODO	ACABAMENTO DE PISO	REVESTIMENTO DE PAREDES	ESQUADRIAS		COBERTURA / FORRO	PONTOS		OBSERVAÇÕES / COMPLEMENTOS
				PORTAS	JANELAS		PA	PE	
1º	Cozinha	CN	RB/PT	ME	BS(G)	LM/RB/PT	2	2	PIA(MS)-CE ACIMA DA PIA 1,75X0,70
1º	Quarto	CN	RB/PT		BS(G)	LM/RB/PT		1	
1º	Área Serviço	CD	RB	ME	GR	LM	4	2	TQ(2) GRADE 1,20X0,70
1º	Banheiro	CE	AZ(135)-RB	PVC		LM	7	2	LVT/VS/CX12L/RP
1º	Varanda	CD	AVF/AVBC/CH			LM	2	1	
1º	Área externa	CD	AV						SOBRE LM
REVESTIMENTO EXTERNO			AVF - ALVENARIA BLOCO CERÂMICO/ AVBC						

PISO	PAREDES	COBERTURAS	ESQUADRIAS / GRADIL	OUTROS
AR - ARDÓSIA	AR - ARDÓSIA	FG - FORRO DE GESSO	AL - ALUMÍNIO	ACR - ACRÍLICO
CA - CACO ARDÓSIA	AZ - AZULEJO	FM - FORRO DE MADEIRA	BS - BASCULANTE 60x60	RD - RODAPÉ
CB - CHAO BATIDO	CAL - CALIÇÃO	FP - FORRO PVC	BS(g) - BASCULANTE MAIOR	BV - BLOCO DE VIDRO
CC - CACO CERÂMICO	CE - CERÂMICO	LM - LAJE MACIÇA	CH - CHAPA METÁLICA	RDB - RODABANCA
CD - CIMENTO DESEMPENADO	CH - CHAPISCADO	LP - LAJE PRÉ-MOLDADA (LPP - LPP)	FE - FERRO CANTONEIRA	CG - COBOGÓ
CE - CERÂMICA	GRA - GRANITO	RDT - RODATELO	MC - MARCO	SL - SOLEIRA
CG - CACO GRANITO	MAR - MÁRMORE	TCC - TELHA CERÂMICA COLONIAL	MD - MADEIRA	GR - GRADE
CN - CIMENTO NATADO	PT - PINTADO	TCF - TELHA CERÂMICA FRANCESA	ME - METALON	TXT - TEXTURA
GRA - GRANITO	RB - REBOCADO	TFC - TELHA FIBROCIMENTO	PVC - ESQUADRIA PVC	LST - LISTEIRO
LI - LAJE IMPERMEABILIZANTE	AVCG - COBOGÓ	TM - TELHA METÁLICA	ROS - ROSACEA	V - VÃO
MAR - MÁRMORE	AVMR - MADEIRA/LATÃO		VD - COM VIDRO	PTR - PEITORIL
MD - TACO DE MADEIRA	AVTM - ALV. TILHO MACIÇO	QDC - QUADRO DISTR CIRC		VT - VIDRO TEMPERADO
TC - TÁBUA CORRIDA	AVF - ALVENARIA BLOCO CERÂMICO	VSCA - VASO SANIT CX ACOPLADA VS - VASO SANIT CX12L - CX DESCARGA		
PS - PASSEIO SUDECAP	AVBC - ALVENARIA BLOCO CONCRETO	LVT - LAVATÓRIO COL - COLUNA RP - REG PRESSÃO RG - REG GAVETA BL - BOJO LOUÇA		

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Vistoria acompanhada pelo(a) próprio(a) proprietário(a), Sr(a). x

DETALHES DO ACORDO ENTRE OS MORADORES ESPECIFICADOS EM PLANTA BAIXA

NOME RESPONSÁVEL TÉCNICO:	CREA Nº	DATA:
Arlinda A. Corcini da Silva	83.097/D	vist. 08 / 05 / 13
		REVIS.



