PERFECTUM
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Avaliação de imóveis - Tipos, finalidades e requisitos

Laudo de avaliação de imóveis para finalidades legais

Prédios, lojas, salas e conjuntos comerciais

Prédios, terrenos, galpões e instalações industriais

Apartamentos, prédios, casas e lotes residenciais

Serviços de Engenharia de Avaliações e Perícias imobiliárias de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) para finalidades judiciais e extrajudiciais

▶ **O que é importante levar em consideração para fazer uma avaliação de imóveis**

Fale conosco

O que é avaliação de imóveis

Avaliação de imóveis é o procedimento que consiste em identificar o valor de um bem ou direito sobre propriedade imobiliária, realizado de acordo com as normas de engenharia de avaliações, pressupondo uma finalidade, situação e data de referência, assim como a indicação da viabilidade de utilização econômica da coisa avaliada.

De acordo com a legislação brasileira, entende-se como imóvel *o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente* e que são passíveis de serem avaliados *os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram, assim como o direito à sucessão aberta*.

Avaliação de imóveis é uma das atividades que envolve responsabilidades técnica, civil e criminal, uma vez que se trata de atribuir valor a bens de terceiros. Deve ser desempenhada por profissionais habilitados em estrita observância dos códigos de ética profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) e dos órgãos de classe a que o profissional avaliador responsável seja afiliado.

Avaliação de imóvel para finalidade legal

O laudo de avaliação de imóvel para fins de direito público ou privado, tanto quanto para venda ou aluguel, entre outros, é um documento técnico que tem fé pública para efeitos jurídicos como instrumento de prova de valor do bem ou direito imobiliário avaliado. Deve ser elaborado por empresa especializada ou profissional autônomo tecnicamente capacitado e legalmente habilitado e submete o(s) autor(es) às responsabilidades técnica, civil e criminal por negligência, dolo ou má-fé que impliquem em prejuízos de terceiros.

O laudo serve para certificar o valor do imóvel para compra e venda; valor do aluguel para locação; valor de venda com ordem de liquidação em leilão, entre outros e pode ser requisitado nos eventos de ação judicial, alienação, inventário e partilha de bens, garantia e penhora com hipoteca de imóvel residencial, comercial ou industrial. Nas transações entre particulares, é um instrumento de consolidação da relação de confiança entre as partes negociantes.

No caso de avaliação de imóvel oferecido em garantia de financiamento, quando requerida por instituição financeira, serão apresentados os cálculos dos valores para venda a preço de mercado e de *liquidação forçada*, conforme o objetivo do trabalho.

Avaliação de imóveis dos tipos residenciais e não residenciais

As *avaliações de apartamentos, casas e lotes residenciais* constituem a maioria dos trabalhos realizados pelos peritos avaliadores imobiliários, enquanto as de imóveis dos tipos comerciais de pequeno e médio porte ocupam o segundo lugar, com as salas, conjuntos, prédios e lojas da vocação comercial.

Os fatores mais importantes a levar em consideração na formação dos preços de imóveis residenciais são: segurança; vizinhança; infraestrutura urbana e local, enquanto a capacidade de gerar renda é o fator determinante dos preços dos imóveis não residenciais. Considerando os fatores mais importantes, citamos os seguintes:

- A localização (incluindo infraestrutura, acessibilidade e polos de influência);
- Área do terreno e área construída;
- Padrão construtivo - (materiais e acabamentos empregados na construção);
- A segurança;
- A infraestrutura urbana do local;
- As opções de lazer e entretenimento;

- A mobilidade e acesso aos serviços públicos;
- As resttrições físicas e legais limitantes do uso ou do aproveitamento econômico.

A semelhança entre os imóveis residenciais, decorrente da própria vocação, permite que eles sejam avaliados com o emprego do método de comparação direta de dados do mercado imobiliário de forma simplificada e o desenvolvimento de softwares especializados também contribui para a redução da quantidade de horas de trabalho e consequente redução de custos de elaboração de laudos.

Embora o maior volume de laudos seja de imóveis residenciais, a maior complexidade dos trabalhos é das avaliações de imóveis não residenciais, quando precisamos utilizar critérios e procedimentos diversos daqueles aplicáveis às unidades residenciais.

