

CENTRO PAULA SOUZA
ETEC ITAQUERA II
Técnico em Transações Imobiliárias

Adriana Aparecida da Silva Sales¹
Dolores Aparecida Rodrigues Pereira²
Kelly da Silva³
Maria Edwigens Garcia Nunes⁴
Sandra Souza Rodrigues⁵

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Resumo: O presente artigo tem como proposta analisar os aspectos que se referem à avaliação de imóveis sob a responsabilidade dos corretores de imóveis quando da admissibilidade da execução de relatórios e laudos de avaliação imobiliária. O principal objetivo é mostrar como deve ser elaborada uma avaliação de imóvel dentro dos procedimentos técnicos que seguem normas técnicas definidas pela ABNT e Leis que asseguram a validade das informações bem como os valores dos imóveis. A Análise técnica realizada por profissionais capacitados para estimar o valor de um imóvel é imprescindível para eles assegurem uma transação imobiliária com atendam as partes envolvidas, tais laudos poderão ser utilizados de forma legal para fins de subsidiar sobre compra e venda, locação, e mesmo para outras formas de negócio e transações imobiliárias e até mesmo demandas administrativas e judiciais.

Palavras-chave: avaliação de imóvel. compra e venda. documentação.

¹ Técnico em Transações Imobiliárias, na Etec Itaquera II – adasales@hotmail.com.br

² Técnico em Transações Imobiliárias, na Etec Itaquera II – dolaars@hotmail.com

³ Técnico em Transações Imobiliárias, na Etec Itaquera II – kellylourencodasilva@hotmail.com

⁴ Técnico em Transações Imobiliárias, na Etec Itaquera II – edwigensgarcia@gmail.com

⁵ Técnico em Transações Imobiliárias, na Etec Itaquera II – olisandra@bol.com.br

TCC-000162

BIBLIOTECA
ETEC ITAQUERA II

1 INTRODUÇÃO

Ao estudar as metodologias de avaliação de bens do mercado imobiliário, torna-se necessário o conhecimento desse mercado e como ele funciona, seus mecanismos e principalmente as diferenças com os demais mercados. Para isso temos a seguinte definição dada por Batistela:

O mercado pode ser definido como o local onde são efetuadas transações comerciais envolvendo troca de bens, tangíveis ou intangíveis, ou direitos sobre os mesmos. Aqui o termo mercado refere-se àquele de concorrência perfeita, contendo em geral as seguintes características: Todos os que participam o fazem voluntariamente, e têm conhecimento pleno das condições vigentes, nenhum participante sozinho, é capaz de alterar as condições estabelecidas, cada transação é feita de maneira independente das demais (BATISTELA, 2005) (1)

Existe uma clara diferença do mercado imobiliário para os demais mercados, sendo sua distinção dada segundo Pelli (2003) pela vida útil elevada, a singularidade, localização, e interferências das leis municipais, estaduais ou federais.

A avaliação de imóveis não é recente no Brasil, é um mercado que já era retratado desde o século passado como é mostrado no relatório "Mercado Imobiliário – Avaliação de Imóveis" do IBRESP¹, precisamente em 1918, artigo que foi publicado por Victor Silva Freire, que procurou tratar da importância de procedimentos bem definidos quando da avaliação de terrenos.

Em 1941 foi lançado um livro de Luiz Carlos Berrini com o mesmo tema, Avaliação de Terrenos.

Por volta de 1950 o Engenheiro Augusto Luiz Duprat registrou proposta para normatização de avaliação de terrenos, sendo essa examinada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas a ABNT. Foi o marco das normas técnicas para avaliação imobiliária.

Estas normas da ABNT foram modificadas diversas vezes com uma visão de atender as demandas do mercado. Em 1977 foi firmado entre a ABNT e o Banco Nacional da Habitação acordo para a padronização das normas para avaliação de imóveis.

Em 1977 a Norma NB 502 foi estabelecida pela ABNT que regulava o tratamento quando da avaliação de imóveis urbanos. Em 1989 a ABNT divulgou a norma ABNT 5676 que alterava normas anteriores, em seguida a NBR 8799 que tratava da avaliação de imóveis rurais e a NBR que tratava da avaliação de glebas urbanas.

