

ABNT NBR 14653 (AVALIAÇÃO DE BENS) – CONCEITOS

Apresentação dos termos e conceitos em ordem alfabética

termo

fonte normativa

definição

A

acessório

3.1.1 NBR 14653-1:2019

bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele

alavancagem

3.1 NBR 14653-4:2002

utilização de financiamentos com o objetivo de elevar a taxa interna de retorno do fluxo de caixa de um empreendimento.

amostra

3.1.2 NBR 14653-1:2019

conjunto de dados representativos de uma população

amostragem

3.1.3 NBR 14653-1:2019

procedimento utilizado para constituir uma amostra

análise de sensibilidade

3.2 NBR 14653-4:2002

análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação.

aproveitamento eficiente

3.1 NBR 14653-2:2011

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente

aproveitamento eficiente

3.1 NBR 14653-3:2019

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação vigente

área de servidão

3.2 NBR 14653-2:2011

parte do imóvel serviente diretamente atingida pela servidão

área total de construção de unidades em condomínio

3.3 NBR 14653-2:2011

área resultante do somatório da área real privativa e da parcela de área comum a ela atribuída, definidas conforme a ABNT NBR 12721

área útil da unidade

3.4 NBR 14653-2:2011

área real privativa, definida na ABNT NBR 12721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização ¹⁾

¹⁾ A área útil da unidade não se confunde com a área privativa nem com a área total calculadas conforme a ABNT NBR 12721, usualmente utilizadas nas matrículas dos Registros de Imóveis e nos cadastros municipais para a cobrança de IPTU e outras finalidades.

arrendamento

3.1.4 NBR 14653-1:2019

retribuição pela cessão de direito à exploração, uso ou fruição de um bem capaz de produzir frutos, por prazo certo e condições convencionadas

ativo ambiental

3.2 NBR 14653-3:2019

conjunto de atributos e funções ambientais que representam benefícios economicamente valoráveis

avaliação de bens, de seus frutos e direitos

3.1.5 NBR 14653-1:2019

análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes

B**BDI**

3.5 NBR 14653-2:2011

percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção

bem

3.1.7 NBR 14653-1:2019

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio

bem do patrimônio histórico e artístico

3.1 NBR 14653-7:2009

bem, móvel ou imóvel, tomado individualmente ou em conjunto, portador de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem: obras, objetos, documentos, edificações, demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais e os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico e científico, cuja conservação seja do interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por sua notória expressão artística ou arquitetônica, quer por sua antiguidade, quer por sua importância arqueológica, antropológica ou científica

bem do patrimônio mundial

3.2 NBR 14653-7:2009

bem cultural ou natural, inclusive imóvel, assim declarado por documento emitido pela UNESCO

bem intangível

3.1.7.2 NBR 14653-1:2019

bem não identificado materialmente (por exemplo, fundo de comércio, marcas e patentes)

bem integrado

3.3 NBR 14653-7:2009

esculturas, pinturas, painéis, revestimentos artísticos e decorativos, que foram concebidos precipuamente para complementarem a concepção arquitetônica ou o uso do imóvel tombado

bem similar

3.1 NBR 14653-5:2006

bem com características relevantes na formação de valor, equivalentes às do avaliando, tais como função, desempenho operacional e estrutura construtiva.

bem tangível

3.1.7.1 NBR 14653-1:2019

bem identificado materialmente (por exemplo, imóveis, equipamentos, matérias-primas)

benefício fiscal

3.3 NBR 14653-4:2002

redução ou diferimento de impostos e taxas concedidos pelo poder público, com o objetivo de incentivar determinada atividade econômica.

benefícios e despesas indiretas (BDI)

3.1.6 NBR 14653-1:2019

acréscimo sobre o custo direto da obra ou serviço, representativo do lucro do construtor, das despesas indiretas e dos impostos

benfeitoria

3.1.8 NBR 14653-1:2019

resultado de obra ou serviço realizado em um bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano

benfeitoria necessária

3.1.8.1 NBR 14653-1:2019

benfeitoria indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração

benfeitoria útil

3.1.8.2 NBR 14653-1:2019

benfeitoria que aumenta ou facilita o seu uso, embora possa ser dispensável

benfeitoria voluptuária

3.1.8.3 NBR 14653-1:2019

benfeitoria que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem

benfeitorias

3.3 NBR 14653-3:2019

resultado de obra ou serviço realizado no imóvel rural

benfeitorias não reprodutivas

3.3.1 NBR 14653-3:2019

benfeitorias que não geram renda diretamente. EXEMPLO edificações, terreiros, estradas e acessos, cercas, sistemas de drenagem e irrigação por gravidade, obras e trabalhos de melhorias das terras.

benfeitorias reprodutivas

3.3.2 NBR 14653-3:2019

benfeitorias que geram renda diretamente. EXEMPLO culturas, florestas plantadas, pastagens cultivadas e pastagens nativas melhoradas

beta

3.4 NBR 14653-4:2002

número que indica o risco sistemático de um investimento, ou seja, a volatilidade de uma ação ou de um fundo mútuo, comparada a um índice do mercado como um todo.

beta do empreendimento

3.5 NBR 14653-4:2002

beta estimado para um empreendimento por comparação com betas de empresas de capital aberto do setor em análise.

C

campo de arbítrio

3.1.9 NBR 14653-1:2019

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo

capital de giro

3.6 NBR 14653-4:2002

quantia para fazer face às despesas correntes, necessária para colocar ou manter em marcha o empreendimento.

capital de terceiros

3.7 NBR 14653-4:2002

recursos obtidos por meio de empréstimo, aplicados no empreendimento e que correspondem a rubricas ou contas do exigível, também denominado capital de empréstimo.

capital próprio

3.8 NBR 14653-4:2002

recursos dos sócios ou quotistas aplicados no empreendimento, comprometidos com o seu desempenho e compondo seu patrimônio, também denominado capital de risco.

capitalização

3.9 NBR 14653-4:2002

agregação de juros ao capital aplicado.

carga tributária

3.10 NBR 14653-4:2002

impostos e taxas incidentes sobre o empreendimento.

cenário

3.11 NBR 14653-4:2002

conjunto de premissas a respeito do comportamento de um mercado ou empreendimento.