PLANILHA DE COMPOSIÇÃO DE CUSTOS

OBRA	PAC - Vila Viva Santa Lúcia
PROPRIETÁRIOS	x
ENDEREÇO	Beco Beira Rio, x - B - 1º pavto - Vila Esperança - BH/MG
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	44,11

ITEM	DESCRIÇÃO	un	QUANT
1.0	SERVIÇOS PRELIMINARES		
1.1	DESMATAMENTO, DESTOCAMENTO E LIMPEZA DO TERRENO	m ²	44,11
1.2	ESCAVAÇÃO MANUAL DO TERRENO	m ³	0,00
1.3	REGULARIZAÇÃO E COMPACTAÇÃO MANUAL DE TERRENO	m ²	44,11
1.4	TRANSPORTE DE MATERIAL DE QUALQUER NATUREZA EM CARRINHO DE MÃO	m ³	2,21
1.5	TRANSPORTE INTERNO DE MATERIAL	t x m	6.374,76
2.0	FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES		
2.1	ESCAVAÇÃO MANUAL DE VALAS	m ³	3,11
2.2	BALDRAME DE ALVENARIA DE BLOCO DE CONCRETO E=20CM, COM CONCRETO 1:4:8	m ³	0,00
2.3	FORMA, ESCORAMENTO E DESFORMA EM ESTRUTURA DE COMPENSADO RESINADO TIPO C	m ²	20,73
2.4	ARMAÇÃO INCLUINDO CORTE, DOBRA E COLOCAÇÃO EM FUNDAÇÃO AÇO CA-50/60	kg	270,98
2.5	CONCRETO CICLÓPICO LANÇADO EM FUNDAÇÃO E ARRIMO 1:4:8 C/ 30% PEDRA DE MÃO	m ³	0,00
2.6	ESCAVAÇÃO E CONCRETAGEM DE TUBULÃO A CÉU ABERTO 1:4:8 C/30% PEDRA DE MÃO	m ³	5,94
2.7	CONCRETO CONVENCIONAL B1, B2 LANÇADO EM ESTRUTURA FKC >=13,5 MPA	m ³	3,11
3.0	ESTRUTURAS DE CONCRETO		
3.1	FORMA, ESCORAMENTO E DESFORMA EM ESTRUTURA DE COMPENSADO RESINADO TIPO C	m ²	41,33
3.2	ARMAÇÃO INCLUINDO CORTE, DOBRA E COLOCAÇÃO EM ESTRUTURA DE AÇO CA-50	kg	344,40
3.3	CONCRETO CONVENCIONAL B1, B2 LANÇADO EM ESTRUTURA FKC >=13,5 MPA	m ³	6,89
3.4	LAJE PRÉ-MOLDADA, APARENTE INCLUSIVE CAPEAMENTO SC=100 KG / M2, L=5,0 - FORRO	m ²	0,00
3.5	LAJE PRÉ-MOLDADA, APARENTE INCLUSIVE CAPEAMENTO SC=300 KG / M2, L=5,0 - PISO	m ²	0,00
4.0	ALVENARIA E DIVISÕES		
4.1	ALVENARIA DE TIJOLO MACIÇO REQUEIMADO E=10 CM	m ²	0,00
4.2	ALVENARIA DE TIJOLO FURADO E= 10 CM	m ²	73,45
4.3	ALVENARIA DE TIJOLO FURADO E= 15 CM	m ²	0,00
4.4	ALVENARIA DE TIJOLO FURADO E= 20 CM	m ²	0,00
4.5	ALVENARIA DE COBOGÓ CERÂMICO (18X18X7 CM, E=7CM)	m ²	0,00
4.6	ALVENARIA DE BLOCO DE CONCRETO E = 10 CM	m ²	9,69
4.7	ALVENARIA DE BLOCO DE CONCRETO E= 15 CM	m ²	0,00
4.8	ALVENARIA DE BLOCO DE CONCRETO E = 20 CM	m ²	0,00
4.9	ALVENARIA DE MATERIAIS REAPROVEITADOS - LATÃO, TELHAS METÁLICAS, COMPENSADO RESINADO, ETC.	m ²	0,00
5.0	COBERTURAS E FORROS		
5.1	ENGRADAMENTO DE MADEIRA (TELHA ONDULADA)	m ²	0,00
5.2	ENGRADAMENTO DE MADEIRA (TELHA CERÂMICA), CAIBROS E RIPAS	m ²	0,00
5.3	ENGRADAMENTO DE MADEIRA (TELHA CERÂMICA), COM TESOURA COMPLETA	m ²	0,00
5.4	ENGRADAMENTO METÁLICO	m ²	0,00
5.5	COBERTURA EM TELHA CERÂMICA FRANCESA	m ²	0,00
5.6	COBERTURA EM TELHA CERÂMICA COLONIAL PLANA OU CURVA	m ²	0,00
5.7	COBERTURA EM TELHA DE FIBROCIMENTO ONDULADA , E = 6,00MM	m ²	0,00
5.8	COBERTURA EM TELHA METÁLICA	m ²	0,00
5.9	FORRO DE MADEIRA EM PINUS	m ²	0,00
5.10	FORRO DE GESSO	m ²	0,00
5.11	FORRO DE PVC	m ²	0,00



