Apostila - Material Impresso  
Avaliação de Imóveis  
Apostila - Material Impresso  
Este arquivo é uma versão estática. Para uma melhor experiência, acesse este conteúdo por meio de mídias interativas.

Apostila

Apostila - Material Impresso  
Assim sendo, caro(a) estudante, ao ler este e-book você vai:  
  
e Compreender os princípios fundamentais da avaliação de imóveis,  
incluindo objetividade, imparcialidade, competência técnica e ética  
profissional, e sua importância para garantir resultados confiáveis  
e justos;  
  
e Analisar a legislação brasileira relacionada à avaliação de imóveis,  
como a ABNT NBR 14653, e entender como essas normas regulam  
o processo de avaliação, assegurando padrões de qualidade e  
transparência;  
  
e Diferenciar os tipos de imóveis existentes, como urbanos, rurais e  
empreendimentos, e explorar as características específicas de cada  
tipo que influenciam o método de avaliação adequado a ser  
aplicado;  
  
e Explorar os diferentes métodos de avaliação de  
imóveis,compreendendo quando e como cada método é utilizado  
para determinar o valor justo de uma propriedade;  
  
e Entender a importância do relatório de avaliação de imóveis como  
documento final que comunica de forma clara e objetiva todas as  
etapas do processo de avaliação, desde a coleta de dados até as  
conclusões alcançadas, e sua relevância para diversas partes  
interessadas no mercado imobiliário.  
  
e Animados (as) para começar?  
  
Você já parou para refletir em como o valor de um imóvel é determinado? Se esse  
valor realmente é justo? Quais são os critérios que os avaliadores utilizam para  
determinar o valor? Todo esse processo de determinar o valor de venda de um  
imóvel é denominado de avaliação de imóveis.  
  
3-87

Apostila - Material Impresso  
A avaliação de imóveis tem como objetivo estabelecer o valor justo de uma  
propriedade. Esse conhecimento não só é fundamental para transações de  
compra e venda, mas também para financiamentos, seguros, inventários e em  
muitos outros contextos legais e financeiros.  
Nesta unidade, faremos a introdução à temática da avaliação de imóveis,  
abordando conceitos básicos e a relevância da avaliação. Esse conhecimento  
inicial servirá como a base para que você compreenda o funcionamento do  
mercado e a lógica por trás das avaliações.  
A seguir, abordaremos a legislação específica que regula a avaliação de imóveis  
no Brasil. Por fim, discutiremos os princípios fundamentais que orientam a  
avaliação de imóveis, como ética, transparência e precisão. Esses fatores são  
indispensáveis para que os avaliadores possam realizar seu trabalho de forma  
responsável e confiável, fornecendo valores justos e representativos do mercado.  
Animado(a) para iniciar os aprendizados? Vamos lá!  
Introdução à avaliação de imóveis  
A avaliação de imóveis é um processo que determina o valor de mercado de uma  
propriedade. Esse processo envolve uma análise de fatores como a localização, o  
tamanho, as condições físicas, as características específicas e o mercado  
imobiliário atual que influenciam no valor do imóvel. Para conduzir a avaliação de  
imóveis, é necessário que todos os imóveis estejam em conformidade. Nesse  
sentido, o profissional que realizará a avaliação deve garantir que todas as  
propriedades estejam de acordo com as normas legais da ABNT NBR 14653-  
3:2004 (Leal & SOUSA, 2024).  
A partir do ano de 1850, com promulgação da Lei das Terras, propriedades  
particulares foram surgindo, passando a compreensão de que as terras se  
constituíam em um bem, e como tal deveriam apresentar um valor associado  
(AGUIAR, 2012). Assim, surgiu a necessidade do estabelecimento de um ramo de  
análise técnica e científica nesse segmento que requer estudos de caráter  
avaliativo com base legal.  
Nesse sentido, a avaliação de imóveis está presente em diversas situações. Na  
compra e venda de propriedades, por exemplo, a avaliação fornece uma base  
objetiva a fim de determinar um preço justo. Nos casos de financiamento  
imobiliário, os bancos e instituições financeiras dependem da avaliação para  
determinar o valor do empréstimo a ser concedido. Em situações de litígios, como  
direitos, heranças ou separação de bens, a avaliação de imóveis é responsável  
por determinar a divisão equitativa dos bens. Além do mais, a avaliação é  
necessária para o cálculo de impostos e seguros, garantindo que o valor  
declarado seja adequado.  
  
4-87

Apostila - Material Impresso  
Quando se fala da estabilidade do mercado imobiliário, a avaliação de imóveis se  
faz relevante, uma vez que ajuda a evitar superavaliação ou subavaliação que  
poderiam resultar em perdas financeiras significativas para compradores,  
vendedores e investidores.  
A metodologia que é utilizada na avaliação de imóveis varia conforme o tipo de  
propriedade e o propósito da avaliação. Geralmente, são considerados métodos  
como o comparativo de vendas, a capitalização da renda e o custo de reprodução.  
Este método analisa o valor de propriedades similares que foram recentemente  
vendidas na mesma região (Fruet, 2022). A capitalização da renda concentra-se no  
potencial de geração de renda do imóvel. O custo de reprodução estimula o valor  
necessário para reconstruir a propriedade com materiais e técnicas semelhantes.  
Outro exemplo do uso da avaliação de imóveis é o ramo de investimentos  
imobiliários. Antes de adquirir uma propriedade, é necessário compreender seu  
valor real a fim de calcular o retorno sobre o investimento. A avaliação é  
indispensável para que os investidores sejam capazes de tomar decisões que  
minimizem os riscos e maximizem os lucros. Dessa forma, fornecer informações  
transparentes pode aumentar a confiabilidade no ambiente de negócios  
tornando-o mais seguro e previsível.  
Para os proprietários de imóveis, é importante que se faça uma avaliação  
periódica, que pode ajudar a monitorar a valorização ou depreciação de suas  
propriedades ao longo do tempo. Em áreas urbanas em desenvolvimento, por  
exemplo, a valorização de imóveis pode ser significativa, e a avaliação regular  
ajuda a manter os proprietários informados sobre o valor atualizado de seus  
bens.  
Nas transações de compra e venda, a avaliação de imóveis serve para definir um  
valor justo sobre o imóvel. Quando um valor determinado por um avaliador de  
forma imparcial a transação se faz de forma mais confiável para negociações,  
evitando conflitos e facilitando um acordo justo. Além do mais, a avaliação pode  
identificar possíveis problemas de propriedade, como danos estruturais ou legais,  
que podem influenciar a decisão de compra.  
Na gestão de empresas e negócios imobiliários, a avaliação de imóveis é feita de  
forma regular, garante e aprimora as estratégias de investimento, a fim de ajustar  
as carteiras de acordo com as condições do mercado. Essas ações ajudam a  
maximizar o retorno sobre o investimento e a gerenciar os riscos associados às  
flutuações no mercado imobiliário.  
Quando um imóvel é utilizado como garantia de empréstimo, a precisão na  
avaliação é fundamental para os bancos e instituições de crédito. Essas  
instituições dependem de avaliações precisas para mitigar riscos e garantir que  
os valores de empréstimos sejam garantidos especificamente pelos ativos  
imobiliários.  
  
5-87

Apostila - Material Impresso  
Por fim, a avaliação de imóveis é necessária para o desenvolvimento urbano e  
planejamento das cidades. Essa avaliação serve para determinar o valor de  
terrenos e propriedades em áreas de expansão urbana, auxiliando na formulação  
de políticas públicas e na gestão do uso do solo. Isso contribui para o  
desenvolvimento urbano sustentável, alinhando interesses privados e públicos  
em prol de uma cidade mais organizada e eficiente.  
Legislação e Ética  
A avaliação de imóveis é um processo que encontra apoio em diversas bases  
legais. Essas bases são compostas por leis, normas técnicas e regulamentações  
estabelecidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), orientações  
emitidas por órgãos fiscalizadores, além de decisões judiciais devidamente  
fundamentadas.  
Essas bases legais são importantes pois estabelecem critérios e procedimentos  
que devem ser seguidos durante o processo de avaliação de imóveis. Assim,  
entender e aplicar corretamente essas normas é necessário para garantir a  
transparência de todo o processo de avaliação.  
As normas técnicas da ABNT são de extrema relevância e devem sempre ser  
observadas, uma vez que elas fornecem diretrizes detalhadas sobre os métodos e  
técnicas a serem adotados na avaliação de imóveis. Essas normas definem, por  
exemplo, os cálculos e os procedimentos que devem ser aplicados, além das  
características que devem ser consideradas na identificação e na atribuição de  
valores aos imóveis.  
A NBR 14.653 da ABNT estabelece os procedimentos técnicos e éticos a serem  
seguidos na avaliação de imóveis urbanos e rurais. Já a NBR 14.654 define os  
critérios para a elaboração de laudos de avaliação. Tais normas servem para a  
padronização dos métodos e critérios utilizados na avaliação de imóveis, a fim de  
garantir a confiabilidade dos resultados.  
Além disso, existem as regulamentações emitidas pelos órgãos fiscalizadores,  
como o Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) e os Conselhos  
Regionais de Corretores de Imóveis (CRECI) que atuam também na fiscalização  
das atividades dos corretores de imóveis e avaliadores. Há também a atuação do  
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) que também  
desempenha um importante papel de regulamentação e fiscalização,  
estabelecendo diretrizes para as avaliações. A atuação desses órgãos reguladores  
tem como objetivo garantir a qualidade e a ética na realização das avaliações,  
promovendo a segurança nas transações imobiliárias exigidas pelo mercado.  
  