códigos ajustados

3.6 NBR 14653-2:2011

escala extraída dos elementos amostrais originais por meio de modelo de regressão, com a utilização de variáveis dicotômicas, para diferenciar as características qualitativas dos imóveis

códigos alocados

3.7 NBR 14653-2:2011

escala lógica ordenada para diferenciar as características qualitativas dos imóveis

comprador especial

3.1.10 NBR 14653-1:2019

adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado

concessão

3.12 NBR 14653-4:2002

ato do poder público destinado a permitir a exploração comercial de serviço, de minério ou de indústria, que seja legalmente de sua atribuição.

conciliação

3.8 NBR 14653-2:2011

adoção do valor final da avaliação, devidamente justificado, em função dos resultados obtidos, quando utilizado mais de um método

condomínio

3.13 NBR 14653-4:2002

forma de propriedade na qual o bem pertence a mais de um proprietário.

condomínio pró-indiviso

3.14 NBR 14653-4:2002

caso particular de condomínio no qual não há parte privativa atribuída a nenhum dos proprietários.

conduta do mercado

3.9 NBR 14653-2:2011

práticas predominantes adotadas pelos agentes para influenciar as transações

conjuntura do mercado

3.10 NBR 14653-2:2011

conjunto de circunstâncias, tais como estrutura, conduta e desempenho, que influenciam no comportamento do mercado em determinado período

contemporaneidade

3.4 NBR 14653-3:2019

característica de dados coletados em período de tempo onde não houve variação significativa de valor no mercado imobiliário do qual fazem parte. Esse período de tempo é decidido pelo profissional da engenharia de avaliações, conforme seu conhecimento do mercado

cultura de ciclo curto

3.6 NBR 14653-3:2019

cultura com ciclo igual ou inferior a um ano

cultura de ciclo longo

3.7 NBR 14653-3:2019

cultura com ciclo superior a um ano

curto prazo

3.15 NBR 14653-4:2002

período de tempo reduzido, normalmente de até um ano, ou então definido explicitamente pelo engenheiro de avaliações, em função da especificidade de cada empreendimento, sem que sejam previstas alterações estruturais ou tecnológicas.

custo

3.1.11 NBR 14653-1:2019

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem, em uma determinada data e situação

custo de desmonte

3.1.11.4 NBR 14653-1:2019

quantia gasta para a desmobilização, o transporte e a realocação de determinados bens

custo de desmonte

3.5 NBR 14653-3:2019

quantia gasta para a desmobilização, o transporte e a relocação de determinados bens rurais, inclusive semoventes

custo de formação

3.8 NBR 14653-3:2019

quantia gasta para o preparo do solo e implantação até a primeira safra ou pastoreio

custo de manutenção

3.9 NBR 14653-3:2019

quantia gasta com os tratos culturais

custo de manutenção

3.16 NBR 14653-4:2002

gastos necessários para preservar as condições normais de utilização de um bem.

custo de oportunidade do capital

3.10 NBR 14653-3:2019

maior taxa de juros auferível no mercado em outras oportunidades de investimento concorrentes, em termos de montante investido e prazo, a um dado nível de risco

custo de oportunidade do capital

3.17 NBR 14653-4:2002

maior taxa de juros auferível no mercado em outras oportunidades de investimento concorrentes, em termos de montante investido e prazo, a um dado nível de risco.

custo de reedição

3.1.11.3 NBR 14653-1:2019

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra

custo de reprodução

3.1.11.5 NBR 14653-1:2019

custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação

custo de substituição

3.1.11.6 NBR 14653-1:2019

custo de reedição de um bem, com a mesma utilidade e características assemelhadas ao avaliando

custo direto

3.18 NBR 14653-4:2002

gastos na produção de bens ou serviços, relativos a mão de obra, matéria prima, utilidades e manutenção.

custo direto de instalação

3.2 NBR 14653-5:2006

recursos monetários referentes aos gastos de montagem, bases e estruturas específicas de apoio, fretes, taxas e impostos diretos.

custo direto de produção

3.1.11.1 NBR 14653-1:2019

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem

custo fixo

3.19 NBR 14653-4:2002

custo que não depende da quantidade de bens ou serviços produzidos pelo empreendimento no curto prazo.

custo indireto

3.20 NBR 14653-4:2002

despesas relativas a vendas, administração, financeiras e gerais na produção de bens ou serviços.

custo indireto de instalação

3.3 NBR 14653-5:2006

recursos monetários referentes a projetos, gerenciamento da montagem, “start-up”, taxas e impostos inerentes e despesas financeiras.

custo indireto de produção

3.1.11.2 NBR 14653-1:2019

despesas administrativas e financeiras e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem

custo marginal

3.21 NBR 14653-4:2002

custo apropriado à produção adicional de um mesmo bem ou serviço.

custo ponderado de capital

3.22 NBR 14653-4:2002

taxa de desconto obtida por média ponderada dos custos de capital próprio e de terceiros.

custo variável

3.23 NBR 14653-4:2002

custo que depende diretamente da quantidade de bens ou serviços produzidos pelo empreendimento.

D

dado de mercado

3.1.12 NBR 14653-1:2019

elemento ou informação disponível em determinado mercado, com as suas respectivas características

dano

3.1.13 NBR 14653-1:2019

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros

debenture

3.24 NBR 14653-4:2002

título emitido por uma sociedade anônima para captar recursos que oferecem remuneração prefixada, pós-fixada ou na forma de participação nos lucros da companhia emissora ou de empreendimentos. Pode ser conversível em quotas de empreendimentos ou ações de empresas.

decrepitude

3.1.14.1 NBR 14653-1:2019

desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção

deduções da receita bruta

3.25 NBR 14653-4:2002

quantia relativa a devoluções, inadimplementos, impostos e contribuições incidentes sobre a receita (por exemplo: ICMS, PIS, COFINS, ISS, IPI).

defeitos construtivos

3.11 NBR 14653-2:2011

anomalias que podem causar danos efetivos ou representar ameaça potencial à saúde ou à segurança do usuário, decorrentes de falhas do projeto, do serviço ou do material aplicado na execução da construção

degradação da qualidade ambiental

3.1 NBR 14653-6:2008

alteração adversa das características do meio ambiente

depreciação

3.1.14 NBR 14653-1:2019

perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas pelo descrito em 3.1.14.1 a 3.1.14.4

depreciação física

3.12 NBR 14653-2:2011

perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação

depreciação inicial

3.4 NBR 14653-5:2006

perda de valor de um bem em função da descaracterização do bem como novo.

