

FINALIDADES DA AVALIAÇÃO

As avaliações patrimoniais decorrem de interesses diversos e, justamente, devido a essa diversidade de interesses, a identificação de sua finalidade objetiva é primordial e principal fator a considerar, antes de ser iniciado qualquer serviço de determinação de valor. É a partir do conhecimento da finalidade da avaliação que o profissional equaciona e planeja seu trabalho, e sai a campo para o levantamento dos elementos objetivos que o conduzem à determinação do justo valor de mercado.

Antes de tratar, especificamente, das finalidades, é preciso caracterizar os componentes de valor que entram na formação do patrimônio industrial quando da avaliação ou perícia de engenharia. Tais componentes influenciam a determinação do valor final procurado, uma vez que para determinadas finalidades, certos componentes não devem nem podem ser incluídos no valor.

De acordo com a definição de valor de mercado, devem ser atestadas as condições encontradas à época da vistoria, inclusive quanto às condições operacionais. Desta forma, em caso de unidades e complexos industriais em funcionamento, entram todos os componentes de custo que permitem a operação do conjunto como encontrado na vistoria, formados por, além do próprio bem em si:

- Custos de embalagem, frete e seguro
- Montagem
- Comissionamento das unidades e testes pré-operacionais

Desapropriação

Embora a versão atual da norma brasileira de avaliação de bens industriais NBR 14653 Parte 5 não faça menção à finalidade de desapropriação, é importante fazer constar que a desapropriação é um capítulo significativo na área de avaliações e perícias de engenharia, mesmo industrial.

Trata-se de avaliação para suportar ações de desapropriação, normalmente empreendidas por órgãos públicos para uso das áreas desapropriadas em benefício próprio ou como agente de empresas prestadoras de serviços públicos. A expansão necessária e inevitável do sistema urbano exige, continuamente, a desapropriação de áreas onde, além da ocupação por residências e estabelecimentos comerciais, ocorre, frequentemente, a ocupação por indústrias.

A primeira consideração em caso de desapropriação quando houver indústria instalada é verificar se está em operação normal ou já desativada. Na alternativa de estar em operação normal deve ser verificado se a empresa pretende manter a continuidade operacional após a desapropriação.

Estando em operação normal e pretendendo continuar sua produção em outro local, há condicionantes relevantes a considerar na avaliação como a vantagem de o proprietário estar instalado e operante na região a desapropriar, bem como as dificuldades de desmontagem e reinstalação de ativos, e a eventual necessidade de remanejamento de recursos humanos envolvidos na produção para operar em outra localidade.

Como exemplo, mencionamos o caso em que atuamos para tradicional empresa metalúrgica que, devido a desapropriação para a implantação de obras do Metrô de São Paulo, teve que interromper suas atividades e mudar-se de bairro, distante a cerca de 30 km de sua sede, onde estava instalada há mais de 40 anos. A desapropriação impactou