6-87

Apostila - Material Impresso  
A Resolução nº 957 do COFECI, editada em 2006, instituiu o CNAI - Cadastro  
Nacional de Avaliadores Imobiliários e o PTAM - Parecer Técnico de Avaliação  
Mercadológica, com base no art. 3º, da Lei 6.530/78, que estabelece que o  
Corretor de Imóveis tem o direito de opinar quanto à comercialização Imobiliária.  
Algumas decisões judiciais também têm impacto no processo. Elas estabelecem  
precedentes e orientações que devem ser seguidas durante a avaliação de  
imóveis. E importante estar atualizado quanto a tais decisões para garantir que as  
avaliações sejam realizadas de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo  
poder judiciário.  
Portanto, a correta interpretação e aplicação das bases legais estabelecidas são  
fundamentais para assegurar a precisão, a imparcialidade e a transparência no  
processo de avaliação de imóveis. O conhecimento dessas bases legais são  
necessárias para os profissionais da área, bem como para aqueles que buscam  
obter uma avaliação justa e confiável de seus imóveis.  
Como todo profissional, o avaliador de imóveis deve seguir um Código de Ética.  
Neste caso, a Resolução 326/92 do COFECI trata do tema. Ela estabelece que o  
corretor de imóveis deve agir com isenção, transparência e honestidade, evitando  
influenciar seus clientes ou terceiros, e o mesmo se aplica aos avaliadores de  
imóveis.  
A avaliação de imóveis deve ser livre de qualquer desvio ético a fim de promover  
benefícios próprios ou a terceiros para que não se prejudique toda a cadeia de  
negociação envolvida. Por exemplo, um imóvel subvalorizado, avaliado abaixo de  
seu real valor, prejudica o proprietário de imóvel, que receberia um valor abaixo  
do que deveria. Em contrapartida, estipular um valor superior, supervalorizando  
o imóvel, prejudicaria o comprador, que pagaria mais caro por um bem de valor  
menor.  
Além disso, é claro, práticas antiéticas podem prejudicar também a credibilidade  
do avaliador de imóveis, o que dificultaria contratações futuras e o avaliador que  
infringe os procedimentos estabelecidos no mercado imobiliário pode ser  
responsabilizado legalmente por tais atos.  
A ausência de critérios objetivos para a definição do valor de determinado imóvel,  
por exemplo, pode indicar uma prática antiética por parte do avaliador.  
Outro exemplo que pode ser um indicativo de falta de ética é ignorar a análise  
comparativa de outros imóveis da mesma região.  
Também omitir informações sobre o imóvel ou algum aspecto relevante que  
influencie na avaliação e na conclusão do valor real é uma prática a ser  
descartada.  
  
7-87

Apostila - Material Impresso  
  
Além disso, práticas claramente antiéticas, como pressionar um cliente para  
aceitar uma avaliação específica ou aceitar subornos para adequar a avaliação  
aos interesses de uma pessoa específica, devem ser categoricamente evitadas.  
Todas essas práticas são exemplo de comportamentos e condutas a serem  
negadas por um avaliador de imóveis que trabalha de maneira correta e honesta.  
Desta forma, garante-se não só a confiabilidade do mercado imobiliário, mas  
também a credibilidade do avaliador e da empresa para a qual se presta o  
serviço.  
Portanto, conclui-se que para agir eticamente e em conformidade com a  
legislação em vigor, que estabelece as diretrizes a serem seguidas na avaliação de  
imóveis, o avaliador deve sempre reger sua atuação com as diligências e  
responsabilidades necessárias para entregar um laudo técnico e justo, visando o  
profissionalismo e os interesses do cliente.  
  
8-87

Apostila - Material Impresso  
9-87

Apostila - Material Impresso  
a  
5» 1  
  
Princípios Básicos da Avaliação  
Como vimos anteriormente, a avaliação de imóveis é um processo rigoroso, que  
deve seguir as leis de sua área. Além disso, o processo de avaliações de imóveis  
deve ser guiado por uma sequência de princípios que garantem a precisão e  
confiabilidade no processo. Segundo o Manual de Procedimentos Sobre as  
Avaliações de Bens Imóveis do IFB, podemos citar:  
  
e Princípiodo Maior e Melhor Uso;  
  
e Princípioda Oferta e Procura;  
  
e Princípioda Permanência;  
  
e Princípio da Proporcionalidade;  
  
e Princípio da Substituição ou Equivalência;  
  
e Princípioda Rentabilidade;  
  
e Princípio da Finalidade;  
  
e Princípio Probabilidade;  
  
e Princípio da Prudência;  
  
e Princípioda Transparência.  
  
10-87

Apostila - Material Impresso  
  
O Princípio do Maior e Melhor Uso determina que o valor de um imóvel,  
independentemente de seu uso atual, deve ser aquele que resulta no  
aproveitamento mais rentável, considerando suas viabilidades técnicas, legais e  
econômicas, desde que absorvíveis pelo mercado. As análises visam verificar qual  
é a melhor e mais rentável utilização de um imóvel, identificando suas  
potencialidades e viabilidades econômicas.  
O Princípio da Oferta e Procura tem como objetivo equilibrar o valor de  
mercado dos imóveis disponíveis. Ele se pauta na interação entre a quantidade de  
imóveis disponíveis (oferta) e o número de compradores interessados (procura).  
Quando a oferta de imóveis é alta e a procura é baixa, os preços tendem a  
diminuir. Da mesma forma, quando a oferta é baixa e a procura é alta, os preços  
tendem a aumentar. Esse equilíbrio é fundamental para determinar o valor justo  
de um imóvel em qualquer mercado.  
  
11-87

Apostila - Material Impresso  
Sb forma É;  
RF Jr 2 C- PEDIA o  
ora  
2 Eeraigicios Ss 7º Sh mo  
Oferta é Procura é  
ALTA BAIXA  
P EM: 29,9 628  
EE” es E fra CRATOUES e  
E: da) io | Mig LT 13 | MAM  
Oferta é P ,  
rocura é  
BAIXA  
ALTA  
FIGURA 1 - Representação esquemática do princípio de oferta e procura  
Fonte: Autor (2024).  
12-87

Apostila - Material Impresso  
O Princípio da Permanência reconhece que, embora os preços variem ao longo  
do tempo, há um período em que os preços podem permanecer constantes,  
desde que as condições do bem e do mercado permaneçam inalteradas. Esse  
princípio sugere que, em um determinado momento, o valor de um imóvel pode  
ser estável se não houver mudanças significativas nas características da  
propriedade ou nas condições econômicas e de mercado.  
  
FIGURA 2 - Representação da variação de preços  
Fonte: Freepik/lhg com  
13-87

Apostila - Material Impresso  
  
O Princípio da Proporcionalidade estabelece que dois bens semelhantes, em  
  
mercados semelhantes, devem ter preços semelhantes. Eventuais diferenças de  
  
preços serão proporcionais às diferenças entre as características dos bens e dos  
  
respectivos mercados. Essa condição é ideal, pois permite que a avaliação seja  
  
feita comparando-se bens semelhantes entre si, garantindo uma análise justa e  
precisa.  
  
a a ” CÁ r  
  
| Í “" . e  
  
TIA A L > nn.” ” WA Y TE.  
  
E RE > E TAPE Pushro! HE oe/AN CL NAS 4s TAM  
  
BISA! ADE CE Va EINE ASR AE RTE ENE A Ab  
  
MAN x / AN ii VE SER Seo nfs  
Í Hj LIA 3 ULAAEHA 2 oa Ve DHT Das ELLA)  
j vil . H  
' PECA Bei Fade PATA 1 CLARAS NBiTLao  
FIGURA 3 - Princípio da proporcionalidade  
Fonte: Freepik  
  
O Princípio da Substituição ou da Equivalência sugere que dois bens fungíveis,  
  
em mercados semelhantes, têm preços equivalentes em uma determinada data.  
  
Esse princípio aplica-se especialmente às "zonas homogêneas", onde as  
  
condições de mercado são bastante uniformes, permitindo que os bens de  
  
características semelhantes sejam substituíveis entre si sem grande variação de  
  
preço. Isso significa que, em uma mesma área ou região, imóveis ou produtos  
  
similares terão valores próximos, facilitando a avaliação e a comparação de  
preços.  
  
14-87

Apostila - Material Impresso  
O Princípio da Rentabilidade dita que o valor de um imóvel em atividade  
econômica é determinado pela expectativa de renda que ele gerará no futuro. À  
valorização de um imóvel comercial ou de investimento está diretamente ligada à  
capacidade de gerar renda de aluguéis, arrendamentos ou outras formas de  
exploração econômica. Portanto, a expectativa de renda futura impacta  
diretamente no valor presente do imóvel, pois reflete a percepção de retorno  
financeiro para os investidores e proprietários.  
e = AS 4 Í 16S)|  
” ” Ure " H - > nene  
S  
FIGURA 4 - Princípio da Rentabilidade: o valor de um imóvel em atividade  
econômica é determinado pela expectativa de renda que ele gerará no futuro  
Fonte: Freepik  
O Princípio da Finalidade estabelece que a finalidade da avaliação condiciona o  
método e as técnicas que devem ser empregadas no processo. Esse princípio é  
fundamental, pois determina que a metodologia de avaliação escolhida deve ser  
adequada e específica para o propósito da avaliação. Por exemplo, a avaliação de  
imóveis para venda pode requerer uma abordagem diferente da avaliação para  
fins de seguro ou de financiamento.  
15-87

Apostila - Material Impresso  
—  
”  
FIGURA 5 - Princípio da Finalidade  
Fonte: Freepik/vectorjuice  
  
O Princípio da Probabilidade orienta a seleção dos cenários mais prováveis  
entre diversas alternativas válidas. Esse princípio é aplicado em situações de  
incerteza, onde diferentes resultados são possíveis, mas alguns são mais  
prováveis de ocorrer do que outros. Na prática da avaliação, como previsões de  
valor de mercado ou projeções econômicas, a adoção dos cenários mais  
prováveis garante que as decisões sejam fundamentadas em análises realistas.  
  