depreciação por desmontagem

3.5 NBR 14653-5:2006

depreciação de um bem devido a efeitos deletérios decorrentes dos trabalhos normais necessários à remoção do equipamento.

desempenho do mercado

3.13 NBR 14653-2:2011

evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo

desmembramento

3.14 NBR 14653-2:2011

subdivisão de um terreno em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes

desmonte

3.26 NBR 14653-4:2002

estágio ou hipótese do empreendimento correspondente à sua desmobilização total ou parcial, pela venda do remanescente, tais como estoques, equipamentos, instalações, terrenos e benfeitorias, considerado o passivo ambiental eventualmente decorrente.

despesas gerais

3.27 NBR 14653-4:2002

gastos que, por dificuldade de apropriação, não possam ser considerados nas demais contas relativas a custos e despesas.

deterioração

3.1.14.2 NBR 14653-1:2019

desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados

domínio

3.15 NBR 14653-2:2011

direito real que submete a propriedade, de maneira legal, absoluta e exclusiva, ao poder e vontade de alguém

domínio direto

3.16 NBR 14653-2:2011

aquele pertencente ao proprietário do imóvel sob o instituto da enfiteuse

domínio pleno

3.17 NBR 14653-2:2011

domínio total, que é a soma do domínio útil com o domínio direto

domínio útil

3.18 NBR 14653-2:2011

direito atribuído ao enfiteuta de se utilizar do imóvel, podendo extrair dele seus frutos, vantagens e rendimentos econômicos

E

empreendimento

3.1.15 NBR 14653-1:2019

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica, podendo ser imobiliário (por exemplo, loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo, hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural

empreendimento de base imobiliária

3.28 NBR 14653-4:2002

empreendimento em imóvel destinado à exploração de comércio ou serviços.

empreendimento de base industrial

3.29 NBR 14653-4:2002

empreendimento destinado à transformação industrial.

empreendimento de base mineral

3.30 NBR 14653-4:2002

empreendimento destinado à extração ou beneficiamento mineral.

empreendimento de base rural

3.31 NBR 14653-4:2002

empreendimento destinado à exploração das atividades agrícolas e pecuárias; à extração e à exploração vegetal e animal; à transformação de produtos agrícolas ou pecuários, sem que sejam alteradas a composição e as características do produto in natura.

empreendimento imobiliário

3.32 NBR 14653-4:2002

empreendimento em imóvel destinado ao parcelamento do solo ou construção de benfeitorias, com o objetivo de venda das unidades geradas.

empresa

3.1.16 NBR 14653-1:2019

organização por meio da qual são canalizados recursos para produzir ou oferecer bens e serviços, com vista, em geral, à obtenção de lucros, podendo no seu patrimônio conter cotas-partes de outras empresas ou empreendimentos

engenharia de avaliações

3.1.17 NBR 14653-1:2019

conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros

engenharia de custos

3.1.18 NBR 14653-1:2019

conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de custos de bens e serviços

engenharia econômica

3.1.19 NBR 14653-1:2019

conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à análise e avaliação técnico-econômica de empreendimentos

engenharia legal

3.1.20 NBR 14653-1:2019

parte da engenharia e da arquitetura que atua na interface técnico-legal, envolvendo avaliações e toda espécie de perícias

entidades técnicas reconhecidas

3.20 NBR 14653-2:2011

organizações e instituições, representativas dos engenheiros de avaliações e registradas no sistema CONFEA/CREA

entidades técnicas reconhecidas

3.11 NBR 14653-3:2019

organizações e instituições, representativas dos profissionais da engenharia de avaliações, registradas nos conselhos representativos de classe

equipamento

3.6 NBR 14653-5:2006

qualquer unidade auxiliar componente de máquina.

equipamento comunitário

3.19 NBR 14653-2:2011

benfeitoria que visa atender às necessidades básicas de saúde, educação, transporte, segurança ou lazer da comunidade

equipamentos

3.12 NBR 14653-3:2019

insumos destinados à exploração da terra, à irrigação, à defesa fitossanitária, à correção e fertilização, ao processamento da produção, à circulação e aos transportes, compreendendo máquinas industriais fixas, máquinas agrícolas e implementos, conjuntos de irrigação, de fertilização e de drenagem, animais de trabalho, veículos e outros

estado de conservação

3.21 NBR 14653-2:2011

situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido

estimador

3.22 NBR 14653-2:2011

função baseada nos dados de uma amostra usada para estimar um parâmetro da população

estimativa de tendência central

3.23 NBR 14653-2:2011

estimativa pontual obtida por um estimador de tendência central (por exemplo, média)

estimativa pontual

3.24 NBR 14653-2:2011

valor obtido para o estimador pontual

estrutura do mercado

3.25 NBR 14653-2:2011

decomposição analítica dos agentes predominantes no mercado

estudo de viabilidade técnico-econômica

3.33 NBR 14653-4:2002

avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.

F

fator de comercialização

3.1.21 NBR 14653-1:2019

razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo total, que pode ser igual, maior ou menor do que 1

floresta plantada

3.13 NBR 14653-3:2019

floresta formada para fins comerciais ou industriais

fluxo de caixa

3.34 NBR 14653-4:2002

série de receitas, custos e despesas de um empreendimento ao longo de um determinado período.

fluxo de caixa projetado

3.35 NBR 14653-4:2002

projeção de receitas, custos e despesas de um empreendimento ao longo de seu horizonte.

fluxo operacional

3.36 NBR 14653-4:2002

organização conceitual dos processos inerentes à operação do empreendimento.

frente de referência

3.26 NBR 14653-2:2011

frente da situação paradigma adotada

frente projetada

3.27 NBR 14653-2:2011

projeção da frente real sobre a normal ao menor dos lados ou a corda, no caso de frente em curva

frente real

3.28 NBR 14653-2:2011

comprimento efetivo da linha divisória do imóvel com a via de acesso, em projeção horizontal

fruto

3.1.22 NBR 14653-1:2019

resultado da exploração econômica de um bem

funcionalidade de benfeitoria

3.14 NBR 14653-3:2019

grau de adequação ou atualidade tecnológica de uma benfeitoria em função da sua viabilidade econômica no imóvel e na região

fundo de comércio

3.1.23 NBR 14653-1:2019

bem intangível pertencente ao titular do negócio, decorrente do resultado de suas operações mercantis, composto, entre outros, de nome comercial, freguesia, patentes e marcas

G

gabarito de altura

3.29 NBR 14653-2:2011

altura máxima de uma edificação permitida legalmente para um determinado local

gleba urbanizável

3.30 NBR 14653-2:2011

terreno passível de receber obras de infra-estrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento

good-will

3.37 NBR 14653-4:2002

diferença entre o valor econômico de um empreendimento e o seu valor patrimonial.

good-will

3.7 NBR 14653-5:2006

diferença, quando positiva, entre o valor econômico e o valor patrimonial, aplicável a uma unidade industrial.