Como avaliar um imóvel comercial para compra, venda ou aluguel

Preliminarmente, o perito avaliador de imóveis deve adotar procedimento baseado no pressuposto de que o valor de um imóvel comercial é proporcional à sua capacidade de gerar renda. Em consequência, o preço justo para venda ou aluguel a valor de mercado resultará dessa característica inerente à expectativa de obter ganhos futuros. Para você realizar uma avaliação de imóvel comercial é necessário considerar as seguintes características e atributos principais, que influenciam a formação do preço de uma propriedade imobiliária comercial:

- a localização (inclui infraestrutura, acessibilidade e influências das vizinhanças);
- a área útil;
- a idade aparente;
- o estado geral de conservação;
- a vocação para a exploração da atividade econômica atual ou pretendida e
- as restrições físicas e legais ao uso eficiente do imóvel.

Nos casos de avaliar imóveis comerciais para locação, é usual e frequente o cálculo do valor locatício pelo método da rentabilidade aplicado sobre o resultado obtido no cálculo do valor do imóvel, ou seja: o valor do aluguel é função do valor de mercado obtido para venda, calculado mediante a aplicação de uma taxa de rentabilidade do capital imobiliário representado pelo resultado do cálculo anterior.

Avaliação de imóveis industriais

Os imóveis industriais são complexos compostos por terrenos, galpões, telheiros, estruturas verticais e horizontais, prédios de escritórios, edificações dedicadas e áreas de terras com e sem benfeitorias, cujo aproveitamento deriva do tipo de atividade industrial a que se destina. O principal fator de influência na valorização dos imóveis industriais é a proximidade e facilidade de acesso às vias de escoamento da produção, como as rodovias federais, por exemplo. Para avaliar os imóveis industriais recomenda-se o método evolutivo ou do custo de reedição das benfeitorias, uma vez que não se consegue formar amostra consistente de imóveis semelhantes oferecidos à venda ou aluguel e avaliar por comparação.

Tratando-se de imóveis situados em Distritos Industriais é necessário examinar a existência de gravames que impeçam ou limitem a comercialização, o uso ou a exploração eocnômica do terreno.

Avaliação de imóveis especiais

Além das diversas edificações residenciais das tipologias casas e apartamentos ou dos prédios, salas e lojas comerciais, há os terrenos com aproveitamento econômico

comprometido, com ou sem benfeitorias, áreas ou lotes e galpões industriais, além daquelas unidades imobiliárias destinadas para serviços, tais como **postos de gasolina**, cinemas e teatros, hotéis, motéis e assemelhados, os quais são considerados imóveis especiais. Eventualmente, quando da realização de uma avaliação de imóveis especiais, como postos de combustíveis e serviços, por exemplo, pode ser admitido o emprego de métodos diversos daqueles consagrados pelas normas para avaliar um imóvel convencional.

Finalidades da avaliação imobiliária

O laudo de uma avaliação imobiliária serve para diversas finalidades legais, judiciais e extrajudiciais, destacando-se as seguintes finalidades principais:

- venda;
- locação;
- aquisição;
- doação;
- alienação;
- garantia e penhora;
- dação em pagamento;
- permuta;
- inventário e partilha de bens;
- integralização de capital social;
- fins contábeis com efeitos fiscais ou gerenciais;
- gestão e controle patrimonial;
- seguro;
- arrematação;
- adjudicação e outras em atendimento às demandas de prova de valor do imóvel originadas de:

    a. Nos processos judiciais, para certificar *valor do aluguel* por conta de ação renovatória ou revisional de aluguel, quando se tratar de locação de imóveis comerciais, por exemplo, além de outras demandas, como no caso de determinar o valor de um imóvel, suas partes, custos, frutos ou direitos conforme necessidade do contratante;

    b. Pelas instituições financeiras, quando for o caso de hipoteca tendo o imóvel como garantia, bem como em outras circunstâncias de penhora ou alienação fiduciária, casos em que, além do valor de mercado, é exigido, também, o valor de liquidação forçada ou de venda compulsória do bem imóvel avaliado;

    c. Pelo poder público, nas desapropriações ou para determinar o valor da base tributária de IPTU e ITBI;

    d. Nas empresas privadas, com finalidades fiscais, contábeis e gerenciais, além de diversas outras oportunidades conforme a legislação, nos eventos de incorporação, fusão, cisão e dissolução de sociedades, quando se torna indispensável avaliar os bens reconhecidos no ativo permanente imobilizado.