PLANILHA DE COMPOSIÇÃO DE CUSTOS

OBRA		PAC - Vila Viva Santa Lúcia	
PROPRIETÁRIOS		x	
ENDEREÇO		Beco Beira Rio, x - B - 1º pavto - Vila Esperança - BH/MG	
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA		44,11	
ITEM	DESCRIÇÃO	un	QUANT
6.0	INSTALAÇÕES HIDRO - SANITÁRIAS		
6.1	PADRÃO COPASA - CAIXA E HIDRÔMETRO D = 3/4"	un	0,00
6.2	MUDANÇA DE LOCAL DE PADRÃO COPASA	un	0,00
6.3	PONTOS DE ÁGUA E ESGOTO	un	15,00
6.4	CAIXA D'ÁGUA FIBROCIMENTO C/TAMPA 500L - COMPLETA	un	1,00
6.5	REGISTRO DE PRESSÃO OU GAVETA	un	1,00
6.6	BOJO INOX PARA PIA	un	0,00
6.7	BOJO OVAL PARA LAVATÓRIO	un	0,00
6.8	LAVATÓRIO	un	1,00
6.9	COLUNA PARA LAVATÓRIO	un	0,00
6.10	VASO SANITÁRIO COM CAIXA ACOPLADA	un	0,00
6.11	VASO SANITÁRIO	un	1,00
6.12	DUCHA HIGIÊNICA	un	0,00
6.13	VÁLVULA DE DESCARGA	un	0,00
6.14	CAIXA DE DESCARGA EXTERNA ALTA 12L	un	1,00
6.15	PIA DE COZINHA EM ARDÓSIA C/ BOJO EM INOX (1,00M²)	un	0,00
6.16	PIA DE COZINHA DE MÁRMORE SINTÉTICO (0,65M²)	un	1,00
6.17	TANQUE C/ UM BOJO	un	0,00
6.18	TANQUE C/ DOIS BOJOS	un	1,00
7.0	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS		
7.1	PADRÃO CEMIG - TRIFÁSICO ATÉ 30 KVA	un	0,00
7.2	MUDANÇA DE LOCAL DE PADRÃO CEMIG	un	0,00
7.3	PONTOS DE ENERGIA	un	8,00
7.4	QUADRO DISTRIBUIÇÃO COMPLETO	un	0,00
8.0	ESQUADRIA DE MADEIRA		
8.1	PORTA DE ABRIR MADEIRA DE LEI, PRANCHETA COMPLETA	un	0,00
8.2	JANELA MADEIRA COMPLETA (1,44M²)	un	0,00
8.3	JANELA MADEIRA COLONIAL COMPLETA (1,68M²)	un	0,00
8.4	MARCO DE MADEIRA	m	0,00
9.0	SERRALHERIA		
9.1	JANELA DE FERRO / METALON (1,15M²)	un	0,00
9.2	BASCULANTE DE FERRO (0,80M²)	un	2,00
9.3	BASCULANTE DE FERRO 60 X 60 CM	un	0,00
9.4	GRADE DE FERRO	m²	0,84
9.5	PORTA DE ABRIR DE FERRO / METALON	un	2,00
9.6	PORTA DE ABRIR DE CHAPA DOBRADA	un	0,00
9.7	PORTA DE CORRER DE FERRO / METALON	un	0,00
9.8	PORTÃO DE METALON (INDIVIDUAL) (120X210)	un	0,00
9.9	PORTÃO DE CHAPA DOBRADA (GARAGEM/COMÉRCIO) (300X240)	un	0,00
9.10	DEGRAU PARA ESCADA METÁLICA OU CARACOL	un	0,00
9.11	CALHA	m	0,00
9.12	CORRIMÃO	m	0,00
10.0	REVESTIMENTO		
10.1	CHAPISCO COM ARGAMASSA 1:3, À COLHER	m²	105,36
10.2	CHAPISCO COM ARGAMASSA 1:4, E PEDRISCO	m²	0,00
10.3	EMBOÇO DE ARGAMASSA 1:7	m²	9,79
10.4	REBOCO PAULISTA COM ARGAMASSA 1:4	m²	86,05
10.5	AZULEJO / CERÂMICA EXTRA	m²	9,79
10.6	PEDRA ARDÓSIA 40 X 40CM	m²	0,00
10.7	MÁRMORE / GRANITO	m²	0,00