H

hipótese nula em um modelo de regressão

3.1.24 NBR 14653-1:2019

hipótese de que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno, a um nível de significância preestabelecido

homogeneização

3.1.25 NBR 14653-1:2019

tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando

horizonte

3.38 NBR 14653-4:2002

período de projeção do fluxo de caixa do empreendimento.

I

idade aparente

3.8 NBR 14653-5:2006

idade estimada de um bem, em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.

idade estimada

3.31 NBR 14653-2:2011

aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais

idade real

3.32 NBR 14653-2:2011

tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência adotada no laudo

imóvel

3.1.26 NBR 14653-1:2019

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas

imóvel adaptado

3.4 NBR 14653-7:2009

imóvel adequado a uma nova destinação, sem o comprometimento de sua significação cultural

imóvel alodial

3.33 NBR 14653-2:2011

aquele livre de quaisquer ônus, encargos, foros ou pensões

imóvel com vocação urbana

3.34 NBR 14653-2:2011

imóvel em local com características, uso, ocupação, acesso e melhoramentos públicos disponíveis, que possibilitam sua utilização imediata para fins urbanos

imóvel de entorno

3.5 NBR 14653-7:2009

imóvel, inclusive terreno, que se encontra na área de vizinhança de bens tombados, cujos projetos de construção ou de reforma devem estar em harmonia com os bens tombados. Em algumas legislações locais é denominado “imóvel tutelado”

imóvel dominante

3.35 NBR 14653-2:2011

imóvel que impõe restrição a outro, por servidão

imóvel paradigma

3.36 NBR 14653-2:2011

imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação

imóvel preservado

3.6 NBR 14653-7:2009

imóvel mantido no estado da sua substância com a desaceleração do processo pelo qual ele se degrada

imóvel reconstruído

3.7 NBR 14653-7:2009

imóvel restabelecido, com o máximo de exatidão, ao estado anterior conhecido. Distingue-se pela introdução de materiais diferentes, sejam novos ou antigos, no elemento existente

imóvel restaurado

3.8 NBR 14653-7:2009

imóvel que passou por processo de restabelecimento da sua substância a um estado anterior conhecido

imóvel rural

3.15 NBR 14653-3:2019

imóvel rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal, agroindustrial ou aqueles destinados à proteção e preservação ambiental

imóvel serviente

3.37 NBR 14653-2:2011

imóvel que sofre restrição imposta por servidão

imóvel tombado nacionalmente

3.9 NBR 14653-7:2009

imóvel que, nos termos do Decreto-Lei nº 25 de 30 de novembro de 1937, esteja inscrito, isoladamente ou dentro de um conjunto de construções assemelhadas, num dos Livros de Tombo constantes naquela legislação federal, a saber: Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico, Livro do Tombo Histórico e Livro do Tombo das Belas Artes

imóvel tombado parcialmente

3.10 NBR 14653-7:2009

imóvel que, embora tombado, por determinação legal ou por decisão administrativa possui apenas parte da sua estrutura, cobertura, fachadas e revestimentos protegida pela lei, podendo receber modificações arquitetônicas em algumas partes internas ou, ainda, acréscimos, sem ferir a legislação a ele pertinente. Em algumas legislações locais é denominado “imóvel preservado”

imóvel tombado regionalmente

3.11 NBR 14653-7:2009

imóvel que se encontra protegido por legislação específica estadual ou municipal

imóvel urbano

3.38 NBR 14653-2:2011

imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei

impacto ambiental

3.2 NBR 14653-6:2008

qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam a saúde, a segurança e o bem-estar da população; as atividades sociais e econômicas; a biota; as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; e a qualidade dos recursos ambientais

incerteza

3.39 NBR 14653-4:2002

possíveis oscilações aleatórias nos resultados esperados, quantificáveis ou não por probabilidade.

inferência estatística

3.1.27 NBR 14653-1:2019

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra

infra-estrutura básica

3.39 NBR 14653-2:2011

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

infraestrutura

3.1.28 NBR 14653-1:2019

conjunto de obras e serviços que dá suporte às atividades econômicas e sociais ou à utilização de um bem

instalação

3.1.29 NBR 14653-1:2019

conjunto de aparelhos, peças ou dispositivos necessários ou acessórios à utilização de um bem

instalações

3.9 NBR 14653-5:2006

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços, para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme o grau de agregação.

intervalo de confiança

3.40 NBR 14653-2:2011

intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança

intervalo de predição

3.41 NBR 14653-2:2011

estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, dentro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contidos, com determinada probabilidade

investimento

3.40 NBR 14653-4:2002

gastos referentes à aquisição de direitos, implantação, ampliação, melhorias, reposição ou substituição de bens e necessidade de capital de giro no empreendimento.