16-87

Apostila - Material Impresso  
O Princípio da Prudência estabelece que devem ser adotados valores mais  
conservadores na avaliação de um bem, de modo a garantir maior liquidez. Isso  
significa que é preferível estimar um valor que seja mais seguro e realista,  
levando em consideração possíveis flutuações de mercado e condições adversas.  
Ad  
+  
TF S)  
+  
h  
x  
O ia O  
GR É  
e" nm.  
FIGURA 6 - Princípio da Prudência  
Fonte: Freepik/honeyggraphic  
17-87

Apostila - Material Impresso  
O Princípio da Transparência estipula que o laudo ou parecer avaliatório de um  
bem deve conter todas as informações necessárias e suficientes para uma fácil  
compreensão. Isso inclui detalhar as hipóteses adotadas e as documentações  
utilizadas no processo de avaliação. O resultado do trabalho avaliatório deve ser  
completo, verdadeiro e preciso, tanto em relação ao bem avaliado quanto aos  
elementos comparativos utilizados. Além disso, deve ser conclusivo e  
fundamentado de acordo com os padrões éticos e profissionais da área de  
avaliações.  
Além desses princípios, alguns outros fatores influenciam a avaliação de imóveis,  
como a localização, as condições físicas e a análise de mercado. A localização  
impacta diretamente na acessibilidade a serviços, transportes, escolas e áreas  
comerciais. As condições físicas envolvem o estado de conservação e manutenção  
do imóvel. A análise de mercado examina a oferta e demanda na região,  
tendências de preços e atividade de compra e venda.  
A aplicação dos princípios básicos da avaliação de imóveis garante que o processo  
seja realizado de maneira justa e precisa. Avaliadores imobiliários utilizam esses  
princípios para fornecer estimativas de valor que refletem a realidade do  
mercado, permitindo que compradores, vendedores, investidores e instituições  
financeiras tomem decisões informadas.  
SAIBA MAIS  
  
Você sabia que existe um Projeto de Lei 2283, de 2021, que pretende  
  
excluir os corretores de imóveis da elaboração de laudos de avaliação de  
  
imóveis destinados a órgãos do governo? A proposta é de autoria do  
  
Deputado Federal Fausto Pinato, de São Paulo.  
  
Segundo a proposta, apenas engenheiros, arquitetos e agrônomos,  
  
dentro se suas atribuições, têm legitimidade para subscrever laudos de  
  
avaliação de imóveis pertencentes aos poderes Executivo, Legislativo,  
  
Judiciário e Ministério Público, da administração direta ou indireta.  
  
18-87

Apostila - Material Impresso  
Esse embate entre engenheiros, arquitetos e agrônomos de um lado, e  
corretores de imóveis de outro já se arrasta há bastante tempo. Desde a  
edição da Resolução 957/06 do COFECI, o primeiro grupo tenta  
deslegitimar os corretores de imóveis como responsáveis pela avaliação  
imobiliária. A questão foi judicializada à época, e depois de passar por  
várias instâncias, o Poder Judiciário conclui que os corretores de imóveis  
são competentes para avaliação de de valor de mercado dos imóveis.  
Para saber mais, acesse:  
ACESSAR  
Associada à avaliação de imóveis, surge a necessidade de definirmos o que é  
'valor'. Predominantemente, o valor está intimamente ligado à utilidade, ou seja,  
apenas aquilo que é útil possui valor. Para que algo seja considerado útil, três  
condições devem ser atendidas: a existência de uma relação entre as qualidades do  
item e as necessidades ou desejos; o conhecimento dessa relação; e a possibilidade de  
utilização do item.  
Veja os principais conceitos de valores, conforme as definições da NBR 146531,  
NBR 14653-2 e Gonzalez (1997), no infográfico abaixo:  
Valor:  
é a relação entre a intensidade das necessidades econômicas e a quantidade  
de bens disponíveis, determinada pela oferta e demanda. Não é uma  
propriedade intrínseca do bem, mas uma característica definida pelo mercado  
em um dado momento. O valor é influenciado por diversas causas, muitas  
delas psicológicas, e por isso, não é suscetível de medição objetiva.  
Valor de Mercado:  
a quantia mais provável pela qual um bem seria negociado, com  
conhecimento, prudência e sem compulsão, em uma data específica, de  
acordo com as condições de mercado vigentes.  
19-87

Apostila - Material Impresso  
Valor Patrimonial:  
é a soma do valor do terreno, das benfeitorias e dos eventuais equipamentos  
de um imóvel. Para representar o valor de mercado, deve-se aplicar um fator  
de comercialização baseado em informações de mercado obtidas pelo  
avaliador ou em pesquisas regionais previamente publicadas.  
é o valor utilizado para fins de seguro de um determinado imóvel,  
representado pelo valor das benfeitorias, equipamentos e instalações,  
conforme especificado na apólice ou contrato, levando em conta a máxima  
depreciação.  
Valor Econômico:  
é o valor resultante do Fluxo de Caixa Descontado, obtido pela aplicação do  
método da capitalização da renda.  
Valor de Liquidação Forçada:  
é o valor atribuído a um bem em uma situação de venda compulsória, como  
em leilões ou para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser  
acompanhado pelo valor de mercado do bem.  
Valor de Custo:  
é o total dos custos necessários para substituir ou recriar um bem, levando  
  
20-87

Apostila - Material Impresso  
em conta o estado em que se encontra, sem considerar eventual depreciação.  
Valor de Indenização:  
é o valor atribuído aos bens, não necessariamente de mercado, destinado ao  
ressarcimento de débitos, desapropriação ou situações similares.  
21-87

Apostila - Material Impresso  
w SR ; é  
? s DD». í  
W \*  
e 4  
Ê eº e  
- \* . 4 S  
à Ad . P ; x  
22-87

Apostila - Material Impresso  
oo  
EN Video  
Click here to open the video  
Dica de Livro  
Nome do livro: Avaliação e perícia imobiliária:  
Teoria e prática profissional  
Editora: Editora D'Plácido  
Autor: Gilberto Britto  
ISBN: 978-85-8425-777-5  
Comentário: A obra de Gilberto Britto  
“Avaliação e perícia imobiliária: Teoria e  
prática profissional” é uma excelente e  
didática opção para os interessados em iniciar  
carreira na área de avaliação de imóveis. O  
livro detalha aspectos básicos da profissão,  
como direitos e deveres dos profissionais,  
passando por uma explicação esmiuçada dos  
órgãos representativos, até as definições de  
imóveis e a indicação dos documentos  
necessários para a redação de um laudo de  
avaliação. Além disso, ao final da obra, o  
autor disponibiliza diversos modelos a serem  
seguidos, desde um modelo de contrato de  
prestação de serviços avaliatórios, até um  
modelo do laudo de avaliação em si. Otima  
alternativa da doutrina especializada para os  
que estão iniciando os trabalhos na área de  
avaliação de imóveis.  
23-87

Apostila - Material Impresso  
Conclusão  
Como pudemos observar, a avaliação de imóveis é de suma importância no  
mercado imobiliário, visto que fornece uma base objetiva para diversas  
transações, como compra, venda, locação e financiamento. Avaliações realizadas  
de forma precisa garantem que as partes envolvidas tenham uma compreensão  
clara e justa do valor do bem, evitando conflitos e promovendo negociações  
equilibradas.  
Nesse sentido, é fundamental seguir a legislação prevista para a avaliação de  
imóveis, a fim de assegurar a integridade e a confiabilidade do processo. As  
normas e leis estabelecem diretrizes claras que os avaliadores devem seguir para  
garantir que suas práticas sejam transparentes, éticas e em conformidade com os  
padrões legais. Cumprir essas regulamentações, incluindo as normas da ABNT e  
às resoluções do COFECI, protege tanto os profissionais quanto os clientes,  
garantindo que as avaliações sejam conduzidas de maneira justa e precisa.  
A importância de seguir os princípios da avaliação de imóveis não pode ser  
subestimada. A adesão a esses princípios assegura que as avaliações sejam  
realizadas de maneira consistente e confiável, contribuindo para a estabilidade e  
previsibilidade do mercado imobiliário. A prática da avaliação de imóveis, quando  
fundamentada nesses princípios, promove a confiança entre as partes envolvidas,  
facilita a tomada de decisões informadas e sustenta o desenvolvimento saudável  
do setor imobiliário.  
Referências Bibliográficas  
  
24-87

Apostila - Material Impresso  
ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS NBR 5676-90 (1989).  
Avaliação de Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 1989.  
ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653. Avaliação  
de bens. Parte 1. Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2001.  
AGUIAR, F.G (2012). Aprendendo a avaliar imóveis rurais. 1º edição. São Paulo:  
Editora Agbook.  
BRITTO, Gilberto. Avaliação e Perícia Imobiliária: Teoria e Prática Profissional.  
Belo Horizonte: Editora D'Plácido, 2018.  
FRUET, Evaldo. Avaliação imobiliária de terreno urbano pelo método  
comparativo direto de dados de mercado. 2024. Trabalho de Conclusão de  
Curso (Bacharelado em Engenharia Civil) - Universidade Federal de Santa Maria,  
Centro de Tecnologia, Santa Maria, 2024.  
GONZALEZ, Marco Aurélio Stumpf.A engenharia de avaliações na visão  
inferencial. São Leopoldo: Editora Unisinos, 1997.  
LEAL, Delma Kelly Pais; SOUSA, Vitoria Araujo de. A importância da avaliação  
em imóveis rurais: um estudo na Fazenda Santa Luzia no município de  
Castanhal no estado do Pará. 2024. 53 f. Trabalho de Conclusão de Curso  
(Bacharelado em Engenharia Agrícola: área de concentração em Avaliações de  
Imóveis Rurais) - Universidade Federal Rural da Amazônia, Tomé-Açu, 2024.  
RESOLUÇÃO COFECI n. 326/92, de 08 de julho 92. Aprova o Código de Ética  
Profissional dos Corretores de Imóveis. Disponível em: https://intranet.cofeci.g  
ov.br/arquivos/legislacao/resolucao 326 1992 .pdf. Acesso em: 26 jun. 2024.  
RESOLUÇÃO COFECI n. 957/06, de 22 de maio de 2006. Dispõe sobre a  
competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de parecer técnico de  
avaliação imobiliária e dá outras providências. Disponível em: https://Www.se  
mesp.org.br/legislacao/migrado2180/. Acesso em: 25 jun. 2024.  
Métodos de Avaliação de Imóveis  
  