Em meados de 2000, a ABNT editou as normas da série n.º 14.652, dividida em partes, que veio a consolidar as técnicas de avaliação de imóveis.

- NBR 14653
- NBR 14.653 parte 1
- NBR 14.653 parte 2
- NBR 14.653 parte 3
- NBR 14.653 parte 4
- NBR 14.653 parte 5
- NBR 14.653 parte 6
- NBR 14.653 parte 7

Todos os conceitos, procedimentos e métodos que tem como objetivo a realização de avaliação de bens móveis e imóveis e, portanto, são requisitos obrigatórios para a realização de avaliação de imóveis, são estabelecidas em normas legais constituídas em todo o território nacional e são obrigações que devem ser cumpridas.

O imóvel em si deve ser analisado em relação à durabilidade o material utilizado, se os acabamentos estão em harmonia com o padrão construtivo do imóvel, se são materiais de qualidade e de boa aparência. Os principais aspectos observados pelos usuários são os pisos, revestimentos de parede, forros e esquadrias. Patologias de construção como rachaduras, umidade etc. serão observadas, porém sua causa e risco só podem ser identificados por um profissional da área de engenharia, cabendo ao avaliador mercadológico apenas e tão somente o seu registro, pois são aspectos que diminuem o valor do imóvel avaliando.

2 QUEM ESTÁ HABILITADO A EXECUTAR A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

O Parecer Técnico deve ser assinado por um Corretor de Imóveis, de acordo com a Lei de nº 6.530/78, que regulamenta o exercício da profissão e o decreto de

nº 81.871/1978, juntamente com o artigo 6º, parágrafo único da Resolução de n.º 1.066/2007, exige que o profissional possua título de Técnico em Transações Imobiliárias.

Assim para que a avaliação ocorra dentro dos requisitos exigidos pela lei, a contratação de um profissional habilitado da área, ou seja, o Corretor de Imóveis, devidamente inscrito no CRECI e com registro no CNAI irá proporcionar um bom resultado na negociação, seja locação, compra, venda, permuta.

Avaliação na Negociação Imobiliária é um dos passos mais importantes, o profissional que se preza deve conhecer os requisitos necessários para avaliar o bem, conforme dispõe a lei de registros públicos nº 6.015/73, que visa assegurar a autenticidade dos fatos e requer muita cautela.

Para um negócio seguro e de qualidade tem-se a obrigatoriedade da emissão do PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) ou Laudo Pericial. Em acordos extrajudiciais e Operações Comerciais, o Laudo é o que define as negociações, pois se pode mensurar as condições inerentes ao imóvel, agrupadas e de acordo NBR 14.653 da ABNT.

O Corretor de Imóveis que deseja ser Avaliador de Imóveis, e emitir seu parecer técnico, nomeado pelo COFECI como Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, (PTAM) deverá realizar sua inscrição junto ao Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI). Se paga taxa única de 30% (trinta por cento) do valor da anuidade do CRECI ao COFECI, onde emitirá o certificado e encaminhará ao CRECI o número do registro de avaliador de imóveis e sua matrícula, que constará também em sua carteirinha do CRECI. Esse certificado tem validade de 3 (três) anos, a partir da data da emissão, e a renovação poderá depender de uma nova prova de conhecimento sobre avaliação mercadológica de imóveis.

3 NORMAS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

A partir de 1918 os primeiros artigos sobre avaliação imobiliária surgiram no Brasil. No ano de 1952 ocorreram diversas desapropriações, que de certa forma viabilizaram a avaliação de imobiliária, no mesmo ano a Caixa Econômica Federal, lançou a primeira norma sobre avaliação de imóveis, e em 1957 nasceu o primeiro projeto da norma da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Em 1970, o assunto começou a chamar a atenção dos profissionais, ganhando assim espaço em congressos sobre o tema. O foco nos estudos

continuou, e no ano de 1977 foi criada a norma específica para avaliação de imóveis, a NBR 5676 (NB 502) da ABNT. Esta norma definiu a atuação para diferentes avaliações, dentre elas a avaliação de imóveis rurais, unidades padronizadas e glebas urbanizáveis.

Finalmente em 1980 a norma brasileira de avaliação de imóveis, foi revista e definida como NBR 5676/90. Em 2001 a primeira parte da Norma Brasileira para Avaliação de Bens Imóveis foi lançada, a NBR 14.653, que substituiu as normas de Avaliação de imóveis urbanos, rurais e glebas urbanizáveis.