L

laudo de avaliação

3.1.30 NBR 14653-1:2019

relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem

linha de produção

3.10 NBR 14653-5:2006

conjunto de bens (máquinas, equipamentos, acessórios, dispositivos e instalações, entre outros) integrados em um processo produtivo.

liquidez

3.1.31 NBR 14653-1:2019

facilidade com que um bem pode ser convertido em dinheiro, no seu mercado específico

longo prazo

3.41 NBR 14653-4:2002

período de tempo normalmente acima de cinco anos, ou então definido explicitamente pelo engenheiro de avaliações, em função da especificidade de cada empreendimento.

lote

3.42 NBR 14653-2:2011

porção de terreno resultante de parcelamento do solo urbano

loteamento

3.43 NBR 14653-2:2011

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes

lucro tributável

3.42 NBR 14653-4:2002

base de cálculo dos tributos (por exemplo, imposto de renda, contribuição social sobre o lucro) que incidem sobre o resultado antes da tributação, considerada a dedução da parcela relativa à depreciação prevista na legislação fiscal.

luvas

3.44 NBR 14653-2:2011

quantia estabelecida para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial

M

manutenção

3.45 NBR 14653-2:2011

ações preventivas ou corretivas necessárias para preservar as condições normais de utilização de um bem

manutenção

3.12 NBR 14653-5:2006

conjunto de ações preventivas ou corretivas necessárias para preservar as condições normais de utilização de um bem.

manutenção corretiva

3.13 NBR 14653-5:2006

conjunto de ações que visam corrigir falhas operacionais de um bem.

manutenção preditiva

3.15 NBR 14653-5:2006

conjunto de ações de caráter programado em um bem, por meio de monitoramento contínuo de seus componentes e com o auxílio de inspeção não destrutiva (análise de vibrações, termografia, entre outros).

manutenção preventiva

3.14 NBR 14653-5:2006

conjunto de ações de caráter programado em um bem, envolvendo a inspeção ou troca prévia de componentes, de acordo com planejamento que vise garantir o seu perfeito funcionamento.

máquina

3.11 NBR 14653-5:2006

todo e qualquer aparelho, composto por um ou mais equipamentos, destinado a executar uma ou mais funções específicas a um trabalho ou à produção industrial.

médio prazo

3.43 NBR 14653-4:2002

período de tempo normalmente entre um e cinco anos, ou então definido explicitamente pelo engenheiro de avaliações, em função da especificidade de cada empreendimento.

meio ambiente

3.3 NBR 14653-6:2008

conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas

memória de cálculo

3.1.32 NBR 14653-1:2019

demonstrativo dos procedimentos utilizados para a obtenção dos resultados da avaliação

modelo

3.1.33 NBR 14653-1:2019

representação técnica da realidade

modelo de regressão

3.1.34 NBR 14653-1:2019

modelo utilizado para representar determinado fenômeno ou comportamento considerando-se as diversas características que possam influenciá-los

modelo determinístico

3.44 NBR 14653-4:2002

modelo em que se pressupõe serem os parâmetros utilizados invariáveis.

modelo dinâmico

3.46 NBR 14653-2:2011

modelo no qual as despesas e receitas são previstas ao longo do tempo, com base em fluxo de caixa

modelo estático

3.47 NBR 14653-2:2011

modelo que utiliza fórmulas simplificadas e que não leva em conta o tempo de ocorrência das despesas e receitas

modelo probabilístico

3.45 NBR 14653-4:2002

modelo em que são associadas distribuições de probabilidade às variáveis-chave do modelo.

módulo

3.16 NBR 14653-5:2006

conjunto de máquinas, equipamentos e instalações que constitui uma unidade integrada a um processo, segmento ou etapa de produção e que pode ser montado ou fabricado externamente (exemplos: city-gates, subestação elétrica compacta, turbinas e outros).

mutilação

3.1.14.3 NBR 14653-1:2019

retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes

N

nível de significância

3.1.35 NBR 14653-1:2019

probabilidade de rejeitar a hipótese nula, quando ela for verdadeira

O

obras e trabalhos de melhoria do solo

3.16 NBR 14653-3:2019

obras e trabalhos de conservação, proteção e de correção de deficiências do solo, visando ao seu melhor aproveitamento e à otimização da capacidade de produção

obsolescência

3.1.14.4 NBR 14653-1:2019

superação tecnológica ou funcional

outlier

3.48 NBR 14653-2:2011

ponto atípico, identificado como estranho à massa de dados

P

padrão construtivo

3.49 NBR 14653-2:2011

qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção

passivo ambiental

3.17 NBR 14653-3:2019

obrigações economicamente valoráveis, decorrentes de danos ambientais ou da inobservância da legislação ambiental

pé-direito

3.50 NBR 14653-2:2011

distância vertical livre entre o piso e o teto

percentual de comprometimento de área

3.51 NBR 14653-2:2011

relação entre a área objeto de gravame e a área total do imóvel

percentual de comprometimento de valor

3.52 NBR 14653-2:2011

relação entre os valores da área atingida por um gravame, antes e depois da sua instituição

período de capitalização

3.46 NBR 14653-4:2002

prazo de referência da taxa de juros efetiva, que será utilizada para a capitalização.

período de recuperação (pay-back)

3.47 NBR 14653-4:2002

período no qual os resultados líquidos acumulados da operação do empreendimento equivalem ao investimento.

período de recuperação descontado

3.48 NBR 14653-4:2002

período no qual os resultados líquidos da operação do empreendimento, descontados a uma determinada taxa, equivalem financeiramente ao investimento.

pesquisa

3.1.36 NBR 14653-1:2019

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta e seleção dos dados de mercado

planta de valores

3.53 NBR 14653-2:2011

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data

polo de influência

3.54 NBR 14653-2:2011

local que, por suas características, influencia os valores dos imóveis, em função de sua proximidade com o elemento avaliando

poluição

3.4 NBR 14653-6:2008

degradação da qualidade ambiental resultante de atividades que, direta ou indiretamente, prejudiquem a saúde, a segurança e o bem-estar da população, criem condições adversas às atividades sociais e econômicas, afetem desfavoravelmente a biota, afetem as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente, e lancem matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos

ponto comercial

3.55 NBR 14653-2:2011

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial

ponto influenciante

3.56 NBR 14653-2:2011

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura do modelo

população

3.1.37 NBR 14653-1:2019

totalidade de dados do segmento que se pretende analisar

posse

3.57 NBR 14653-2:2011

detenção ou ocupação, com ou sem fruição, de coisa ou direito

preço

3.1.38 NBR 14653-1:2019

é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto, de um direito, ou da expectativa de sua transação

preço de liquidação forçada

3.49 NBR 14653-4:2002

quantia auferível pelo bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado

preço de liquidação forçada

3.17 NBR 14653-5:2006

quantia auferível pelo bem na hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

prêmio de risco

3.50 NBR 14653-4:2002

adicional de taxa de juros em relação à taxa livre de risco, necessária para remunerar o risco do empreendimento.

prêmio de risco de um país

3.51 NBR 14653-4:2002

adicional de taxa de juros devido ao risco conjuntural de um país, correspondente à diferença entre a remuneração do título do Tesouro Norte-Americano de longo prazo e a de seu similar no país (por exemplo, Risco Brasil).

premissa especial

3.1.39 NBR 14653-1:2019

premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais no mercado, na data da avaliação

profundidade equivalente

3.58 NBR 14653-2:2011

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal

project finance

3.52 NBR 14653-4:2002

modalidade de financiamento de projetos baseada no seu fluxo de caixa, em que os emprestadores aceitam como garantia as receitas futuras do projeto e a hipoteca da base física do empreendimento (por exemplo, terreno, benfeitorias ou instalações a serem construídas).

