



4º SEMINÁRIO NACIONAL DESAPROPRIAÇÃO E REASSENTAMENTO

2025



CGDR

DNIT
DEPARTAMENTO NACIONAL
DE INFRAESTRUTURA
DE TRANSPORTES

MINISTÉRIO DOS
TRANSPORTES



VALOR DE MERCADO

DESAPROPRIAÇÕES E SERVIDÕES

A FILHA !

ABORDAGEM PELO VALOR DE MERCADO – ABNT 14.653

- É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.
- Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:
 - o valor econômico;
 - o valor patrimonial;
 - o valor em risco;

ABORDAGEM POR VALORES ESPECÍFICOS:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

— o **VALOR ESPECIAL**, que reflete características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado.

O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial;



- o valor patrimonial;
- o valor de liquidação forçada;
- o valor em risco;
- o valor sinérgico.

CONSIDERAÇÕES SOBRE O CONCEITO DE VALOR DE MERCADO

- Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
- Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável ...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam **INDEPENDENTES** entre si e **SEM INTERESSES ESPECIAIS** na transação. Esse valor **EXCLUI** preços alterados por **circunstâncias especiais**, como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “...pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma **quantia estimada**, e **não o preço preestabelecido por uma das partes** ou pelo qual a transação é finalmente realizada;

- c) "...voluntariamente..." se refere à presunção de que **cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;**
- d) "...e conscientemente um bem..." se refere à presunção de que as partes são conheededoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;
- e) "...numa data de referência..." indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;



- f) "...dentro das condições do mercado vigente" significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o **tempo de exposição do bem no mercado**, que pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições do mercado.



A MÃE !

DEFINIÇÕES - IVSC

O valor de mercado é o valor estimado pelo qual um ativo e/ou passivo deveria ser trocado na data de avaliação entre um comprador e um vendedor **DISPOSTOS** em uma transação **sem favorecimento**, após exposição adequada ao mercado e onde as partes tenham agido com conhecimento, prudência e **SEM COMPULSÃO**.

A definição de valor de mercado deve ser aplicada de acordo com o seguinte arcabouço conceitual:
(a)...

Esta estimativa exclui especificamente um preço estimado inflado ou deflacionado por termos ou circunstâncias especiais, como financiamento atípico, acordos de venda e arrendamento, considerações especiais ou concessões concedidas por qualquer pessoa associada à venda ou qualquer elemento de valor disponível apenas para um proprietário ou comprador específico.

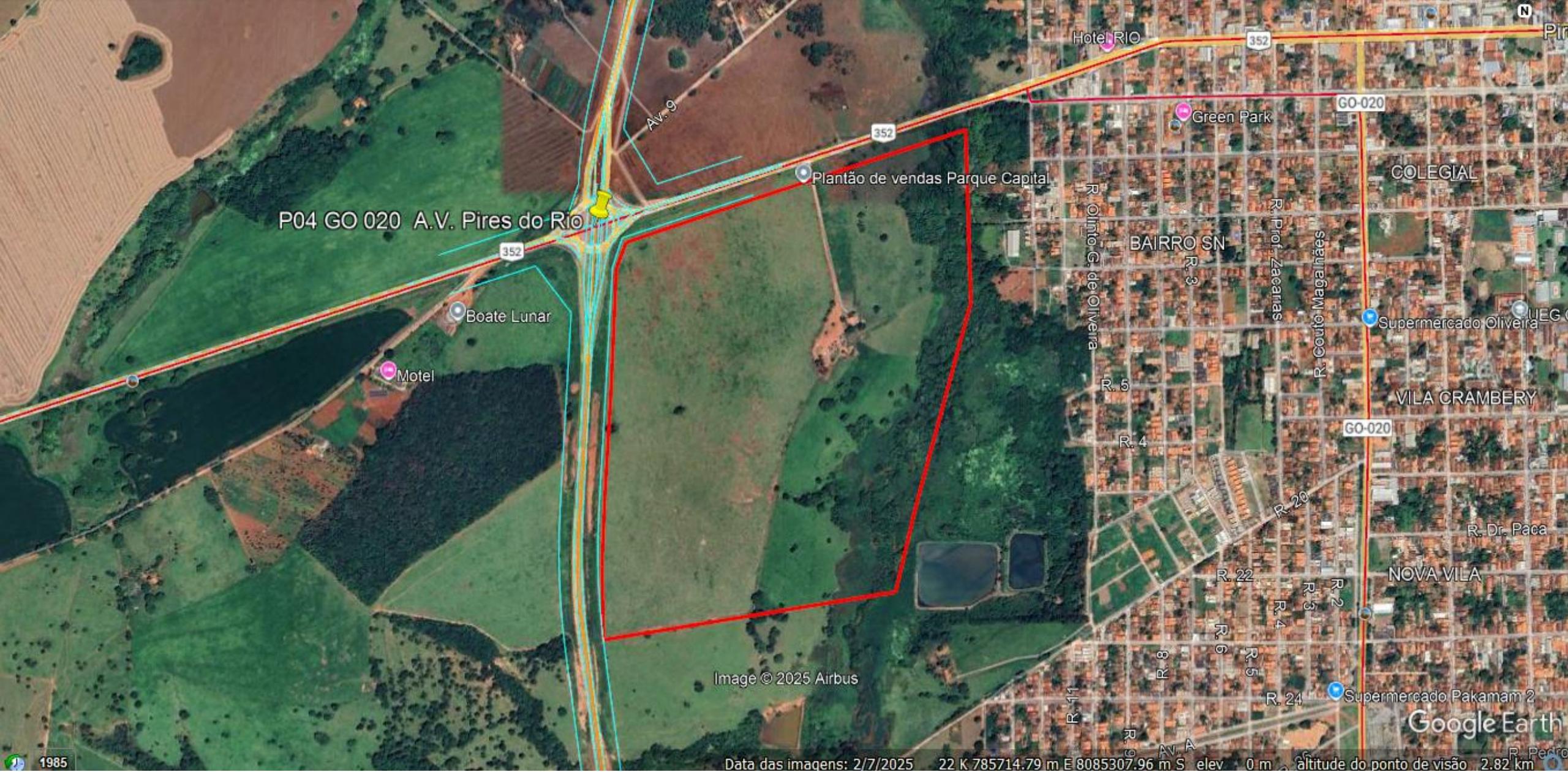
(b) “Um ativo ou passivo deveria ser trocado” refere-se ao fato de que o valor de um ativo ou passivo é um valor estimado em vez de um valor predeterminado ou preço de venda real.