4 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Entende-se que a avaliação de imóveis pode ser realizada atendendo diversos fins, suprimindo demandas diversificadas, obedecendo a diversos critérios, características, especificações e finalidades no âmbito judicial e extrajudicial.

A avaliação de imóveis tem como finalidade a busca do valor do imóvel em acordo ao preço atribuído pelo mercado em que está inserido, ou mesmo, sobre um direito, podendo ser aplicado em diversas situações, como por exemplo:

- Compra e Venda De Imóvel;
- Locação e Arrendamento;
- Ações Revisionais ou Renovatórias do Aluguel;
- Aumento de Capital;
- Seguro Imobiliário;
- Desapropriações;
- Indenizações;
- Incorporação, Fusão ou Cisão de Empresas;
- Separações e Divórcios (Lei n.º 11.441/07);
- Inventário;
- Partilha de Bens;
- Desconstituição de Excesso de Penhora;
- Estudo de Viabilidade Imobiliária;
- Ações Judiciais e Extrajudiciais;
- Avaliação de Imóveis para Leilões, e
- Avaliações para Financiamentos Habitacionais, Comerciais ou Rurais.

Dispõe Marco Aurélio Stumpf González:

Uma avaliação pode ser definida como o conjunto de operações que leva à formação de juízo sobre o valor de um imóvel, ou de um direito sobre ele. O valor de um bem é representado essencialmente pelo valor atribuído pelo mercado onde ele é transacionado (GONZÁLEZ, 2000, p. 20). (2)

Não existe, na prática, o mercado perfeito.

O imóvel é também um bem imperfeito, diferente de todos os outros bens econômicos; mesmo que semelhantes, dois ou mais imóveis sempre trarão, pelo menos uma peculiaridade que os diferencia. Logo, o mercado imobiliário poderá ser concorrencial imperfeito sempre (BATISTELA, 2005). (3)

Assim o valor de um bem imóvel oferecido à venda, nem sempre é aquele valor final pelo qual o bem foi negociado.

Os métodos que podem ser utilizados para a avaliação de um bem ou seus frutos estão indicados nas partes 2 e 3 da NBR 14.653, que são:

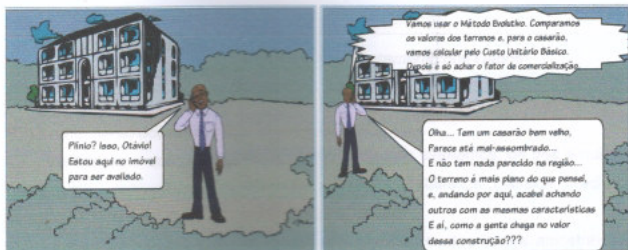
Método Evolutivo - avaliar imóveis com base nos valores do terreno e das benfeitorias – Este método é o mais utilizado quando da avaliação de imóveis urbanos especiais, trata-se de um método analítico que obtém o valor através do cálculo direto ou indireto dos valores cabendo nesse método à inclusão no que se refere à conjuntura do mercado utilizando-se do fator de comercialização.

$$\begin{array}{c}
 \text{Valor do Terreno} \\
 \text{Bruto} \\
 + \\
 \text{Valor de} \\
 \text{Incorporação} \\
 + \\
 \text{Valor de Construção}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{c}
 \text{Custo de} \\
 \text{Reedificação}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{c}
 \text{Fator}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{c}
 \text{Valor do Imóvel}
 \end{array}$$

Método Involutivo;

Método de Capitalização de Renda;

Método Comparativo de Dados do Mercado. Sendo que este último era usado nesse artigo.



MÉTODO EVOLUTIVO

Este método geralmente é empregado em imóveis que quase não mudam de proprietário, e quase não há como comparar com outros, pois há poucas amostras, por exemplo: Hospitais, Escolas, Indústrias específicas.

É um método analítico que consiste na obtenção do valor do imóvel por meio do cálculo direto ou indireto dos valores do terreno e da construção e benfeitorias, devendo ser consideradas.