Q

quota parte

3.59 NBR 14653-2:2011

número atribuído a uma fração ideal

R

receita bruta

3.53 NBR 14653-4:2002

receita proveniente de vendas e serviços.

receita líquida

3.54 NBR 14653-4:2002

receita bruta deduzida das parcelas relativas a devoluções, inadimplementos, impostos e contribuições incidentes.

receita não-operacional

3.55 NBR 14653-4:2002

receita dissociada da operação do empreendimento.

receita operacional

3.56 NBR 14653-4:2002

receita associada diretamente à operação do empreendimento.

recurso ambiental

3.1.40 NBR 14653-1:2019

recurso natural necessário à existência e preservação da vida

recurso ambiental

3.5 NBR 14653-6:2008

recurso natural necessário à existência e preservação da vida, como a atmosfera, as águas interiores, superficiais e subterrâneas, os estuários, o mar territorial, o solo, o subsolo, a fauna e a flora

recursos naturais

3.18 NBR 14653-3:2019

recursos de que o solo se acha dotado naturalmente, sem custo de produção, mas constituindo bens econômicos, compreendendo florestas nativas e pastagens naturais, águas e materiais de lavra, como argilas, areias e rochas

regime de caixa

3.57 NBR 14653-4:2002

regime em que se consideram, para apurar o resultado, a receita recebida, os custos e as despesas no período efetivo em que ocorreram.

regime de competência

3.58 NBR 14653-4:2002

regime em que se consideram, para apurar o resultado, as receitas, os custos e as despesas no período de competência respectivo, mesmo que não tenham sido efetivamente recebidos ou pagos nesse período.

renda

3.60 NBR 14653-2:2011

fruto da exploração de bens ou direitos, ou aplicação de capital

renda líquida

3.59 NBR 14653-4:2002

resultado em cada período do fluxo de caixa, conforme estrutura básica definida em 7.5.1.5.1.

resultado antes de tributação

3.60 NBR 14653-4:2002

resultado operacional acrescido do resultado não operacional, sem considerar a incidência de tributos sobre o lucro tributável.

resultado após a tributação

3.61 NBR 14653-4:2002

resultado antes da tributação, deduzidos os tributos sobre o lucro tributável.

resultado bruto

3.62 NBR 14653-4:2002

receita bruta deduzida do custo direto.

resultado de operações financeiras

3.63 NBR 14653-4:2002

diferença entre as receitas e despesas provenientes de operações financeiras.

resultado não operacional

3.64 NBR 14653-4:2002

resultado de atividade não relacionada diretamente à operação do empreendimento.

resultado operacional

3.65 NBR 14653-4:2002

resultado bruto deduzido do custo indireto.

risco

3.66 NBR 14653-4:2002

parte da incerteza que pode ser quantificada por probabilidade.

risco conjuntural

3.67 NBR 14653-4:2002

risco decorrente de mudanças nas condições macroeconômicas, políticas, culturais e sociais.

risco de implantação

3.68 NBR 14653-4:2002

risco resultante de alterações de prazo e preço previstos durante a implantação do empreendimento.

risco de mercado financeiro

3.69 NBR 14653-4:2002

risco resultante de mudanças no comportamento das taxas de juros e câmbio, nos preços de ações e de commodities e no descolamento entre taxas/preços, prazos e moedas/índices.

risco de mercado setorial

3.70 NBR 14653-4:2002

risco resultante de variações de oferta e demanda, bem como respectivos níveis de preço de insumos e produtos do setor.

risco de operação

3.71 NBR 14653-4:2002

risco associado à atividade operacional, que envolve fatores como sistemas inadequados (informação ou suporte), falhas gerenciais, de equipamentos, de controle, de comportamento humano, bem como sinistros e comprometimento ambiental.

risco financeiro

3.72 NBR 14653-4:2002

risco ao empreendimento decorrente da falta de recursos, em função de descompassos de caixa ou de obtenção de crédito.

risco legal

3.73 NBR 14653-4:2002

risco decorrente de mudanças de legislação que afete o empreendimento, inclusive no que se refere à tributação.

S

salvado

3.18 NBR 14653-5:2006

objeto que se consegue resgatar de um sinistro e que ainda possui valor.

segmento de área diretamente desmembrável

3.61 NBR 14653-2:2011

parte de um terreno com frente para vias ou logradouros públicos oficiais, passível de aproveitamento econômico e legal

seguro

3.19 NBR 14653-5:2006

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

servidão

3.1.41 NBR 14653-1:2019

encargo específico que se impõe a uma propriedade em proveito de outrem

sinistro

3.20 NBR 14653-5:2006

evento que causa perda financeira.

sistema

3.21 NBR 14653-5:2006

conjunto de máquinas, equipamentos e instalações para serviços específicos da unidade industrial. Exemplo: sistema de vapor, elétrico, ar comprimido etc.

sistema integrado

3.22 NBR 14653-5:2006

conjunto de máquinas ou equipamentos projetado para executar um determinado trabalho ou função, de forma sincronizada, por meio de ligações de qualquer natureza, que é avaliado em grupo.

situação do imóvel

3.19 NBR 14653-3:2019

localização em relação a um centro de referência e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de trafegabilidade

situação-paradigma

3.1.42 NBR 14653-1:2019

situação hipotética ou virtual, adotada como referencial para avaliação de um bem

T

taxa de crescimento

3.74 NBR 14653-4:2002

tendência, medida em porcentagem, da evolução de uma variável de produção, de um ativo ou empreendimento, observada num determinado período.