25-87

Apostila - Material Impresso  
=  
Introdução  
Como apresentado na unidade anterior, avaliação de imóveis é uma prática  
fundamental para o mercado imobiliário e é fundamentada em métodos e  
técnicas que têm como objetivo determinar o valor justo de uma propriedade.  
Esses métodos variam em complexidade e aplicabilidade, dependendo das  
características específicas do imóvel e do propósito de sua avaliação. Nesta  
unidade, serão detalhados os quatro métodos de avaliação de imóveis mais  
aceitos pela doutrina especializada e mais utilizados pelos profissionais da área.  
Um dos métodos mais comuns é o método comparativo de dados de mercado,  
que analisa preços de imóveis semelhantes na mesma região para estabelecer  
um valor de referência. Esse método considera características como localização,  
tamanho, idade e estado de conservação para mensurar o valor baseado em  
comparações diretas.  
Outro método amplamente utilizado é o método da renda, ou capitalização de  
renda, especialmente aplicável a imóveis comerciais e de investimento. Neste  
caso, o valor do imóvel é determinado pela sua capacidade de gerar renda,  
levando em consideração aluguéis e taxas específicas de ocupação da área.  
O método evolutivo examina os valores dos componentes básicos do imóvel,  
somados a uma estimativa de valores necessários para construções e  
benfeitorias, levando em consideração a depreciação do imóvel devido à sua  
idade.  
O método involutivo é utilizado principalmente quando inexiste a possibilidade  
do método comparativo, indicando a viabilidade de incorporação do terreno, e  
assim, determinando seu valor de mercado.  
Assim, nesta unidade, com uma explicação mais detalhada, você aprenderá a  
diferenciar cada um dos métodos de avaliação utilizados pelos profissionais e em  
que situações utilizar cada um deles.  
Animado(a) para mais uma Unidade de estudo? Vamos lá!  
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado  
26-87

Apostila - Material Impresso  
O método mais utilizado pelos profissionais que atuam na área de avaliação de  
imóveis é o comparativo direto de dados de mercado, mesmo não havendo uma  
hierarquia entre os métodos, uma vez que o escolhido deve ser o mais adequado  
à finalidade da avaliação. Ele também é indicado pela ABNT NBR 14653 - Parte 1,  
no item 7.5, como a escolha preferencial para a realização da avaliação.  
A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do  
bem avaliando, da finalidade da avaliação e os dados de  
mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado,  
sempre que possível preferir o método comparativo direto de  
dados de mercado, conforme definido em 8.3.2”, da  
disponibilidade, qualidade e quantidade de informações  
colhidas no mercado.” (BRASIL, 2001, online)  
Este método baseia-se na análise de imóveis semelhantes que foram  
recentemente negociados na mesma área ou localidade, com o objetivo de  
determinar o valor de mercado de um imóvel específico.  
A premissa por trás do método comparativo direto é que o valor de um imóvel  
pode ser estimado com base no preço pelo qual imóveis semelhantes foram  
vendidos recentemente. Para isso, são consideradas características como  
localização, tamanho do terreno, área construída, idade e condição do imóvel,  
entre outros fatores relevantes.  
O processo de aplicação do método comparativo direto geralmente envolve os  
seguintes passos:  
Seleção de imóveis comparáveis:  
27-87

Apostila - Material Impresso  
São escolhidos imóveis que são o mais semelhantes possível ao imóvel a ser  
avaliado em termos de características e localização. Assim, será possível ao  
avaliador determinar a tendência de preços praticados na região e assim,  
estipular o valor de mercado do imóvel.  
Análise das transações recentes:  
O avaliador coleta informações sobre transações recentes desses imóveis  
comparáveis, levando em consideração os preços pelos quais foram vendidos.  
Importante estar atento às condições de compra e venda dos imóveis  
analisados, para verificar se os preços praticados nas transações condizem  
com o restante dos imóveis comparáveis.  
Ajustes e correções:  
Para tornar as comparações mais precisas, o avaliador pode realizar ajustes  
nos preços dos imóveis comparáveis para refletir diferenças significativas em  
características como tamanho do terreno, área construída, qualidade da  
construção, idade, entre outros.  
Estimativa do valor de mercado:  
Com base nas transações ajustadas dos imóveis comparáveis, o avaliador  
pode estimar o valor de mercado do imóvel que está sendo avaliado. Como  
veremos na unidade específica, em todo relatório de avaliação, o avaliador  
deve expor as justificativas que o levaram a escolher determinado método de  
avaliação em detrimentos dos demais.  
  
28-87

Apostila - Material Impresso  
FIGURA 7 - Representação de uma avaliação de imóveis  
  
Fonte: Freepik/progallery  
Este método é bastante utilizado devido à sua objetividade e à disponibilidade de  
dados comparativos no mercado. No entanto, é importante que o avaliador tenha  
acesso a informações precisas e recentes sobre transações imobiliárias na área  
de interesse, bem como habilidade para fazer ajustes precisos que reflitam as  
diferenças entre os imóveis comparáveis e o imóvel a ser avaliado.  
Método da Renda ou da Capitalização de Renda  
Muito utilizado quando a finalidade da avaliação é a identificação do valor  
econômico do imóvel, o método de renda considera principalmente o potencial  
de geração de renda do imóvel, utilizando informações como aluguéis ou receitas  
esperadas.  
  
29-87

Apostila - Material Impresso  
Os passos principais para aplicação deste método incluem:  
Estimativa da Renda Potencial: O avaliador estima o potencial de receita que o  
imóvel pode gerar por meio de aluguéis, arrendamentos ou outras formas de  
exploração econômica. Esse processo decorre de uma análise de mercado para  
determinar os valores de aluguel praticados na região e a demanda por espaços  
similares.  
Aplicação da Taxa de Capitalização: A renda potencial estimada é então  
capitalizada utilizando uma taxa de capitalização adequada ao tipo e ao risco do  
imóvel. A taxa de capitalização é um Índice que relaciona a renda operacional  
líquida esperada com o valor de mercado do imóvel. Ela é determinada com base  
em fatores como a localização do imóvel, a qualidade do imóvel, as condições de  
mercado e o tipo de propriedade.  
Cálculo do Valor de Mercado: Multiplica-se a renda potencial líquida pela taxa  
de capitalização apropriada, obtém-se uma estimativa do valor de mercado do  
imóvel. Esse cálculo fornece uma avaliação objetiva e baseada em dados  
econômicos do potencial de rendimento do imóvel.  
O método de renda é amplamente utilizado para avaliar propriedades comerciais,  
como escritórios, lojas, armazéns, hotéis e edifícios industriais. Ele é  
especialmente relevante para investidores que procuram determinar o retorno  
esperado sobre o investimento em imóveis de renda.  
No entanto, é importante que o avaliador tenha acesso a informações precisas  
sobre a renda operacional e despesas associadas ao imóvel, além de  
compreender as condições atuais e futuras do mercado imobiliário. Além disso, a  
escolha da taxa de capitalização adequada requer análise dos riscos do  
investimento, garantindo que a avaliação reflita o valor atual e potencial do  
imóvel.  
Assim, entende-se que o método de renda é uma ferramenta amplamente aceita  
no campo da avaliação imobiliária, fornecendo uma base sólida para tomada de  
decisões de investimento e transações imobiliárias baseadas em dados  
econômicos concretos.  
Método Evolutivo  
  
30-87

Apostila - Material Impresso  
O método evolutivo de avaliação de imóveis considera o custo de reprodução ou  
de substituição do imóvel, levando em conta sua depreciação. É muito utilizado  
para avaliar imóveis que possuem características únicas, como edifícios  
históricos, propriedades personalizadas, ou imóveis tão específicos que torna-se  
difícil encontrar comparativos no mercado.  
Este método leva em conta o custo atual para reconstruir o imóvel com as  
mesmas características físicas e funcionais, chamado de Custo de Reprodução  
ou Substituição. Ele inclui o custo dos materiais, mão-de-obra, equipamentos e  
despesas gerais necessárias para replicar o imóvel.  
A depreciação refere-se à perda de valor do imóvel ao longo do tempo, devido ao  
desgaste, obsolescência ou outras condições que afetam sua utilidade e valor de  
mercado. Existem três tipos principais de depreciação considerados neste  
método:  
A depreciação física resulta do desgaste natural das estruturas e sistemas do  
imóvel ao longo do tempo.  
A depreciação funcional, por sua vez, decorre da obsolescência relacionada a  
mudanças nas necessidades ou expectativas dos usuários do imóvel.  
A depreciação econômica considera fatores externos, como mudanças no  
mercado ou em regulamentações que afetam o valor do imóvel.  
Assim, temos a seguinte equação que facilita a compreensão das informações e  
cálculos serem realizados quando a utilização do método evolutivo se mostrar  
necessária:  
  
31-87

Apostila - Material Impresso  
uu. fun . us [=  
VI — | T + V > ) Y | = O  
LS Ba | E TT W >» y AR Iv  
À A  
rr 7 RSS A MAO PS MAP MMÍÍMMÚ TETO PPÓÚ0MMNÓ CACO IA ÁÓÓICÓÓÓÓÚÚMMÚVTM MÓ qOCÚÓOOOÓO,O,ACOÓOÓOO ÇÓ, ÓQÉCVCÔOO CO  
| VI = Valor do Imóvel a ser avaliado >  
Cp Ao pasa tda asda dd atada dida a DO,  
E as as LE, LECCE SS  
f VT = Valor do Terreno, determinado pelo método À  
W comparativo ou pelo método involutivo )  
VB = Valor da Benfeitoria (custo de reprodução das  
benfeitorias, contando a depreciação  
FC = Fator de Comercialização, é a razão entre o valor de  
mercado de um bem e o custo de reprodução ou substituição,  
que pode ser maior ou menor do que 1 |  
FIGURA 8 - Cálculo do método evolutivo  
Fonte: Autores (2024)  
Com o exemplo dado por Marlene Salete Uberti:  
32-87

Apostila - Material Impresso  
  
Admita-se que se deseja construir uma casa para vender, onde  
  
o custo com o terreno foi de R$ 10.000,00 e da construção foi  
  
de R$ 30.000,00, resultando num custo total de R$ 40.000,00.  
  