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O método comparativo direto de dados de mercado, segundo determinação das normas da ABNT, é o mais exato e importante, devendo, sempre que possível, ser utilizado na elaboração do laudo de avaliação dos imóveis urbanos e rurais. Nada melhor do que consultar o mercado local a fim de saber quanto vale o imóvel que estamos avaliando.

Entretanto, há limitações quanto ao seu emprego, dado que podemos comparar terrenos e imóveis residenciais, tais como casas ou apartamentos com relativa facilidade ou os imóveis comerciais, tais como salas e lojas, diferentemente

de quando se trata de avaliação de imóveis industriais e outros tipos como especiais. Fundamentalmente, a utilização do método depende das possibilidades de formação de uma amostra composta por elementos semelhantes compatíveis com o imóvel objeto do laudo de avaliação.

A utilização do método comparativo pressupõe:

Coleta de Informações (FORMAÇÃO DA AMOSTRA)	Tratamento dos Dados
A) Planejamento da pesquisa B) Levantamento dos dados C) Verificação dos dados amostrais	A) Se tivermos poucos elementos, de três a quinze, devemos utilizar a Estatística clássica mediante tratamento por fatores. B) Porém, se tivermos muitos dados amostrais ou um banco de dados, podemos trabalhar com a estatística inferencial, notadamente utilizando modelos de regressão linear.

MÉTODO COMPARATIVO COM TRATAMENTO DOS DADOS POR FATORES UTILIZANDO A ESTATÍSTICA CLÁSSICA

A aplicação do tratamento por fatores na elaboração de um laudo de avaliação de imóveis deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência territorial e temporal. Os fatores de homogeneização dos elementos amostrais mais usuais são:

- **FATOR DE OFERTA**

Tem o objetivo de ajustar os preços de oferta dos imóveis elementos da amostra conforme estiver no mercado

- **FATOR DE LOCALIZAÇÃO**

Destinado a compatibilizar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra relativamente ao endereço do imóvel objeto do laudo de avaliação.

- **FATOR DE TOPOGRAFIA**

Tratando-se de localização cuja topografia seja acidentada, pode sofrer decréscimo de até 30% (fator 0,70) no valor em relação ao terreno plano situado ao lado. Idem se for passível de alagamento e o outro não;

- **FATOR DE FRENTE X FUNDOS**

Se o formato não for usual, pode sofrer depreciação, sempre incidindo sobre parte de área não retangular do imóvel, ou ainda, na parte mais profunda se este for muito comprido. Testadas em esquina têm acréscimo em relação ao lote comum, assim como terrenos de pouca profundidade e tendo frente maior do que a usual encontrada no local

- **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO**

Destinado a adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra do padrão inerente ao imóvel objeto do laudo de avaliação

- **FATOR IDADE / CONSERVAÇÃO**

Destinado a adequar as diferenças entre imóveis mais velhos ou mais novos ou, ainda, se está bem conservado ou com problemas denotando a necessidade de reformas importantes.

APLICAÇÃO DOS FATORES

- 1) No caso de tratamento por fatores, os elementos amostrais devem estar na mesma região e os demais atributos devem ter entre a metade e o dobro dos correspondentes ao imóvel em avaliação.
- 2) A utilização dos fatores deve ser na forma de somatório, após a consideração do fator de oferta.
- 3) O valor homogeneizado de cada elemento, após a aplicação do conjunto de fatores, não poderá resultar aquém da metade ou além do dobro do valor original.
- 4) O conjunto de fatores aplicado à amostra será considerado homogeneizante quando, após a aplicação dos mesmos, o coeficiente de variação da amostra diminuir.
- 5) São considerados discrepantes os elementos cujos valores unitários, comparados com o valor médio da amostra, extrapolem a sua metade ou o dobro. Recomenda-se que