É o preço em uma transação que atende a TODOS os elementos da definição de valor de mercado na data de avaliação.

(c) “Na data de avaliação”

requer que o valor seja específico no tempo na data da avaliação. Como os mercados e as condições de mercado podem mudar, o valor estimado pode estar incorreto ou inapropriado em outro momento. O valor da avaliação refletirá o estado e as circunstâncias do mercado na data de avaliação, **NÃO** aqueles em qualquer outra data. <- I ->

*Pires do Rio – anel viário



(d) “Entre um comprador disposto”

refere-se a alguém que é motivado, mas **não compelido, a comprar**. Este comprador não está nem muito ansioso nem determinado a comprar a qualquer preço. Este comprador também é alguém que compra de acordo com as realidades do mercado atual e com as expectativas atuais do mercado, em vez de em relação a um mercado imaginário* ou hipotético* que não pode ser demonstrado ou antecipado como existente. O comprador assumido não pagaria um preço mais alto do que o mercado exige. O proprietário atual está incluído entre aqueles que constituem “o mercado”.



CGDR



MINISTÉRIO DOS
TRANSPORTES



(e) “E um vendedor disposto”

não é um vendedor ansioso demais **nem forçado**, preparado para vender a qualquer preço, nem alguém preparado para esperar por um preço não considerado razoável no mercado atual. O vendedor disposto é motivado a vender o ativo em termos de mercado pelo melhor preço atingível no mercado aberto após exposição adequada ao mercado, qualquer que seja esse preço. As circunstâncias factuais do proprietário real não fazem parte dessa consideração porque o vendedor disposto é um proprietário hipotético.



CGDR

DNIT
DEPARTAMENTO
NACIONAL DE INFRAESTRUTURA
DE TRANSPORTES

MINISTÉRIO DOS
TRANSPORTES

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
UNIÃO E RECONSTRUÇÃO

(f) “Em uma transação sem favorecimento” é aquela entre partes que **NÃO** têm um relacionamento particular ou especial, por exemplo, **empresas controladoras e subsidiárias** ou locador e locatário, que pode tornar o nível de preço atípico do mercado ou inflado. A transação de valor de mercado é presumida como sendo entre partes não relacionadas, cada uma agindo de forma independente.

*Catalão



DNIT DEPARTAMENTO
NACIONAL DE
INFRAESTRUTURA
DE TRANSPORTES

MINISTÉRIO DOS
TRANSPORTES

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
UNIÃO E RECONSTRUÇÃO

(g) "Após exposição adequada ao mercado" significa que o ativo **foi exposto ao mercado da maneira mais apropriada** para obter sua alienação ao melhor preço razoavelmente obtido de acordo com a definição de valor de mercado.