Se o valor de mercado da casa for de R$ 50.000,00, verifica-se  
  
que este valor está acrescido de uma taxa de 25% em relação  
  
ao custo de reedição do imóvel,ou seja, equivalente a um índice  
  
de 1,25. Este índice é denominado fator de comercialização.  
  
Observa-se que este fator pode ser maior ou menor que a  
  
unidade. (UBERTI, 2006, p.36)  
O método evolutivo é frequentemente usado para avaliar imóveis únicos ou  
especializados, em que a comparação com outros imóveis pode ser difícil ou  
impraticável. Isso inclui propriedades como instalações industriais específicas,  
edifícios históricos com valor cultural significativo, ou mesmo imóveis residenciais  
personalizados.  
No entanto, a precisão deste método depende da qualidade e da exatidão dos  
dados utilizados para estimar o custo de reprodução, além de considerar as  
diferentes formas de depreciação.  
Assim, o método evolutivo de avaliação de imóveis oferece a possibilidade de se  
determinar o valor de imóveis únicos, considerando tanto os custos de  
construção quanto os fatores que afetam seu valor ao longo do tempo. É uma  
ferramenta valiosa para os avaliadores, proporcionando uma avaliação confiável  
para imóveis especiais.  
Método Involutivo  
A ABNT, na NBR 14653, estabelece que o Método Involutivo é:  
  
33-87

Apostila - Material Impresso  
Aquele que identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no  
seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de  
viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético  
empreendimento compatível com as características do bem e  
com as condições do mercado no qual está inserido,  
considerando-se — cenários — viáveis para execução e  
comercialização do produto.(Brasil, 2011, online)  
Ou seja, o método involutivo normalmente é utilizado para a avaliação de imóveis  
cujo aproveitamento econômico está abaixo do esperado, como lotes urbanos  
vazios em uma região onde não se encontra imóveis nas mesmas condições, lotes  
urbanos com apenas uma casa construída, com pouco aproveitamento do espaço  
do terreno ou também para lotes vazios em áreas industrializadas ou de  
expansão urbana.  
Conforme Marlene Salete Uberti:  
O avaliador realiza um anteprojeto do loteamento ou da  
construção, levando em conta as utilizações permitidas pelos  
planos diretores e os usos tradicionais e a demanda recente na  
região. Neste momento é importante a assessoria de um  
profissional que projete habitualmente. Definida a utilização, a  
análise segue com a execução de orçamentos (mais ou menos  
detalhados, conforme o caso), pesquisa de dados de mercado  
para os bens que devem ser produzidos (lotes ou unidades  
construídas), verificação da viabilidade e dos frutos e despesas  
esperadas (aluguéis, lucros na venda, taxas, custos de  
publicidade e corretagem, etc). (UBERTI, 2006, p.35)  
34-87

Apostila - Material Impresso  
O Método Involutivo é cada vez mais utilizado para verificar a viabilidade  
econômica de incorporações imobiliárias, como a construção de condomínios  
residenciais, por exemplo. Esse método se mostra eficiente para esse tipo de  
finalidade pois leva em conta o custo de cada unidade habitacional do  
empreendimento.  
A equação a ser realizada para a obtenção do valor do imóvel avaliado utilizando  
o método involutivo é a seguinte:  
FIGURA 9 - Cálculo do método involutivo  
Fonte: Autor (2024)  
Desta forma, é possível aferir o valor de mercado a um imóvel no qual a avaliação  
comparativa não se mostra viável, dadas todas as variantes a serem consideradas  
e a inexistência de imóveis comparáveis, uma vez que o projeto a ser construído  
no local é levado em consideração, juntamente com seu custo e receitas.  
SAIBA MAIS  
35-87

Apostila - Material Impresso  
O artigo submetido ao Curso de Engenharia Civil da UNESC como  
requisito parcial para obtenção do Título de Engenheiro Civil, é um ótimo  
exemplo da aplicação do método involutivo de avaliação de imóveis, no  
caso, em sua versão “vertical” para a obtenção do valor de mercado de  
um terreno onde seria construído um edifício residencial.  
Como já estudado nesta unidade, a utilização do método involutivo leva  
em consideração diversos fatores para se chegar ao valor de mercado  
mais adequado. Entre eles a receita líquida do empreendimento  
imobiliário, compatível com as  
características do empreendimento e condições do mercado local, o custo  
do empreendimento, o valor presente dos custos financeiros da  
construção, o lucro do empreendimento, entre outros.  
A conclusão do artigo foi de que o método involutivo foi a melhor escolha  
para a obtenção do valor do imóvel em estudo, dada a falta de  
informações comparativas de imóveis similares na região, como é possível  
observar na Íntegra do artigo no link a seguir:  
ACESSAR  
  
36-87

Apostila - Material Impresso  
37-87

Apostila - Material Impresso  
R le]  
SS »  
5> Lim.  
Método Comparativo:  
método de avaliação que analisa preços de imóveis semelhantes na mesma  
região para estabelecer um valor de referência. Esse método considera  
características como localização, tamanho, idade e estado de conservação  
para mensurar o valor baseado em comparações diretas.  
Método de Renda:  
método amplamente utilizado, o método da renda, ou capitalização de renda,  
é especialmente aplicável a imóveis comerciais e de investimento. Neste caso,  
o valor do imóvel é determinado pela sua capacidade de gerar renda, levando  
em consideração aluguéis e taxas de ocupação da área.  
Método Evolutivo:  
38-87

Apostila - Material Impresso  
examina os valores de componentes básicos do imóvel, somados a uma  
estimativa de valores necessários para construções e benfeitorias a serem  
realizadas em determinado imóvel, levando em consideração a depreciação  
do imóvel em razão de sua idade.  
Método Involutivo:  
o método involutivo é utilizado principalmente quando inexiste a  
possibilidade do método comparativo, indicando a viabilidade de  
incorporação do terreno, e assim, determinando seu valor de mercado. Muito  
utilizados para a estimativa de valor de mercado de terrenos ou lotes urbanos  
subutilizados ou com aproveitamento do espaço mal aproveitado.  
  
39-87

Apostila - Material Impresso  
F Paso À '  
U vt. ?  
: à  
. (  
a WS h.  
E A .. “ x  
40 - 87

Apostila - Material Impresso  
oo  
EN Video  
Click here to open the video  
  
Dica de Livro  
Nome do livro: Manual de Avaliações e  
Perícias em Imóveis Urbanos  
Editora: Oficina de Textos  
Autor: José Fiker  
ISBN: 8579753147  
Comentário: O Manual de Avaliações e  
Perícias de Imóveis Urbanos, de José Fiker, é  
um excelente exemplo da doutrina indicada  
para os iniciantes na área de avaliações de  
imóveis. Com abordagens claras e diretas a  
obra aborda temas de fundamental  
importância para as avaliações imobiliárias.  
Além de exemplos e exercícios com casos  
reais, o livro conta também com explicações  
didáticas a respeito de temas como Pesquisa  
de valores, Avaliação de terrenos urbanos,  
Avaliação de benfeitorias, Depreciação de  
construções, Procedimentos judiciais, entre  
outros.  
A obra se mostra uma ótima opção para  
aprofundamento dos temas tratados nesta  
unidade, uma vez que engloba desde  
princípios básicos da avaliação de imóveis até  
procedimentos jurídicos específicos da área.  
  
41-87

Apostila - Material Impresso  
Conclusão  
Os métodos de avaliação de imóveis desempenham um papel fundamental no  
mercado imobiliário, fornecendo bases sólidas para decisões financeiras e  
transações seguras. Entre os principais métodos utilizados, destaca-se o método  
comparativo de mercado, que analisa preços de imóveis similares na mesma  
região para determinar um valor justo e atualizado. Esse método é amplamente  
aceito devido à sua objetividade e à capacidade de refletir as condições atuais do  
mercado.  
Além disso, o método de renda é fundamental para avaliar imóveis comerciais e  
de investimento, calculando o valor presente dos fluxos de renda futuros gerados  
pelo imóvel. Essa abordagem é importante para investidores que buscam avaliar  
o potencial de retorno de longo prazo de uma propriedade.  
Por outro lado, o método evolutivo enfoca o custo de reprodução ou de  
substituição do imóvel, levando em conta o valor do terreno e o custo de  
construção. É particularmente útil para imóveis novos ou exclusivos, onde a  
análise comparativa pode ser limitada.  
O método involutivo, menos comum, avalia o valor do imóvel com base na sua  
deterioração física e obsolescência, sendo mais aplicável a imóveis antigos ou em  
condições precárias.  
  
42-87

Apostila - Material Impresso  
Ou seja, cada método de avaliação possui suas próprias vantagens e limitações, e  
a escolha do método mais adequado depende das características específicas do  
imóvel, do contexto do mercado e dos objetivos do avaliador e das partes  
envolvidas. Com uma compreensão clara desses métodos e suas aplicações, os  
profissionais do setor imobiliário podem realizar avaliações precisas e  
informadas, promovendo transparência e eficiência no mercado.  
Referências Bibliográficas  
ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653-1:  
Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2001.  
FIKER, José. Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos. São Paulo:  
Oficina de Textos, 2019.  
UBERTI, Marlene Salete. Apostila da disciplina IT 188 - Avaliações e Perícias.  
Universidade Federal Rural Do Rio de Janeiro. Disponível em: http://www.ufrrj.  
br/institutos/it/deng/marlene/downloads/IT188 Avaliacao e pericias/Apostila IT 18  
8.pdf Acesso em: 01 jul. 2024.  
Avaliação de Diferentes Tipos de Imóveis  
Introdução  
Você já se perguntou quais são os diferentes tipos de imóveis e como podemos  
classificá-los? A avaliação de imóveis é um processo complexo e multifacetado  
que envolve a análise de uma variedade de propriedades, cada uma com suas  
características e finalidades distintas. Imóveis urbanos, empreendimentos e  
rurais são três principais categorias que requerem abordagens específicas e  
metodologias adequadas para garantir a precisão e a confiabilidade dos  
resultados.  
  