Avaliação judicial de imóvel

A avaliação judicial de imóvel é feita quando for determinada por um juiz de direito, se ele precisar formar convicção sobre quanto vale o bem ou direito objeto de um processo. Dependendo do caso, o juiz pode determinar que um oficial de justiça avaliador faça a avaliação ou pode nomear um perito avaliador de sua livre escolha para o encargo de perito da justiça, com a incumbência de apresentar o resultado em determinado prazo. No mesmo despacho em que o juiz nomeia o perito, em geral denominado *despacho saneador*, o juiz faculta às partes a formulação de quesitos, para que sejam respondidos pelo perito e a indicação de **peritos assistentes técnicos**. O perito assistente da justiça e os peritos assistentes das partes têm a mesma atribuição de avaliar o objeto da causa, cabendo ao perito da justiça a elaboração do laudo pericial e aos assistentes a apresentação de **Parecer Técnico**.

Em outras circunstâncias, podemos considerar como avaliação judicial a elaboração de laudo prévio para instrução processual, contratado por cliente que pretenda ingressar em juízo com algum tipo de processo judicial, ação renovatória ou revisional de contrato. Para estes casos, o *laudo de avaliação,* elaborado na forma padrão da norma, é o documento que certifica o valor de um imóvel com a finalidade judicial.

Métodos e procedimentos para estimar valores imobiliários

Os métodos de avaliação de imóveis recomendados e habitualmente utilizados mediante procedimentos definidos na documentação técnica normativa são os seguintes:

a. Método Comparativo

b. Método Evolutivo

c. Método Involutivo

d. Método de Custo

e. Método de Capitalização da Renda

f. Critério residual

g. Conjunção de Métodos

As normas brasileiras da ABNT que definem os métodos e procedimentos a serem observados nas **avaliações dos bens imóveis**, seus custos, frutos e direitos são:

- NBR 14653-1 - Parte 1: Procedimentos gerais;
- NBR 14653-2 - Parte 2: Imóveis urbanos;
- NBR 14653-3 - Parte 3: Imóveis rurais;
- NBR 14653-4 - Parte 4: Empreendimentos.

Além disso, a série NBR 14653 conta com mais três outras normas que versam sobre avaliações de bens e direitos.

Requisitos para realizar uma boa avaliação de imóveis

Para fazer uma boa avaliação de uma propriedade imobiliária você precisa ter cuidado com o atendimento a alguns poucos requisitos essenciais, para os quais você deve estar atento, que são:

- **Atividades básicas preliminares: definições importantes nos casos de avaliações urbanas e rurais**;
- **Análise da documentação do imóvel;**
- **Vistoria do imóvel;**

Os documentos avaliatórios elaborados por engenheiros de avaliações são classificados conforme o rigor técnico do processo de avaliação em:

1. **Laudo de Avaliação** - Pode ser classificado nos graus I, II ou III de fundamentação e precisão e tem fé pública com validade jurídica para produzir prova de valor do bem avaliado e

2. **Laudo Restrito ou Laudo Expedito** - É a expressão da opinião do autor, não tem gradação de fundamentação e precisão e só tem validade entre o contratante e o profissional autor.

Para cumprir os requisitos técnicos e realizar uma boa avaliação, há algumas atividades obrigatórias a serem realizadas pelo *perito avaliador* tendo em vista atribuir ao seu relatório os graus de fundamentação e precisão conforme o rigor técnico do trabalho, devendo, para isso, contemplar o que a seguir se descreve:

Avaliação de imóveis urbanos e rurais - Ações preliminares importantes

1. Definição do objetivo: determinação do valor de mercado com a finalidade de alienação, garantia, venda ou valor do aluguel;

2. Caracterização da finalidade: especificar o fato gerador da avaliação como estabelecido na norma técnica;

3. Perfeita identificação e descrição do elemento imobiliário avaliando;

4. Necessidade ou não de verificação de medidas;

5. Atenção especial ao prazo limite de apresentação dos resultados;

Análise da documentação do imóvel

A análise da documentação do imóvel é necessária para verificar a possível existência de gravames que limitem o aproveitamento eficiente e interfiram na formação do seu valor comercial. Embora a averiguação da situação dominial habitualmente não faça parte do escopo dos serviços dos avaliadores, cabe ao perito avaliador solicitar ao contratante o fornecimento da documentação relativa ao objeto do laudo.

1. Verificar a documentação relativa ao imóvel, no mínimo, com certidão recente de ônus reais ou de inteiro teor emitida pelo Cartório do Registro Geral da circunscrição local. Atenção especial deve ser dada à existência de cláusulas restritivas ao uso ou, ainda, de problemas jurídicos;

2. Ao constatar eventuais incoerências ou insuficiências, convém informar ao contratante e explicitar a circunstância no laudo, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições;

3. Recomenda-se consultar as legislações municipal, estadual e federal, além de examinar outras restrições e regulamentos aplicáveis aos terrenos e edificações da região, tais como os decorrentes de passivo ambiental, incentivos e outros que possam influenciar alguma estimativa de preço considerada no modelo adotado.