- 2) Inclusive, este sistema de avaliação está bastante detalhado na NBR-14.653 parte 2, que lhe dedica minucioso capítulo.
- 3) A regressão linear se revela de uma grande clareza para a averiguação do mercado imobiliário
- 4) Suas fórmulas são muito grandes e cansativas. Apenas mediante calculadoras e programas de computador podemos realizá-los com comodidade
- 5) Se os dados forem errados, em termos de mercado, não adianta termos o melhor computador do mundo, pois o cálculo sairá errado.
- 6) Pequenas diferenças de área, pequenas diferenças de idade e estado de conservação, conta pouco no cálculo final, isto porque trabalhamos com maior número de elementos amostrais e, por probabilidade, os erros costumam se compensar.
- 7) Portanto, em regressão linear costuma-se utilizar banco de dados, que nunca oferece.
- 8) Muitos detalhes dos imóveis ali compilados
- 9) No entanto, os atributos principais (variáveis independentes) tais como tipo de imóvel, padrão construtivo, localização, etc., são importantes de serem apreciados no cálculo, assim como as variáveis dicotômicas, tipo venda/oferta. O profissional deverá alimentar o programa de seu computador com estas variáveis, e este constitui o principal trabalho estatístico do avaliador.
- 10) Nas avaliações de imóveis urbanos, é recomendável o modo pré ordenado, seja por códigos alocados, seja por ordenadas "proxy", estabelecidas no eixo das coordenadas de cada variável.
- 11) Obviamente, primeiro calculamos cada dado amostral em reais por metro quadrado. Esta é a variável dependente, isto é, o valor de cada imóvel, o qual deve ser sempre decorrente das suas características.

- 12) Com estes valores unitários podemos trabalhar de dois modos no programa: da forma como eles se apresentam, ou transformados (logaritmos de valores do imóvel).
- 13) A NBR-14.653 determina a trabalhar com eles do modo comum, visto que a transformação dos dados busca apenas adequá-los à normalidade da curva gaussiana, tornando, por outro lado, difícil a rápida apuração de valor do imóvel na análise gráfica.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO PARA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O método de custo é utilizado nas avaliações das benfeitorias quando da avaliação de imóveis pelo método evolutivo. Obtém-se o resultado por meio de orçamento analítico ou de modelos consagrados que utilizam custos unitários de construção divulgados pelas entidades oficiais credenciadas.

Para a utilização do CUB - Custo Unitário Básico - a norma técnica sugere a seguinte fórmula (R\$/m² construído):

Avaliação de imóvel

Sendo:

CC = Custo da construção

CUB = Custo Unitário Básico

C1 = Custo de elevadores

C2 = Custo de instalações

C3 = Custo de fundações especiais

SEq = Área equivalente de construção conforme NBR-12.721 da ABNT

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

Tj = Percentual de juros durante a realização da obra

Do montante calculado, correspondente ao custo de uma construção nova, temos que deduzir o valor correspondente à depreciação física da edificação e/ou benfeitorias outras. Neste cálculo, costumamos aplicar o percentual de depreciação da Tabela de Ross-Heidecke ou outros fatores admitidos pela norma, conforme o caso.

CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Apropria os valores aos imóveis com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou presumida. Seus aspectos fundamentais são a definição do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, que devem ser justificadas pelo engenheiro de avaliações.

CRITÉRIO RESIDUAL

Em se tratando de avaliação de terrenos, caso seja constatada a ausência de terrenos nus, pode ser admitido calcular o valor do terreno incorporado por meio do critério residual, que consiste na definição de valor do terreno por diferença entre o valor total do imóvel e o valor das benfeitorias.

CONJUGAÇÃO DE MÉTODOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Poderá ser utilizada a conjugação de métodos na elaboração do laudo técnico de avaliação de um imóvel, calculando-se de forma direta ou indireta, os valores do terreno e das benfeitorias, devendo ser consideradas, também, as condições do mercado, com o emprego do fator de comercialização.

Na impossibilidade da aplicação das metodologias citadas, é facultado o emprego de outro procedimento que vise representar um cenário provável do mercado vigente de imóveis semelhantes ao imóvel do escopo do laudo de avaliação, seja este residencial, comercial ou industrial, desde que:

- Seja explicitado no laudo o motivo do não atendimento aos critérios normativos;
- Sua utilização seja justificada e sejam atendidos os requisitos essenciais.

5 NORMAS

Para cada modalidade de imóvel existiu uma NBR (Norma Brasileira Regulamentadora) normalizando, essas normas contêm métodos e procedimentos gerais para elaboração de avaliação de imóveis, devem ser utilizadas em conjuntos.

As primeiras normas de avaliação de imóveis surgiram na década de 50, por entidades públicas e instituições de engenharia de avaliações.