43-87

Apostila - Material Impresso  
Imóveis urbanos incluem propriedades situadas em áreas urbanas e de expansão  
urbana, como residências, estabelecimentos comerciais, industriais e  
institucionais. A avaliação desses imóveis, conforme a norma ABNT NBR 14653-2,  
considera fatores como localização geográfica, características do entorno,  
infraestrutura disponível e condições do mercado imobiliário. Essas avaliações  
são necessárias para determinar o valor de mercado dos imóveis e para apoiar  
decisões financeiras e de planejamento urbano, refletindo a dinâmica das cidades  
e suas necessidades de desenvolvimento.  
Empreendimentos, por outro lado, são avaliados de acordo com a NBR 14653-4 e  
exigem uma análise ainda mais detalhada e especializada. Esses  
empreendimentos podem ser classificados de acordo com sua base, como  
imobiliária, industrial, rural, comercial ou de serviços, e seu estágio de  
desenvolvimento, desde a concepção até a operação ou desativação. A avaliação  
de empreendimentos considera uma ampla gama de fatores, incluindo  
características físicas, funcionais e estruturais, além de aspectos econômicos e  
legais. Metodologias específicas, como o método comparativo de mercado, o  
método da renda e o método do custo, são aplicadas para determinar o valor dos  
empreendimentos, levando em conta suas particularidades e o mercado em que  
estão inseridos.  
A avaliação de imóveis rurais, orientada pela ABNT NBR 14653-3, requer uma  
abordagem distinta devido às características desses imóveis. Imóveis rurais  
incluem propriedades dedicadas à agricultura, pecuária, silvicultura e outras  
atividades relacionadas. A avaliação deve considerar fatores como a qualidade do  
solo, recursos hídricos, infraestrutura rural e potencial produtivo da terra. Além  
disso, é importante levar em consideração aspectos legais e ambientais, como  
zoneamento agrícola e regulamentações ambientais, na determinação do valor  
desses imóveis.  
Compreender as diferentes categorias de imóveis e as especificidades na  
avaliação de cada um, como transações de compra e venda, financiamentos,  
seguros e políticas públicas de planejamento e desenvolvimento. Cada tipo de  
imóvel apresenta desafios e requisitos únicos que devem ser considerados para  
garantir uma avaliação justa e precisa, refletindo seu verdadeiro valor no  
mercado.  
Avaliação de Imóveis Urbanos  
  
44-87

Apostila - Material Impresso  
Os imóveis urbanos, conforme a ABNT NBR 14653-2 (2011), são definidos como  
aqueles situados em áreas urbanas e de expansão urbana, incluindo regiões que  
possuem infraestrutura básica e serviços públicos essenciais. Eles compreendem  
uma ampla variedade de propriedades, incluindo residências, estabelecimentos  
comerciais, industriais e institucionais. A localização dos imóveis urbanos é  
caracterizada por sua inserção em áreas dotadas de vias públicas, transporte,  
redes de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, comunicação e coleta  
de resíduos, entre outros serviços que asseguram a funcionalidade e a qualidade  
de vida urbana.  
A ABNT NBR 14653-2 (2011) estabelece diretrizes e procedimentos para a  
avaliação desses imóveis, levando em conta fatores como localização geográfica,  
características do entorno, infraestrutura disponível, legislação urbanística e  
ambiental e as condições do mercado imobiliário. Essas avaliações são  
fundamentais para diversas finalidades, como compra e venda, financiamentos,  
garantias hipotecárias, seguros, processos judiciais e administrativos, além de  
servir como base para políticas públicas de planejamento e desenvolvimento  
urbano. Assim, os imóveis urbanos não apenas atendem às necessidades  
habitacionais e comerciais da população, mas também são componentes  
estratégicos no crescimento ordenado e sustentável das cidades.  
Segundo a NBR 14653-2 (2011), os imóveis urbanos podem ser classificados:  
  
45-87

Apostila - Material Impresso  
esidencial  
A omercial  
Quanto ao Uso Industrial  
Institucional  
Misto  
Terreno (lote ou gleba)  
Apartamento  
sa  
scritório (sala ou andar corrido)  
Loja  
cp ——— Tecmo so tipo] lpão  
CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS Quanto ao Tipo | vaga de garagem  
SAMA | doimóvel isto  
Hotéis e motéis  
Hospitais  
Escolas  
inemas e teatros  
lubes recreativos  
rédios industriais  
oteamento  
;ondomínio de casas  
Tédio de apartamentos  
Quanto ao onjunto habitacional (casas, prédios ou mistos)  
agrupamento - onjunto de salas comerciais  
| de Imóveis rédio comercial  
onjunto de prédios comerciais  
onjunto de unidades comerciais  
omplexo industrial  
FIGURA 10 - Classificação dos imóveis urbanos.  
Fonte: Autor, 2024  
É recomendável que o profissional, ao ser contratado ou designado para realizar  
uma avaliação, esclareça aspectos essenciais para a adoção do método  
avaliatório e os eventuais níveis de fundamentação e precisão que se pretende  
atingir. Entre esses aspectos, destacam-se a finalidade, o objetivo, o prazo-limite  
para apresentação do laudo e as condições a serem utilizadas, especialmente no  
caso de laudos de uso restrito.  
A finalidade da avaliação pode abranger várias situações, como apresentado a  
seguir:  
Locação:  
e Avaliação para determinar o valor de aluguel de um imóvel, seja para  
46 - 87

Apostila - Material Impresso  
fins residenciais, comerciais ou industriais.  
Aquisição:  
  
e Avaliação para determinar o valor justo de compra de um imóvel,  
  
considerando suas características, localização e condições de mercado.  
Doação:  
  
e Avaliação para determinar o valor de um imóvel que será doado,  
  
importante para fins fiscais e de registro.  
Alienação:  
  
e Avaliação para determinar o valor de venda de um imóvel, podendo ser  
  
para fins de desinvestimento ou reestruturação patrimonial.  
Dação em pagamento:  
  
e Avaliação para determinar o valor de um imóvel que será entregue  
como pagamento de uma dívida.  
  
e Avaliação para determinar o valor de imóveis que serão trocados entre  
as partes envolvidas.  
  
e Avaliação para determinar o valor de um imóvel que será usado como  
garantia em operações financeiras, como empréstimos ou  
financiamentos.  
  
47-87

Apostila - Material Impresso  
Fins contábeis:  
  
e Avaliação para determinar o valor de um imóvel para registro contábil,  
  
impactando o balanço patrimonial e a demonstração de resultados.  
Seguro:  
  
e Avaliação para determinar o valor de um imóvel para fins de apólice  
  
de seguro, cobrindo riscos como incêndio, desastres naturais e outros.  
Arrematação:  
  
e Avaliação para determinar o valor de um imóvel que será arrematado  
  
em leilão judicial ou extrajudicial.  
Adjudicação:  
  
e Avaliação para determinar o valor de um imóvel que será transferido  
por decisão judicial, geralmente em processos de execução ou  
inventário.  
  
Outros:  
  
e Avaliações para diversas outras finalidades específicas conforme a  
  
necessidade do cliente ou do contexto jurídico e econômico.  
Outro aspecto a ser levado em consideração na avaliação de imóveis urbanos, é o  
objetivo, que deve ser claramente definido, dentre os objetivos, podemos citar:  
Valor de mercado para compra e venda ou locação:  
48-87

Apostila - Material Impresso  
  
e Determinação do valor atual de mercado, considerando a oferta e a  
  
demanda, para transações de compra, venda ou aluguel.  
Valor em risco:  
  
e Avaliação do valor potencial de perda em situações de sinistro ou  
desastre.  
  
Valor patrimonial:  
  
e Avaliação do valor contábil de um imóvel, refletindo seu custo histórico  
ajustado.  
  
Custo de reedição:  
  
e Avaliação do custo de reconstrução do imóvel em condições  
semelhantes às atuais.  
  
Valor de liquidação forçada:  
  
e Avaliação do valor que pode ser obtido em uma venda rápida,  
geralmente abaixo do valor de mercado, em situações de necessidade  
urgente de liquidez.  
  
Valor de desmonte:  
e Avaliação do valor dos componentes de um imóvel após sua  
demolição.  
Indicadores de viabilidade:  
e Avaliação de parâmetros econômicos e financeiros que indicam a  
49-87

Apostila - Material Impresso  
viabilidade de projetos de desenvolvimento ou investimento no imóvel.  
Após estabelecer a finalidade e objetivos da avaliação do imóvel, é necessário  
definir o prazo-limite para apresentação do laudo. Especificar claramente o  
período dentro do qual o laudo deve ser entregue garante que todas as partes  
envolvidas tenham expectativas alinhadas e permite um planejamento adequado  
das ações subsequentes. As condições a serem utilizadas no caso de laudos de  
uso restrito também devem ser especificadas. Isso inclui métodos de avaliação  
específicos, considerações sobre a utilidade do laudo em determinados contextos  
e quaisquer restrições que possam impactar a validade ou aplicabilidade dos  
resultados da avaliação.  
Outro aspecto importante na realização da avaliação do imóvel urbano é a  
vistoria que deverá ser realizada a fim de caracterizar a região, o terreno e as  
edificações ou benfeitorias do local onde o imóvel se encontra.  
Para a caracterização de uma região, é necessário realizar uma análise dos  
aspectos que influenciam o mercado imobiliário. Primeiramente, devem ser  
consideradas as condições econômicas, políticas e sociais da região para  
compreender a dinâmica do mercado, especialmente quando existem usos  
anteriores atípicos ou estigmas que possam afetar a percepção do valor dos  
imóveis. É importante destacar também, que os aspectos físicos, como as  
condições de relevo, a natureza predominante do solo e as condições ambientais,  
devem ser avaliadas visando determinar a aptidão da região para diferentes tipos  
de desenvolvimento.  
A localização do imóvel é outro fator fundamental. Para que esse imóvel seja  
acessível e atrativo para potenciais investidores e residentes, é necessário que  
esteja inserido no contexto urbano e que os principais centros de influência ao  
seu redor sejam identificados. O uso e a ocupação do solo também devem ser  
analisados, comparando a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso  
do solo do município. Dessa forma, será possível uma análise sobre tendências de  
modificação a curto e médio prazo, proporcionando uma imagem mais clara da  
potencial valorização ou depreciação de um imóvel.  
A infraestrutura urbana disponível na região é outro elemento essencial que  
deverá ser analisado. Deve-se levar em consideração o sistema viário, transporte  
coletivo, coleta de resíduos sólidos, abastecimento de água potável, fornecimento  
de energia elétrica, serviços de telefonia, redes de cabeamento para transmissão  
de dados, comunicação e televisão, sistemas de esgotamento sanitário, gestão de  
águas pluviais e fornecimento de gás canalizado. Esses serviços são fundamentais  
para garantir a qualidade de vida dos moradores e a funcionalidade das  
atividades econômicas na região  
50-87