PLANILHA DE COMPOSIÇÃO DE CUSTOS

OBRA	PAC - Vila Viva Santa Lúcia
PROPRIETÁRIOS	x
ENDEREÇO	Beco Beira Rio, x - B - 1º pavto - Vila Esperança - BH/MG
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	44,11

ITEM	DESCRIÇÃO	un	QUANT
11.0	PISOS		
11.1	LAJE IMPERMEABILIZADA COM CONCRETO 1:3:6 , E = 10CM	m²	38,62
11.2	CIMENTADO DESEMPENADO, ARGAMASSA 1:3 , E = 2,5CM	m²	19,01
11.3	CIMENTO NATADO , ARGAMASSA 1:3 , E =2,5CM	m²	21,36
11.4	PISO DE MADEIRA - TACO DE IPÊ EXTRA 7 X 21CM	m²	0,00
11.5	PISO CERÂMICO	m²	3,74
11.6	PISO DE PEDRA ARDÓSIA	m²	0,00
11.7	PISO EM CACOS CERÂMICOS	m²	0,00
11.8	MÁRMORE / GRANITO	m²	0,00
12.0	PINTURA		
12.1	CAIAÇÃO	m²	0,00
12.2	PINTURA LÁTEX PVA SEM SELADOR EXCLUSIVE EMASSAMENTO	m²	63,46
12.3	PINTURA LÁTEX PVA SEM SELADOR INCLUSIVE EMASSAMENTO	m²	0,00
12.4	PINTURA ESMALTE SINTÉTICO	m²	0,00
13.0	URBANIZAÇÃO / DIVERSOS		
13.1	PASSEIO DE CONCRETO PADRÃO SUDECAP	m²	0,00
13.2	MURO DIVISÓRIO ALVEN. INCL. SAPATA 1:3:6 (30 X 40CM) - BLOCO DE CONCRETO (1,80M)	m	0,00
13.3	MURO DIVISÓRIO ALVEN. INCL.E SAPATA 1:3:6 (30 X 40CM) TIJOLO FURADO/PINTADO (1,80M)	m	0,00
13.4	MURO DIVISÓRIO EM PLACA PRÉ-MOLDADA DE CONCRETO	m	0,00
13.5	CERCA DE MOURÃO CONCRETO A CADA 2,50M COM 6 FIOS DE ARAME	m	0,00
13.6	TELA GALVANIZADA 2" FIO 12	m²	0,00
13.7	PORTA SANFONADA EM PVC	un	1,00

VALOR REPRO
ESTADO DE CONSI
TEMPO DE USO
ÍNDICE MÉDIO

VALOR REEDIÇÃO: ÍNDICE MÉDIO x CUSTO REPRODU

OBSERVAÇÕES:

Vistoria acompanhada pelo(a) próprio(a) proprietário(a), Sr(a). x - DETALHES DO ACORDO ENTRE OS MORADOF
BAIXA -

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA AVALIAÇÃO:

Arinda A. Corcini da Silva
CREA Nº 83.097/D

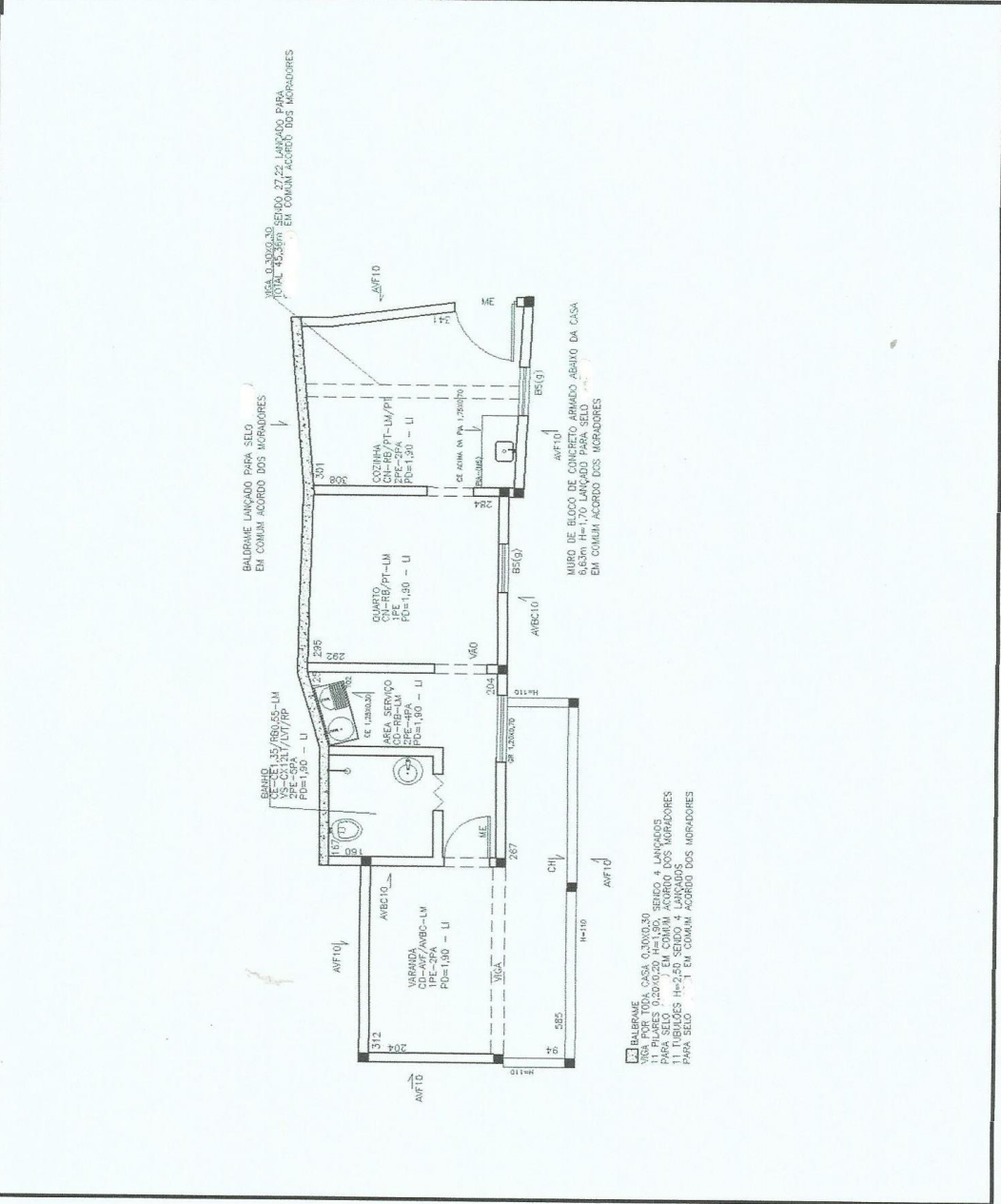
DATA:

LEVANT 08 / 05 / 13
REVISÃO

Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - URBEL	 PREFEITURA BELO HORIZONTE	PROAS
		PROGRAMA DE REASSENTAMENTO DE FAMÍLIAS REMOVIDAS EM DECORRÊNCIA DA EXECUÇÃO DE OBRAS PÚBLICAS OU VÍTIMAS DE CALAMIDADE

OBRA:	PAC - Vila Viva Santa Lúcia	RT DO LAUDO DE AVALIAÇÃO
ÁREA CONSTRUÍDA 44,11 m ²	PROPRIETÁRIOS: X	Arlinda A. Corcini da Silva
ENDEREÇO:	Beco Beira Rio, x - B - 1º pavto - Vila Esperança - BH/MG	83.097/D
SELO: XX	PAC - Programa de Aceleração do Crescimento	DATA: 08 / 05 / 13

PLANTA BAIXA DO IMÓVEL DE ORIGEM



Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - URBEL		 PREFEITURA BELO HORIZONTE		PROAS PROGRAMA DE REASSENTAMENTO DE FAMÍLIAS REMOVIDAS EM DECORRÊNCIA DA EXECUÇÃO DE OBRAS PÚBLICAS OU VÍTIMAS DE CALAMIDADE	
OBRA: PAC - Vila Viva Santa Lúcia				RT DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	
ÁREA CONSTRUIDA 44,11 m ²	PROPRIETÁRIOS: X			Arlinda A. Corcini da Silva	
ENDEREÇO: Beco Beira Rio, x - B - 1º pavto - Vila Esperança - BH/MG				83.097/D	
SELO: xx	PAC - Programa de Aceleração do Crescimento			DATA:	08 / 05 / 13