As NBR (Norma Brasileira Regulamentadora) em vigor são:

NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais;

NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos;

NBR 14.653-3 – Imóveis Rurais;

NBR 14.653-4 – Empreendimentos.

5.1 NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais

A Norma Brasileira Regulamentadora 14.653-1, visa consolidar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para avaliação de bens.

Conforme descrito na NBR 14.653-1, página 02 tem como objetivo:

- Instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- Classificação da sua natureza;
- Descrição das atividades básicas;
- Definição da metodologia básica;
- Identificação do valor de mercado ou outra referência de valor;
- Especificação das avaliações;
- Requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

A norma tem como diretrizes as atribuições dos profissionais capacitados para avaliação de bens.

Os profissionais habilitados para realizar avaliação de imóveis são Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

Portando, para que esses profissionais possam exercer a função de Avaliador de Imóveis devem estar legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, ter capacitação técnico-científica para realizar avaliação de imóvel.

5.2 NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos

Esta Norma Brasileira Regulamentadora e de uso obrigatório para avaliação de imóveis urbanos e em complemento com os conceitos, métodos e procedimentos gerais descritos na NBR 14.653-1. Detalha os procedimentos a serem tomados para avaliação de imóveis urbanos, glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e serviços urbanos.

Requisição e conhecimento da documentação para que possa descrever claramente as características do objeto avaliado.

Quais legislações devem ser consultadas:

Conforme NBR 14.653-1, página 12:

- 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 (ver definição na ABNT NBR 14653-4:2002); indicadores de viabilidade e outros.

6 AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA COMPRA E VENDA

Avaliação na Negociação Imobiliária é um dos passos mais importantes, o profissional que se preza deve conhecer os requisitos necessários para avaliar o bem, conforme dispõe a lei de registros públicos nº 6.015/73, que visa assegurar a autenticidade dos fatos e requer muita cautela, sendo um dos primeiros passos fazer levantamento da matrícula do imóvel.

Em muitos casos a avaliação é feita pelo Corretor de Imóveis, porém em muitos casos, os proprietários não contratam um profissional qualificado para fazer o trabalho, e acaba por demandar mais tempo para a finalização do negócio e consequentemente o imóvel fica gerando despesas.

7 LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS: PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Para um negócio seguro e de qualidade, é necessário à contratação de um Perito Avaliador de Imóveis que possa emitir o PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) ou Laudo Pericial. Em acordos extrajudiciais e Operações Comerciais, o Laudo é o que define as negociações, pois se pode mensurar as condições inerentes ao imóvel, agrupadas e de acordo NBR 14.653 da ABNT.

O Parecer Técnico deve ser assinado por um Corretor de Imóveis, de acordo com a Lei de nº 6.530/78, que regulamenta o exercício da profissão e o decreto de nº 81.871/1978, juntamente com o artigo 6º, parágrafo único da Resolução de nº 1.066/2007, exige que o profissional possua título de Técnico em Transações Imobiliárias. Para que a avaliação corra dentro dos requisitos exigidos pela lei, é prudente a contratação do profissional da área, ou seja, o Corretor de Imóveis, devidamente inscrito no CRECI e com registro no CNAI para um bom resultado na negociação, seja locação, compra, venda, permuta.

7.1 LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO

Esse laudo é muito utilizado para verificações simples que serve para que os Corretores de Imóveis emitam apenas um valor de referência inicial. Contudo, este laudo é muito bom para comparações mercadológicas mais simples e rápidas em áreas urbanas padronizadas que se têm referências de valores acessíveis. Tem a finalidade apenas para orientação. O Laudo simplificado não deve ser utilizado em transações comerciais em definitivo ou litígio. É recomendado que se tenha um laudo pericial de avaliação completo antes de finalizar a transação.

Alguns passos são importantes para o Corretor na hora da captação do imóvel, como por exemplo, conferir a documentação, verificar se o nome do proprietário não está inscrito nos cadastros de proteção ao crédito e/ ou nenhum outro impedimento. Na avaliação deve ter fotos de boa qualidade, a ortografia deve estar de acordo com a gramática. O Avaliador deve fazer o seu trabalho de forma correta, seguindo as orientações em conformidade da lei, devendo cobrar pelos seus serviços de acordo com o preço do mercado.