Apostila - Material Impresso  
As atividades comerciais, industriais e de serviços existentes na área também  
devem ser levadas em consideração ao realizar uma avaliação de propriedade  
urbana. A presença de equipamentos comunitários (incluindo segurança,  
educação, saúde, cultura e lazer) aumenta a atratividade da área, influenciando a  
procura de imóveis e, portanto, o seu valor de mercado.  
Para a caracterização do terreno, é necessário detalhar sua localização na região  
e na via pública, incluindo a definição de limites e confrontações de acordo com a  
posição do observador. A utilização atual do terreno e sua vocação devem ser em  
conformidade com a legislação em vigor para avaliar seu potencial de  
aproveitamento. Os aspectos físicos do terreno, como dimensões, forma,  
topografia, superfície e solo, devem ser minuciosamente descritos, assim como a  
infraestrutura urbana disponível no local.  
As restrições físicas e legais ao aproveitamento do terreno devem ser  
identificadas, bem como a possibilidade de sub ou super aproveitamento, que  
pode influenciar o potencial de desenvolvimento e o valor do imóvel.  
A caracterização das edificações e benfeitorias presentes no terreno envolve uma  
análise dos aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos,  
comparando-os com a documentação disponível. Os aspectos arquitetônicos,  
paisagísticos e funcionais, incluindo o conforto ambiental, são igualmente  
importantes para determinar a adequação da edificação em relação aos usos  
recomendáveis para a região. Por fim, as condições de ocupação da edificação  
devem ser avaliadas para garantir que estejam em conformidade com as  
expectativas e necessidades do mercado.  
Avaliar imóveis urbanos de acordo com as diretrizes da ABNT é um processo que  
requer a consideração de múltiplos fatores para garantir a precisão e a base da  
determinação do valor patrimonial. Ao aderir esses padrões, os profissionais  
garantem a confiabilidade e transparência dos relatórios, permitindo que as  
avaliações sejam utilizadas com segurança para diversas finalidades, como  
transações comerciais, financiamentos, seguros e processos judiciais. Desta  
forma, a avaliação da propriedade urbana não só satisfaz as necessidades dos  
indivíduos e das empresas, mas também contribui para o planeamento urbano e  
o desenvolvimento sustentável.  
Avaliação de Imóveis de Empreendimentos  
  
51-87

Apostila - Material Impresso  
  
De acordo com a NBR 14653-4 (2002), um empreendimento é definido como um  
conjunto de ações e investimentos planejados e executados com o objetivo de  
alcançar um determinado resultado econômico e/ou social. No contexto da  
avaliação de bens, o termo "empreendimento" se refere especificamente a  
projetos imobiliários, sejam eles residenciais, comerciais, industriais ou de  
infraestrutura, que envolvem a construção, renovação ou adaptação de imóveis  
para atender a uma demanda específica.  
Esses empreendimentos são avaliados levando-se em consideração diversos  
fatores, incluindo a viabilidade econômica, as condições de mercado, a  
localização, o uso do solo, a infraestrutura disponível, os aspectos ambientais e a  
legislação aplicável. A NBR 14653-4 (2002) estabelece diretrizes para a avaliação  
desses empreendimentos, garantindo que todos os aspectos relevantes sejam  
analisados de maneira sistemática e que os valores determinados reflitam com  
precisão as condições de mercado e os custos envolvidos.  
A NBR 14653-4 (2002) classifica os empreendimentos de duas formas: conforme o  
estágio e a base.  
  
Concepção ou Anteprojeto:  
  
Fase inicial de planejamento e desenvolvimento das ideias principais do  
  
empreendimento.  
  
Etapa de detalhamento técnico e elaboração dos planos e especificações  
  
necessárias para a execução.  
  
Implantação ou Execução:  
  
Fase de construção e implementação dos elementos planejados no projeto.  
  
Pré-Operação (Start-up ou Posto em Marcha):  
  
52-87

Apostila - Material Impresso  
Período de testes e ajustes iniciais antes da operação plena.  
Operação (Em Marcha):  
Fase em que o empreendimento está funcionando plenamente e cumprindo  
seus objetivos.  
Paralisado ou Embargado:  
Situação em que as atividades do empreendimento foram interrompidas  
temporariamente ou por decisão judicial.  
Estado em que o empreendimento cessou definitivamente suas operações.  
Processo de desmontagem ou demolição das estruturas do empreendimento,  
muitas vezes para liberar o terreno para novos usos.  
Incluem parcelamentos do solo, benfeitorias, ou ambos, e podem ser  
  
53-87

Apostila - Material Impresso  
destinados a diversos usos, como residenciais, comerciais, de serviços,  
industriais, rurais ou mistos.  
Base Imobiliária:  
Engloba empreendimentos com fins de exploração comercial ou de serviços,  
tais como hotéis, motéis, resorts, apart-hotéis, shopping centers, outlets,  
parques temáticos, clubes, postos de combustíveis, teatros, cinemas, casas de  
diversão, depósitos, hospitais, clínicas, casas de repouso, cemitérios,  
supermercados, estádios, arenas e estabelecimentos de ensino.  
Base Industrial:  
Compreende empreendimentos de transformação e construção civil.  
Base Rural:  
Inclui agroindústrias, explorações animais, explorações vegetais (extração ou  
cultivo) e explorações mistas.  
Base Comercial e Serviços:  
Envolve atividades como transmissão de dados e teleinformática.  
Inclui empreendimentos de extração e beneficiamento de minerais.  
  
54-87

Apostila - Material Impresso  
  
Engloba concessões de água potável (produção e distribuição), esgoto, coleta  
  
e tratamento de resíduos sólidos, energia elétrica (geração, transmissão e  
  
distribuição), telecomunicação, radiodifusão e televisão, gás (distribuição),  
  
rodovias, ferrovias, hidrovias, terminais de transporte rodoviário, hidroviário e  
  
marítimo, aeroviário, ferroviário, intermodal e transporte coletivo.  
Realizar a caracterização do empreendimento de acordo com seu estágio de  
desenvolvimento e sua base é importante para definir qual método de avaliação  
será utilizado no imóvel e para tornar a avaliação justa para ambas as partes.  
Para realizar a avaliação, a NBR 14653-4 destaca a importância de considerar o  
mercado em que o empreendimento está inserido, avaliando a oferta e a  
demanda por empreendimentos similares. Também são relevantes aspectos  
legais e regulatórios que possam impactar o valor do empreendimento, como  
zoneamento urbano, licenciamentos ambientais e outras restrições  
administrativas.  
No processo de avaliação de empreendimentos conforme a NBR 14653-4, a  
escolha das metodologias para determinar o valor do empreendimento garante a  
precisão e a adequação dos resultados. Para empreendimentos que geram  
receita, como centros comerciais ou edifícios de escritórios, o método da renda é  
aplicado. Ele avalia o valor presente dos fluxos de receita esperados ao longo da  
vida útil do empreendimento, descontados a uma taxa apropriada que reflete o  
risco e o custo de oportunidade do capital investido.  
Por outro lado, o método do custo é usado para estimar o valor de reposição  
física depreciada do empreendimento. Ele considera o custo para reconstruir o  
empreendimento novo, menos a depreciação acumulada devido ao desgaste e  
obsolescência. Este método é particularmente relevante para avaliar ativos físicos  
como fábricas, instalações industriais, e infraestruturas que não estão  
diretamente relacionadas à geração de receita, mas têm um valor intrínseco  
baseado em sua utilidade e capacidade de produção.  
  
55-87

Apostila - Material Impresso  
  
Por fim, a norma estabelece que o laudo de avaliação deve ser claro, objetivo e  
fundamentado, “descrevendo detalhadamente as premissas adotadas,  
metodologias aplicadas, dados analisados e conclusões alcançadas. É essencial  
que o laudo expresse claramente as premissas adotadas, isto é, as suposições e  
condições consideradas na análise, tais como o método de avaliação escolhido, a  
base de dados utilizada e as previsões econômicas aplicadas. Essas premissas são  
fundamentais para que os leitores entendam o contexto e as limitações da  
avaliação.  
  
Itens necessários para admitir um laudo de avaliação de empreendimentos.  
  
- identificação do solicitante;  
  
- finalidade do laudo, quando informada pelo solicitante;  
  
- objetivo da avaliação;  
  
- pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;  
  
- caracterização física do empreendimento e período de vistoria;  
  
- indicadores básicos operacionais do empreendimento;  
  
- análise das séries históricas do empreendimento;  
  
- análise setorial e diagnóstico do mercado;  
  
- indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s);  
  
- tratamento dos dados: taxas de desconto, escolha do modelo, estimativa do horizonte, fluxo de caixa, cenários, análise  
  
de sensibilidade e de risco;  
  
- especificação da avaliação: indicar o grau de fundamentação atingido;  
  
- identificação e fundamentação do resultado adotado;  
  
- resultado da avaliação e data-base;  
  
- qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;  
  
- local e data do laudo.  
  