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL DE ORIGEM



FACHADA

ENTRADA


COZINHA

QUARTO

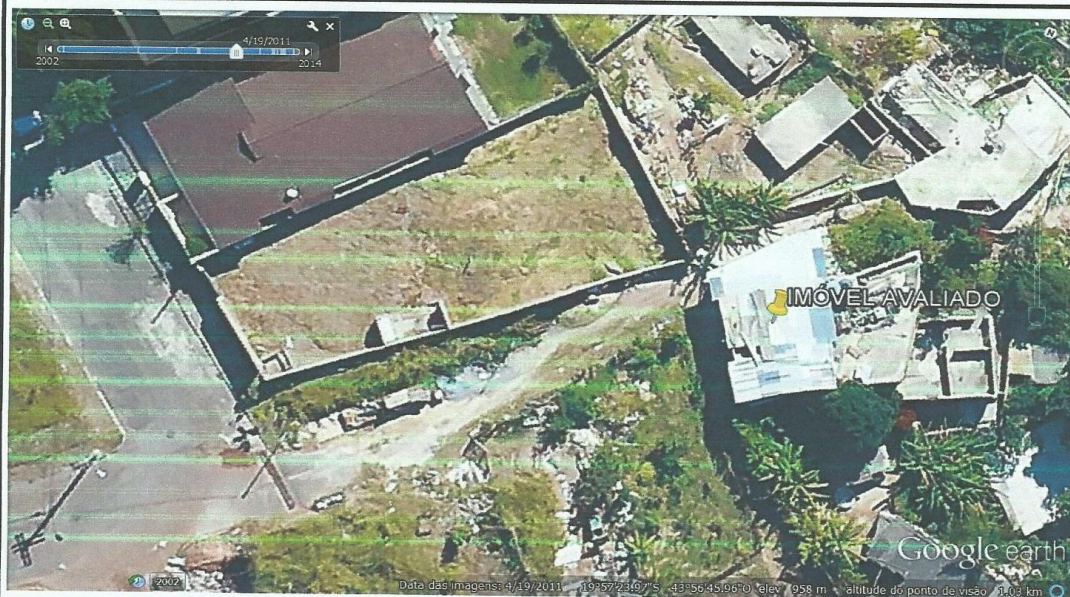
AREA SERVICIO

BANHEIRO

VARANDA

Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - URBEL		 PREFEITURA BELO HORIZONTE		PROAS PROGRAMA DE REASSENTAMENTO DE FAMÍLIAS REMOVIDAS EM DECORRÊNCIA DA EXECUÇÃO DE OBRAS PÚBLICAS OU VÍTIMAS DE CALAMIDADE	
OBRA: PAC - Vila Viva Santa Lúcia				RT DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	
ÁREA CONSTRUÍDA 44,11 m ²	PROPRIETÁRIOS: X			Arlinda A. Corcini da Silva	
ENDEREÇO: Beco Beira Rio, x - B - 1º pavto - Vila Esperança - BH/MG				83.097/D	
SELO: xx	PAC - Programa de Aceleração do Crescimento			DATA:	08 / 05 / 13

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL DE ORIGEM



5. CONCLUSÃO

A literatura é repleta de informações sobre avaliação de imóveis urbanos, métodos, normatizações, porém sobre os imóveis urbanos construídos em áreas de interesse público de forma desordenada, sem critérios e sem qualquer planejamento poucos exemplos são encontrados, são inúmeras limitações encontrados pelo engenheiro avaliador nestes locais. O trabalho de campo de vistoria necessita ser objetivo e dar maior importância aos itens que realmente serão relevantes na avaliação observando as benfeitorias e seus acessórios, bem como idade seus estados de manutenção e conservação. Levando-se em conta as informações dadas pelos proprietários dos imóveis como profundidade da fundação e material utilizado. Por isso cada município possui uma política própria de avaliação seguindo as normas técnicas.

No caso da URBEL todos os Engenheiros utilizam o mesmo modelo de cadastro de benfeitoria e seguem as mesmas instruções na execução dos trabalhos. Os valores dos materiais e mão de obra são atualizados de acordo com o mercado da construção civil. Sendo estes valores e as diretrizes utilizadas aprovadas pelo Conselho Municipal de Habitação e publicada.