O método de venda é considerado o mais apropriado para obter o melhor preço no mercado ao qual o vendedor tem acesso. O período de exposição não é um período fixo, mas variará de acordo com o tipo de ativo e as condições de mercado. O único critério é que deve ter havido tempo suficiente para permitir que o ativo seja levado ao conhecimento de um número adequado de participantes do mercado.

(h) “Onde as partes agiram com conhecimento de causa, prudentemente”

presume que tanto o **comprador disposto** quanto o **vendedor disposto** estão razoavelmente informados sobre a natureza e as características do ativo, seus usos reais e potenciais e o estado do mercado na data da avaliação. Presume-se ainda que cada um use esse conhecimento com prudência para buscar o preço mais favorável para suas respectivas posições na transação.

...

A prudência

é avaliada referindo-se ao estado do mercado na data da avaliação, não com o benefício da retrospectiva em alguma data posterior. Por exemplo, não é necessariamente imprudente para um vendedor vender ativos em um mercado com preços em queda a um preço menor do que os níveis de mercado anteriores. Nesses casos, como é verdade para outras trocas em mercados com preços variáveis, o comprador ou vendedor prudente agirá de acordo com as melhores informações disponíveis no momento.



CGDR

Diagnóstico de mercado?

DNIT
DEPARTAMENTO
NACIONAL DE INFRAESTRUTURA
DE TRANSPORTES

MINISTÉRIO DOS
TRANSPORTES



(i) “E sem compulsão”

estabelece que cada parte é motivada a realizar a transação, mas **nenhum deles é forçado ou indevidamente coagido a concluí-la.**

O conceito de valor de mercado pressupõe um preço negociado em um **mercado aberto** e competitivo onde os participantes estão **agindo livremente**.

O mercado para um ativo pode ser um mercado internacional ou um mercado local. O mercado pode consistir em vários compradores e vendedores, ou pode ser caracterizado por um número limitado de participantes do mercado. O mercado no qual o ativo é **presumivelmente exposto para venda** é aquele no qual, o ativo hipoteticamente em questão, é normalmente trocado.

O valor de mercado de um ativo refletirá seu maior e melhor uso. O maior e melhor uso é aquele de um ativo que maximiza seu potencial e que é possível, legalmente permitido e financeiramente viável.

O maior e melhor uso pode ser para a continuação do uso existente de um ativo ou para algum uso alternativo. Isso é determinado pelo uso que um participante do mercado teria em mente para o ativo ao formular o preço que estaria disposto a oferecer.

Os **dados disponíveis** e as **circunstâncias relacionadas** ao mercado para o ativo considerado devem determinar qual método ou métodos de avaliação são mais relevantes e apropriados. Se forem baseados em **dados observáveis** analisados apropriadamente, cada abordagem ou método de avaliação usado deveria fornecer uma indicação do valor de mercado.

*Dados já contidos no mercado por livre mercado

*Rio de Janeiro - Macaé



DADOS FORNECIDOS PELA CONCESSIONÁRIA ? – Não obrigado !!!

O valor de mercado não reflete atributos de um ativo específicos de um proprietário ou comprador específico que não estejam disponíveis para outros compradores no mercado. Tais vantagens podem estar relacionadas às características físicas, geográficas, econômicas ou **legais do ativo.** O valor de mercado requer a desconsideração de qualquer desses elementos porque, em qualquer data dada, presume-se que haja um comprador qualquer, **não um comprador em particular.**

As vendas em um mercado inativo ou em queda não são automaticamente “vendas forçadas” simplesmente porque um vendedor pode esperar um preço melhor se as condições melhorarem.

A menos que o vendedor seja compelido a vender em um prazo que impeça a exposição adequada ao mercado, o vendedor será um vendedor disposto dentro da definição de valor de mercado.

*Ex.: Sra. Com filho em dificuldade / Casos de Desapropriação e Serviços Adm.



CRITÉRIOS

- Nas desapropriações, convém que as avaliações apresentem como resultados os valores que possam ser adotados para a justa indenização, como o valor de mercado, o valor econômico, o custo de reedição, o custo de reprodução, entre outros.

• Avaliação intervalar

NOTA – O intervalo de confiança é utilizado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.

VALOR DE MERCADO X VALOR ESPECIAL



QUANDO USAR ?

QUANDO NÃO UTILIZAR ?

QUANDO É MERCADO ?

QUANDO É ESPECIAL ?

PROCESSOS ADM

PROCESSOS JUDICIAIS



MINISTÉRIO DOS
TRANSPORTES



OBRIGADO

!

62 9 8203-5830

@agropericial @faculdadeebpos

figueiredoavaliacoes@gmail.com