A Avaliação de imóvel garante respaldo legal sobre o negócio, seja locação, compra ou venda. Em futuras alterações do negócio a avaliação vai dar mais segurança, e ainda, para contratar um seguro, por exemplo, a avaliação terá seu valor.

8 COMO É FEITO O LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A elaboração de um laudo pode compreender diversas metodologias além da comparativa de preços. Dependendo da metodologia adotada e a critério do Avaliador pode se começar pelo levantamento de dados, pela vistoria do imóvel, reconhecimento da localidade.

Cabe ressaltar que, para ter um laudo eficiente, com influentes justificativas, descrição completa de dados, descrição do imóvel, matrícula do imóvel, escritura da propriedade, IPTU ou Certidão de Dados Cadastrais da Propriedade, localização do imóvel, dimensões que a propriedade está inscrita perante órgãos públicos, entre outros.

Após a definição inicial, deve-se atentar para os itens confrontantes como, por exemplo, as características do imóvel, o seu estado de conservação, se conflita com algum bem público, se tem algum elemento natural que influencie em seu valor como um córrego, se possui benfeitorias, dentre outros.

A pesquisa de valores é o principal ponto do Laudo de Avaliação, deve-se observar as condições e preços. A verificação dessas informações deve ser realizada de em Banco de Dados de confiança, devendo levar em consideração duas variáveis, os preços que os imóveis estão sendo ofertados e a segunda, que é o valor que os imóveis estão sendo vendidos de fato. A quantidade de imóveis para referência pode variar de 5 a 15 imóveis comparativos para média. Entretanto, lugares calmos podem não ter essa quantidade disponível ou uma série de fatores que exigem metodologias diferentes do Avaliador.

O Avaliador deve ter cautela para avaliar o imóvel, pois, conforme discorre o artigo 726 do Código Civil, pode sofrer ação indenizatória caso deprecie o valor do imóvel e avalie muito abaixo do valor de mercado.

Art. 726. Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor, mas se, por escrito, for ajustada a corretagem com exclusividade, terá o corretor direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem a sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade. (4)

9 DIFERENÇA ENTRE VALOR E PREÇO

O corretor de imóveis quando da avaliação de um imóvel responde pelos valores ali expressos.

Quando da avaliação percebe-se que além dos valores monetários envolvidos existem também valores sentimentais, o que faz com se deva ter muito cuidado ao tratar desse tema com as partes envolvidas.

O avaliador de imóveis precisa saber que irá lidar com sentimentos e necessidades e precisa ser bem hábil em lidar com essas diferenças.

Costumeiramente o homem avalia suas coisas e tudo ao redor, de uma maneira trivial. A avaliação sempre é qualitativa, se são bonitas, feias, entre outros aspectos. É compreendendo as necessidades e desejos humanos que entendemos por que o homem dá valor às coisas.

Portanto, é possível ver que a atribuição de valor aos bens feitos pelos homens é devido ao fato de que precisam deles para suprir suas vidas. Só que o homem vai além do que é básico para sobrevivência e, passa a atribuir valor a coisas que podem ser consideradas ligadas aos bens como, por exemplo, aspectos

estéticos, o bem-estar, fator do status social e muitos outros que possam ter algum significado de valorização do bem.

Assim, é que o homem atribui valor aos seus bens, praticando o ato de valorar, emitindo juízo de valor.

Pode-se então afirmar que: valor é o que se leva, preço o que se paga. Parece simples, mas não é, o valor do bem varia de uma pessoa para outra, da necessidade, da utilidade, do apego pela coisa que cada um tem por algo. Enquanto o preço é valor monetário expresso por alguma coisa. Portanto a diferença está no que a coisa representa para cada uma das partes, comprador e vendedor. Estão alocados aí valores monetários, sentimentais e necessidades.

É bom sempre lembrar que valor e preço não são sinônimos. A NBR 14.653-1 (ABNT, 2001, p.5), define preço como sendo: "quantia pela qual se efetua, ou se propõem a efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele". ()

O conceito de valor é precisamente aquele que é o objetivo de uma avaliação. Há vários tipos de valor, como: valor venal, valor potencial, valor comercial, valor de mercado, valor contábil e, muitos outros. Entre os vários tipos de valor, deve-se adotar o valor de mercado, esse é o único valor que poderá ser usado em uma avaliação.