O grande dificultador para a comunidade envolvida neste processo é a própria especulação imobiliária e o déficit habitacional, nas áreas envolvidas no processo de intervenção, sempre que se inicia uma intervenção em alguma região, os valores dos imóveis tende a aumentar, dificultando a aquisição de outro imóvel.

Em outro plano verifica-se avanço significativo na qualidade de vida destas comunidades com reassentamento em imóveis com segurança e dentro dos padrões de habitabilidade ou em unidades habitacionais. Eliminação de risco geológico/geotécnico, implantação de sistema viário e toda infraestrutura, resultando a melhoria na locomoção e integração com o restante da cidade.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

DANTAS, R.A. Engenharia de avaliações. Uma introdução à metodologia científica. 2. ed. São Paulo: Editora Pini, 258p.

IBAPE SP. Engenharia de avaliações. São Paulo: Editora Pini, 2007. 987p.

OLIVEIRA, R.F. "Conceitos, procedimentos, atribuições e competências do profissional de Engenharia Legal". Monografia(especialização em construção civil) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Engenharia, Belo Horizonte: 2009. 76p.

Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/poder-publico/apoio-poder-publico/sinapi/paginas/default.aspx>> Acesso em 8 jan. 2015

Dados.gov.br -Secretaria do programa de aceleração do crescimento – Disponível em < <http://dados.gov.br/dataset/obras-do-pac-programa-de-aceleracao-do-crescimento>>Acesso em 01 jul.2014

Disponível em: <http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/urbel>> Acesso em: 01 jul. 2014

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653-1: Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2004.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - promulgada em 05 de outubro de 1988.

7. ANEXO 1

Algumas terminologias básicas relacionadas à engenharia de avaliações:

Arbitramento: é a apuração de valor, em espécie, de coisas, direitos e obrigações em litígios.

Área total de construção: Resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT NBR 12721.

Área útil da unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

BDI: Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem: Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio. São tangíveis os que podem ser tocados e intangíveis aqueles imateriais.

Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

Custo: Quantia em dinheiro que representa a reposição do bem no estado atual, sem incluir lucro, mas incluindo a remuneração do capital no tempo incorrido. **Custo histórico:** sem a remuneração do capital e sem a inflação do período. **Custo de reprodução:** é o seria necessário para reproduzir um bem instantaneamente, numa certa data.

Depreciação física: Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas;

- Decrepitude, pela idade e vida útil; deterioração, pelo desgaste ou falha de componentes; mutilação, pela retirada de componentes; obsolescência, pela superação da tecnologia ou desmontagem, pelos efeitos deletérios da própria remoção.

- Diminuição do valor econômico ou do preço de um bem, porque lhe modificou o estado ou qualidade;

- É a perda de valor sofrida por um bem. Pode ser de ordem física, decorrente do desgaste ou funcional nas partes desse bem.

Domínio: Direito real que submete a propriedade, de maneira legal, absoluta e exclusiva, ao poder e vontade de alguém; é a propriedade plena

Estado de conservação: Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Idade aparente: Idade atribuída ao imóvel de modo a refletir sua utilização, funcionalidade, partido arquitetônico, materiais empregados, entre outros.

Idade real: Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência.

Imóvel urbano: Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei.

Infraestrutura básica: Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso.

Manutenção: Ações preventivas ou corretivas necessárias para preservar as condições normais de utilização de um bem.

Patologia (construtiva): É o estudo que se ocupa da natureza das modificações estruturais e ou funcional, produzindo anomalias construtivas.

Perícia: Atividade que envolve apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

Preço: Quantidade de dinheiro pelo qual se efetua uma operação imobiliária.

Posse: Detenção ou ocupação, com ou sem fruição, de coisa ou direito.

Propriedade: Relação de direito entre a pessoa e a coisa certa e determinada, podendo dela usar, gozar ou dispor, submetendo-a de maneira absoluta, exclusiva e direta à sua vontade e poder.

Valor: Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas na transação, não estejam compelidas à negociação

- Qualidade inerente a um bem, que representa a importância para sua aquisição ou posse.

- É a medida de uma necessidade, de um capricho ou de um desejo de possuir um bem.

Valor de mercado: É o preço que um vendedor está disposto a aceitar, e um comprador a pagar, ambos perfeitamente bem informados e dentro de circunstâncias normais, objetivas e subjetivas, para um determinado bem.