taxa de desconto

3.1.43 NBR 14653-1:2019

taxa adotada para o cálculo do valor presente de uma despesa ou receita futura

taxa de desconto

3.75 NBR 14653-4:2002

taxa utilizada para calcular o valor presente de um fluxo de caixa.

taxa de juros

3.76 NBR 14653-4:2002

relação percentual entre a remuneração financeira de um capital e o respectivo principal, num determinado prazo.

taxa de risco

3.77 NBR 14653-4:2002

componente da taxa mínima de atratividade destinado a remunerar o risco do empreendimento.

taxa efetiva

3.78 NBR 14653-4:2002

taxa real, que considera juros compostos referidos ao período de capitalização.

taxa interna de retorno

3.80 NBR 14653-4:2002

taxa de juros que anula o fluxo de caixa descontado de um investimento.

taxa interna de retorno modificada

3.81 NBR 14653-4:2002

taxa interna de retorno que leva em conta os resultados da gestão financeira.

taxa interna de retorno real

3.82 NBR 14653-4:2002

taxa interna de retorno, descontada a taxa de inflação, caso o fluxo de caixa tenha sido montado a preços correntes.

taxa livre de risco

3.83 NBR 14653-4:2002

taxa referente a uma aplicação com risco mínimo, usualmente associada à remuneração de títulos do tesouro norte-americano.

taxa mínima de atratividade

3.84 NBR 14653-4:2002

taxa de desconto do fluxo de caixa, compatível com a natureza e características do empreendimento, bem como com a expectativa mínima de emulação do empreendedor, em face da sua carteira de ativos.

taxa nominal

3.85 NBR 14653-4:2002

taxa virtual, associada a juros simples, sem ser, geralmente, referida a um prazo diferente do período de capitalização. Quando embutido o efeito da inflação, denomina-se taxa nominal cheia.

taxa real

3.86 NBR 14653-4:2002

taxa de juros, descontada a inflação.

taxas equivalentes

3.79 NBR 14653-4:2002

taxas de juros capitalizadas em períodos diferentes, cuja aplicação gera resultados financeiros idênticos.

terra bruta

3.20 NBR 14653-3:2019

terra onde existe vegetação natural em seu estado original ou em estágio regenerativo

terra cultivada

3.21 NBR 14653-3:2019

terra com cultivo agrícola ou em pousio

terra nua

3.22 NBR 14653-3:2019

terra sem a consideração de benfeitorias

terreno de fundo

3.62 NBR 14653-2:2011

aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso

terreno encravado

3.63 NBR 14653-2:2011

aquele que não se comunica com a via pública

terreno interno

3.64 NBR 14653-2:2011

aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares, e que não consta oficialmente na Planta Genérica de Valores do Município

terrenos acrescidos de marinha

3.65 NBR 14653-2:2011

terrenos formados, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha ²⁾

²⁾ Ver Decreto Lei nº 9760 de 5/9/1946, Seção II, artigo 3º.

terrenos de marinha

3.66 NBR 14653-2:2011

terrenos em uma profundidade de 33 m, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831, sendo os situados no continente, na costa marítima, nas ilhas e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés, ou contornando as ilhas situadas em zonas onde se faça sentir a influência das marés ³⁾

³⁾ Ver Decreto Lei nº 9760 de 5/9/1946, Seção II, artigo 2º.

testada

3.67 NBR 14653-2:2011

medida da frente do imóvel

tombamento

3.12 NBR 14653-7:2009

ato declaratório da incorporação de um bem ao patrimônio histórico e artístico nacional, estadual ou municipal

tratamento de dados

3.1.44 NBR 14653-1:2019

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando

U

unidade imobiliária padronizada

3.68 NBR 14653-2:2011

imóvel de ocorrência usual e repetitiva no mercado imobiliário, comprovada através de pesquisa específica, e identificado de acordo com suas características construtivas

unidade industrial

3.23 NBR 14653-5:2006

conjunto de terreno, infra-estruturas, edificações e benfeitorias, máquinas, equipamentos, instalações, móveis e utensílios, destinados à produção industrial.

utilidades

3.87 NBR 14653-4:2002

serviços relativos a fornecimento de energia, água, combustíveis e congêneres.

V

validação

3.69 NBR 14653-2:2011

procedimento destinado a testar o modelo utilizado na avaliação ou o seu resultado (por exemplo, a utilização de dados de mercado conhecidos, mas não empregados na elaboração do modelo)

valor arbitrado

3.70 NBR 14653-2:2011

valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbítrio estabelecido nesta norma

valor artístico

3.14 NBR 14653-7:2009

valor de bens e imóveis, tombados ou não, que possuem, pela sua concepção estética e maestria de execução, importância na história da arquitetura e da arte

valor da perpetuidade

3.88 NBR 14653-4:2002

valor remanescente de um empreendimento ao final do horizonte projetivo, considerados resultados perenes.

valor da terra nua

3.23 NBR 14653-3:2019

diferença entre o valor total do imóvel e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais

valor de desmonte

3.89 NBR 14653-4:2002

valor presente da renda líquida auferível pela venda dos bens que compõem o empreendimento, na condição de sua desativação.

valor de desmonte¹

3.24 NBR 14653-5:2006

custo de reedição no fornecedor de um bem ou conjunto de bens, deduzidas as despesas de desmontagem, remoção, revisão, recondicionamento e comercialização.

¹ Esta definição geral é particularizada em algumas partes desta Norma, de acordo com suas especificidades.

valor de desmonte

3.1.45 NBR 14653-1:2019

valor de um bem ou conjunto de bens, na condição de sua desativação ou desmobilização

valor de existência

3.6.2 NBR 14653-6:2008

valor de “não-uso” que deriva de uma posição moral, cultural, ética ou altruística em relação aos direitos de existência de espécies não humanas ou de preservação de outras riquezas naturais, mesmo que não apresentem uso atual ou possibilidade de uso futuro, como, por exemplo, a preservação de espécies existentes em regiões remotas do planeta

valor de indenização

3.1.50 NBR 14653-1:2019

valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data

valor de liquidação forçada

3.1.46 NBR 14653-1:2019

valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado

valor de mercado

3.1.47 NBR 14653-1:2019

quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente

valor de mercado para compra

3.25 NBR 14653-5:2006

valor provável pelo qual o proprietário industrial reporia um bem isolado no mercado, no estado em que se encontra. Exemplo: aquisição de máquinas operatrizes pela indústria no mercado de usados.