A Norma Brasileira (NBR) 14.653-1 (ABNT, 2001, p.5) define assim o valor de mercado: "Quantia mais provável pela qual se negociara voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente" (). O entendimento é que o valor de mercado é o resultado de uma transação entre uma pessoa que está vendendo um bem e outra que está comprando o bem, todos voluntariamente e com conhecimento das condições da negociação e do bem propriamente dito.

Veja que quando se está fazendo uma avaliação existem duas partes com interesses diferentes, por isso, tem que se ter o cuidado ao tratar do assunto com cada uma delas. Deve-se entender que para quem vende, muitas vezes existem além do valor existe sentimentos que envolvem muito das vezes anos de luta para consolidar aquele bem, anos de relação com o lugar e do outro o interesse e as necessidades e o custo que isso pode representar.

CONCLUSÃO

No presente trabalho buscou observar a importância da avaliação imobiliária para a concretização de transação de compra e venda, e locação de imóveis, tanto comercial, como residencial, dando o devido preço e valorização ao imóvel.

Para buscar a melhor compreensão sobre o tema, investigou-se os primeiros registros da avaliação imobiliária no Brasil, que se deu a partir de 1918, com a publicação de um artigo por Victor Silva Freire, que procurou tratar da importância de procedimentos bem definidos quanto da avaliação de terrenos.

E também, estudou-se a finalidade da avaliação imobiliária que tem o objetivo de atribuir valor correto e justo ao imóvel, para que não haja uma super valoração ou mesmo, a sua depreciação diante de imóveis do mesmo padrão na mesma localidade.

Ressaltamos, as Normas vigentes para a avaliação de imóveis, ou seja, as NBR, vigentes, e também, o método de avaliação que utilizamos no país, que é o método comparativo de dados.

Ao longo deste trabalho, estudou a história da avaliação imobiliária, as normas e os métodos de avaliação e não menos importante, a avaliação imobiliária para compra e venda, como também é feito o Laudo Pericial ou PTAM (Laudo Pericial Técnico de Avaliação Mercadológica).

Portanto, o presente trabalho tem por finalidade exemplificar a avaliação imobiliária, como a sua importância para o mercado imobiliário e também, a importância do profissional competente que possua título de Técnico em Transações Imobiliárias a realizar tal atividade e que tem regulamentação pela Lei de nº 6.530/78, e o decreto de nº 81.871/1978, c/c o artigo 6º, parágrafo único da Resolução de n.º 1.066/2007.

EVALUATION OF BUILDINGS

Abstract: This article aims to show how a property valuation should be elaborated within the technical procedures that follow technical norms defined by the ABNT and Laws that assure the validity of the information as well as the real estate values. The technical analysis performed by professionals trained to estimate the value of a

property is essential for them to ensure a real estate transaction with the parties involved.

Keywords: evaluation. immobile. buy and sell. documentation

REFERÊNCIAS

1 Avaliação de Imóveis - 1. ed. - Curitiba: Ampla, 2011. ISBN 978-85-63614-08-7

x BAPTISTELLA, M., **O uso de redes neurais e regressão linear múltipla na engenharia de avaliações: Determinação dos valores venais de imóveis urbanos**, Curitiba/PR, 2005.

X1 PELLI NETO, A., **Curso de Engenharia de Avaliação Imobiliária – Fundamentos e Aplicação da Estatística Inferencial**, Belo Horizonte/MG, 2003.

X2

2 <https://www.crecies.gov.br/codigo-civil-corretagem/>

3 <http://bittarpericias.com.br/avaliacao-imoveis/>

4 KUHN, Eugenia Aumond. et al. **Avaliação de Imóveis e Perícias**. Curitiba IESDE BRASIL S.A., 2009, 148 p.

5 GONZÁLEZ, Marco Aurélio Stumpf. **A Engenharia de Avaliações na Visão Inferencial**. 2ª ed. São Leopoldo: UNISINOS, 2000. 141 p.

6 <http://laudodeavaliacao.com.br/avaliacao-de-imoveis/>

7 <https://exame.abril.com.br/negocios/dino/ descubra-como-funciona-uma-avaliacao-de-imoveis/>