Vistoria do imóvel

É imprescindível a realização da vistoria do imóvel avaliando a fim de registrar e fazer constar no laudo as suas características físicas, atributos e outros aspectos relevantes à formação do seu valor justo.

1. Visitar o imóvel avaliando, fazendo fotografias externas e internas; também, se possível e necessário, planta baixa e croquis indicando a localização do imóvel

2. Descrever a caracterização do terreno e benfeitorias e os detalhes das construções existentes na região;

    - **Terreno**: Localização, aspectos físicos (solo, topografia, etc), infraestrutura, utilização atual e vocação (residencial, comercial, industrial, agrícola),

restrições ao uso e outras situações relevantes

- **Construções**: Padrão construtivo, estado de conservação, número de cômodos ou partes, qualidade de construção, idade da edificação e seu estado de conservação
- **Região**: Aspectos socioeconômicos, físicos e infraestrutura urbana

3. A vistoria será complementada com a investigação da vizinhança do imóvel e da sua adequação ao segmento de mercado imobiliário, com identificação de circunstâncias atípicas, desvalorizantes ou valorizantes das unidades imobliárias semelhantes da região.

4. Verificar todos os elementos essenciais à formação de preços de imóveis naquele local. Se rural, a vocação agrária da região e a distância aos grandes centros consumidores

5. Procurar informações no local sobre o movimento de compra e venda ou de aluguel de imóveis, a fim de saber quais as bases praticadas, reais ou presumidas, que as pessoas ali residentes têm

6. **Vistoria por Amostragem** - Tratando-se de avaliar diversas unidades que formam conjuntos de unidades autônomas padronizadas, residenciais ou comerciais, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto de mesma tipologia.

7. **Avaliação de imóveis urbanos em massa** - Tratando-se de avaliações em massa, é imprescindível que o perito avaliador conheça a região. Sob sua responsabilidade, é permitida a designação de profissionais habilitados a fim de realizar a vistoria das unidades objeto da avaliação imobiliária em massa

8. **Diagnóstico do Mercado** - Deve-se proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado imobiliário em que o seu imóvel está localizado, resumindo a situação constatada quanto à liquidez do bem imobiliário avaliando;

9. **Fotografias e outros recursos complementares à vistoria** - Além de máquina fotográfica, de preferência digital, o engenheiro de avaliações, nos dias atuais, deve recorrer a diversas ferramentas como: Google Earth, GPS, AutoCAD, Trenas e Instrumentos de Topografia, tendo em vista melhor descrever e caracterizar os bens que avalia.

Você precisa de um Laudo ou de um Parecer Técnico?

O corretor de imóveis pode fazer *avaliação mercadológica* de acordo com os procedimentos estabelecidos pelos seus respectivos Conselhos de Classe (CRECI), mas quem pode emitir **Laudos de Avaliação** em conformidade com as normas emitidas pela ABNT são os engenheiros e arquitetos devidamente habilitados. As avaliações realizadas por esses profissionais, segundo os critérios das normas de engenharia de avaliações da ABNT, podem ser expressas nas formas seguintes:

1. **Laudo de avaliação de imóveis** em três modalidades distintas, nos graus de precisão e fundamentação I, II ou III, cada grau correspondente ao rigor técnico requerido pelo contratante. Obviamente, os honorários são equivalentes a cada grau, conforme o volume e complexidade de cada trabalho;

2. Laudo restrito ou expedito ou, ainda, **parecer técnico**. Não é sujeito à classificação de grau de precisão e fundamentação e

3. Parecer verbal. É a expressão da opinião pessoal do avaliador.

Os profissionais de engenharia e arquitetura podem avaliar quaisquer tipos de imóveis, incluindo estádios, aeroportos, rodovias, usinas hidrelétricas, pontes e viadutos, tanto quanto casas e apartamentos.

Os corretores de imóveis com formação de nível superior em gestão imobiliária podem avaliar os imóveis que comercializam e emitir **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)** e também podem opinar quanto aos valores de casas, apartamentos, terrenos, salas e lojas. Por isso, antes de contratar uma avaliação, considere o que cada profissional ou empresa pode oferecer atuando dentro das suas próprias limitações.