valor de mercado para venda

3.26 NBR 14653-5:2006

valor provável que o proprietário industrial de um bem isolado obteria no mercado para a sua venda no estado e no local em que se encontra.

valor de opção

3.6.1.3 NBR 14653-6:2008

valor atribuído a um recurso ambiental, hoje desconhecido e realizável no futuro, associado a uma disposição de conservá-lo para uso direto ou indireto, como, por exemplo, o benefício decorrente de fármacos ainda não descobertos, desenvolvidos a partir da flora nativa de uma região

valor de sucata

3.27 NBR 14653-5:2006

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

valor de uso

3.6.1 NBR 14653-6:2008

valor atribuído a um recurso ambiental pelo seu uso presente ou pelo seu potencial de uso futuro

valor de uso direto

3.6.1.1 NBR 14653-6:2008

valor atribuído a um recurso ambiental, em função do bem-estar que ele proporciona através do seu uso direto na atividade de produção ou no consumo, como, por exemplo, no caso da extração e da visitação

valor de uso indireto

3.6.1.2 NBR 14653-6:2008

valor atribuído a um recurso ambiental pelo bem-estar que ele proporciona através de suas funções ecossistêmicas, como, por exemplo, a proteção do solo e o estoque de carbono retido nas florestas. Os valores correspondentes a essas funções são capturados indiretamente

valor depreciável

3.1.49 NBR 14653-1:2019

diferença entre o valor do bem na condição de novo e o seu valor residual

valor depreciável

3.71 NBR 14653-2:2011

diferença entre o custo de reprodução da benfeitoria e o seu valor residual

valor econômico

3.1.48 NBR 14653-1:2019

valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerados cenários previsíveis sob condições de risco

valor econômico

3.24 NBR 14653-3:2019

valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento ou pela produção agrossilvopastoril, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco

valor econômico

3.90 NBR 14653-4:2002

valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco.

valor econômico

3.28 NBR 14653-5:2006

valor presente da renda líquida auferível pelo módulo ou unidade industrial, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco.

valor econômico do recurso ambiental

3.6 NBR 14653-6:2008

somatório dos valores de uso e de existência (“não-uso”) de um recurso ambiental

valor em risco

3.1.51 NBR 14653-1:2019

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável

valor em risco

3.30 NBR 14653-5:2006

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

valor em uso

3.29 NBR 14653-5:2006

valor de um bem, em condições de operação, no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

valor especial

3.1.52 NBR 14653-1:2019

valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que geram interesse somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial

valor excepcional

3.15 NBR 14653-7:2009

valor atribuído a conjunto de bens, tombados ou não, por sua notória empatia emocional. Exemplos de bens com valor excepcional: conjunto de construções e entorno de Ouro Preto, Plano Piloto de Brasília, maciço do Corcovado e Cristo Redentor

valor histórico-cultural

3.13 NBR 14653-7:2009

valor de bens e imóveis, tombados ou não, que possuem importância histórica ou cultural

valor patrimonial

3.1.53 NBR 14653-1:2019

valor de um bem, partes de um bem ou conjunto de bens de pessoa física ou jurídica, determinado conforme o objetivo, a finalidade e a abrangência da avaliação

valor patrimonial

3.91 NBR 14653-4:2002

somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. Na impossibilidade de se identificar o valor de mercado de algum bem componente do empreendimento, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte.

valor presente

3.92 NBR 14653-4:2002

valor atual de um pagamento ou fluxo futuros, descontados a uma determinada taxa de juros.

valor presente líquido

3.93 NBR 14653-4:2002

valor presente, deduzido o investimento.

valor residual

3.1.54 NBR 14653-1:2019

valor do bem ao final de sua vida útil ou de seu horizonte projetivo

valor residual

3.94 NBR 14653-4:2002

valor de alienação do empreendimento ao fim do horizonte projetivo.

valor sinérgico

3.1.55 NBR 14653-1:2019

valor resultante da interação de dois ou mais bens ou direitos, quando o valor global for maior do que a soma dos valores individuais

valor ambiental

3.7 NBR 14653-6:2008

identificação do valor de um recurso ambiental ou do custo de reparação de um dano ambiental

vantagem da coisa feita

3.1.56 NBR 14653-1:2019

diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva

variáveis independentes

3.72 NBR 14653-2:2011

variáveis que dão conteúdo lógico à variação dos preços de mercado coletados na amostra

variáveis qualitativas

3.73 NBR 14653-2:2011

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, mas apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem

variáveis quantitativas

3.74 NBR 14653-2:2011

variáveis que podem ser medidas ou contadas

variáveis-chave

3.95 NBR 14653-4:2002

variáveis que apresentam maior elasticidade na análise de sensibilidade.

variável dependente

3.75 NBR 14653-2:2011

variável cujo comportamento se pretende explicar pelas variáveis independentes

variável dicotômica

3.76 NBR 14653-2:2011

variável que assume apenas duas posições ⁴⁾

⁴⁾ As variáveis dicotômicas também são conhecidas na literatura como variáveis binárias, “*dummies*”, “de estado”, “zero-um” e outros termos.

variável “proxy”

3.77 NBR 14653-2:2011

variável utilizada para substituir outra de difícil mensuração e que se presume guardar com ela relação de pertinência, obtida por meio de indicadores publicados ou inferidos em outros estudos de mercado

vício

3.78 NBR 14653-2:2011

anomalia que afeta o desempenho de produtos ou serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor

vício construtivo

3.79 NBR 14653-2:2011

vício que decorre de falha de projeto, de material aplicado na construção ou de execução

vício de utilização

3.80 NBR 14653-2:2011

vício que decorre de uso inadequado ou de falha na manutenção

vida econômica

3.1.57 NBR 14653-1:2019

prazo econômico operacional de um bem

vida remanescente

3.1.59 NBR 14653-1:2019

vida que resta a um bem

vida útil

3.1.58 NBR 14653-1:2019

prazo de utilização funcional de um bem

vistoria

3.1.60 NBR 14653-1:2019

constatação local, presencial, de fatos e aspectos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam

vocação do imóvel

3.81 NBR 14653-2:2011

uso presumivelmente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais

volatilidade

3.96 NBR 14653-4:2002

oscilação de preço de um título mobiliário, commodity ou ativos líquidos em um período de tempo definido.