FIGURA 11 - Itens necessários para compor um laudo de avaliação de  
empreendimentos  
Fonte: Autor, 2024  
Além disso, o laudo deve explicar minuciosamente as metodologias aplicadas  
para a determinação do valor do empreendimento. Isso inclui detalhar como cada  
método foi adaptado e utilizado de acordo com a natureza específica do  
empreendimento e com as diretrizes da norma. A transparência nesse aspecto  
gera credibilidade do laudo e para assegurar que os resultados sejam  
compreendidos e aceitos pelas partes interessadas.  
A documentação dos dados analisados também é um ponto crítico. O laudo deve  
incluir informações precisas sobre todas as fontes de dados utilizadas na  
avaliação, assim como os critérios de seleção e análise desses dados. Isso não  
apenas valida a robustez do processo, mas também permite que terceiros  
possam revisar e verificar a consistência dos resultados obtidos.  
56-87

Apostila - Material Impresso  
Avaliação de Terrenos e Imóveis Rurais  
O imóvel rural recebe essa denominação não apenas por estar localizado longe  
do centro urbano. A principal característica que define um imóvel rural é a  
dependência de seus moradores das atividades produtivas realizadas na  
propriedade. Quem vive em um imóvel rural depende do que produz na terra,  
seja para consumo próprio ou para comercialização, independentemente da  
escala de produção (BREDER, 2013). A vida no imóvel rural está intrinsecamente  
ligada à exploração e uso da terra para sustento e geração de renda.  
O Art. 4, do Estatuto da Terra - Lei 4504/64 define:  
1 - “Imóvel Rural”, o prédio rústico, de área contínua qualquer  
que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa  
agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos  
públicos de valorização, quer através de iniciativa privada; Il -  
“Propriedade Familiar” o imóvel rural que, direta e  
pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes  
absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a  
subsistência e o progresso social e econômico, com área  
máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e  
eventualmente trabalho com a ajuda de terceiros; Ill - "Módulo  
Rural”, a área fixada nos termos do inciso anterior; |V -  
“Minifúndio”, o imóvel rural de área e possibilidades inferiores  
às da propriedade familiar; V - "Latifúndio”, o imóvel rural que:  
a) exceda a dimensão máxima [..] tendo-se em vista as  
condições ecológicas, sistemas agrícolas regionais e o fim a que  
se destine; b) não excedendo o limite referido na alínea  
anterior, e tendo área igual ou superior à dimensão do módulo  
de propriedade rural, seja mantido inexplorado em relação às  
possibilidades físicas, econômicas e sociais do meio, com fins  
especulativos, ou seja deficiente ou inadequadamente  
explorado, de modo a vedar-lhe a inclusão no conceito de  
empresa rural. (L4504, Art. 4, 1964).  
57-87

Apostila - Material Impresso  
Atualmente, segundo Breder (2013), o conceito constitucionalmente válido define  
imóvel rural como uma propriedade rústica, composta por uma ou mais parcelas  
de terra contíguas, pertencentes ao mesmo proprietário, localizada na zona rural  
do município e destinada ou passível de destinação para exploração agrícola,  
pecuária, extrativista vegetal, florestal ou agroindustrial.  
Uso do Solo:  
voltado para atividades produtivas relacionadas à agricultura, pecuária,  
florestas e aquicultura. Esses imóveis podem ser utilizados para cultivo de  
plantas, criação de animais, produção de alimentos, madeira, entre outros  
recursos naturais.  
situados em áreas com menor densidade populacional, longe dos centros  
urbanos, muitas vezes em regiões que favorecem atividades agrícolas e  
pecuárias devido às suas condições climáticas e características do solo.  
Infraestrutura:  
pode ser menos desenvolvida em comparação com áreas urbanas, possuindo  
acessos por estradas de terra, menor disponibilidade de serviços públicos  
(como água tratada, esgoto e eletricidade) e uma menor densidade de  
construções.  
Regulamentações:  
A legislação é específica e pode incluir normas relativas ao uso da terra,  
preservação ambiental, limites de tamanho para propriedades rurais,  
regularização fundiária e incentivos fiscais para atividades produtivas.  
58-87

Apostila - Material Impresso  
Valorização e Mercado:  
é influenciado por fatores como a qualidade e a fertilidade do solo,  
disponibilidade de recursos hídricos, topografia, clima, acessibilidade,  
infraestrutura existente (como silos, galpões, cercas) e o potencial produtivo  
da terra.  
Conservação Ambiental:  
frequentemente estão sujeitos a regulamentos ambientais que exigem a  
preservação de áreas de vegetação nativa, proteção de mananciais e a  
implementação de práticas sustentáveis de uso da terra.  
De acordo com a NBR 14653-3, os imóveis rurais podem ser classificados de  
acordo com bens, frutos e diretos, como:  
Dimensão:  
a) pequeno - até 4 módulos fiscais;  
b) médio - de 4 a 15 módulos fiscais;  
c) grande - acima de 15 módulos fiscais.  
Exploração:  
a) não explorado;  
b) de lazer e turismo;  
c) de agricultura;  
d) de pecuária;  
59-87

Apostila - Material Impresso  
e) de silvicultura;  
f) agroindustrial;  
g) misto.  
Componentes:  
IMÓVEL RURAL  
Composição  
CULTURAS  
- terras cultivada;  
-terra bruta; TERRAS BENFEITORIAS CONSTRUÇÕES  
-terra nua.  
MELHORIAS  
- forestais, RECURSOS ado, equinos  
- hídricos; NATURAIS SEMOVENTES Ssuinos, caprinos,  
- minerais. A  
psicultura, etc.  
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS  
FIXOS OU REMOVÍVEIS  
FIGURA 12 - Componentes do Imóvel rural.  
Fonte: Autor, 2024  
Frutos:  
a) rendas de exploração direta;  
b) aluguel;  
c) arrendamento;  
60 - 87

Apostila - Material Impresso  
d) parcerias.  
Direitos:  
a) servidões;  
b) usufrutos;  
Cc) concessões;  
d) comodatos;  
e) direitos hereditários;  
f) direitos possessórios;  
g) outros.  
Segundo Squarça e Amâncio (2001), na avaliação desses imóveis, podem ser  
utilizados métodos diretos e indiretos, desde que seja possível obter uma  
pesquisa significativa e confiável de rendas, aluguéis e/ou arrendamentos na  
região.  
É recomendável que o profissional que realizará a avaliação esclareça, por  
ocasião da contratação, os aspectos para definir o método avaliatório e eventuais  
níveis de fundamentação e precisão que pretende atingir.  
De acordo com a NBR 14653-3 (2004), ao avaliar o imóvel rural, é intrínseco  
estabelecer a finalidade da avaliação, que pode envolver diversas situações  
específicas, como desapropriação, aquisição, arrendamento, alienação, dação em  
pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação,  
entre outras. Além disso, é de extrema importância estabelecer o objetivo da  
avaliação, podendo esse ser, o valor de mercado para compra e venda ou  
arrendamento, bem como outros valores, tais como valor em risco, valor  
patrimonial, custo de reedição, preço de liquidação forçada e indicadores de  
viabilidade.  
Outro ponto importante a ser esclarecido é o prazo limite previsto para a  
apresentação do laudo. Garantir que ambas as partes tenham uma expectativa  
clara sobre os prazos de entrega permite um planejamento adequado das ações.  
Também é fundamental definir as condições a serem utilizadas, especialmente no  
caso de laudos de uso restrito, para assegurar que todos os critérios e  
metodologias estejam alinhados com o propósito do trabalho.  
  
61-87

Apostila - Material Impresso  
As atividades básicas de uma avaliação correspondem a várias etapas distintas e  
interconectadas. Primeiramente, é necessário o conhecimento e a requisição da  
documentação pertinente ao imóvel. Em seguida, deve-se realizar uma vistoria  
para coletar informações detalhadas. A coleta de dados é essencial para a  
formação de um diagnóstico preciso do mercado, que subsidiará a escolha e a  
justificativa dos métodos e critérios de avaliação mais adequados.  
Após essa fase, os dados de mercado coletados devem ser tratados e analisados  
com rigor, culminando no cálculo final do valor do imóvel. Cada uma dessas  
etapas garante a precisão e a fundamentação do laudo de avaliação, assegurando  
que o processo seja transparente e confiável para todas as partes envolvidas.  
”  
SS MR  
5D> Uma ;  
62-87

Apostila - Material Impresso  
. V Á  
4 sá %  
E “ad o N  
EN Video  
Click here to open the video  
63-87

Apostila - Material Impresso  
Nome do livro: Aprendendo a Avaliar Imóveis  
Rurais  
Editora: Clube de Autores  
Autor: Fábio Gomes de Aguiar  
ISBN: 8591730720  
Comentário: Obra ideal para o estudante que  
pretende iniciar os estudos para se  
especializar nas avaliações de imóveis  
rurais.O público-alvo do livro são estudantes,  
gestores imobiliários e o público em geral que  
desejam saber como é o procedimento de  
avaliação imobiliária, como o valor é realizado  
, decisões técnicas, e outras as especificidades  
da avaliação. A obra traz textos didáticos  
determinando técnicas na avaliação  
condizentes com o padrão adotado pela  
legislação brasileira. O livro é voltado  
especificamente para a avaliação de imóveis  
rurais, o que o torna uma ótima opção para  
profissionais que não têm o conhecimento  
técnico necessário para a redação de laudos  
de avaliação de imóveis desse tipo.  
”  
:. om  
64-87

Apostila - Material Impresso  
Conclusão  
Como pudemos observar, a avaliação de imóveis fornece uma base sólida para  
decisões de compra, venda, financiamento e investimento. Nos imóveis urbanos,  
fatores como localização, infraestrutura, acessibilidade e potencial de  
desenvolvimento são essenciais para a avaliação. Esses elementos ajudam a  
determinar um valor de mercado justo, refletindo a dinâmica rápida e a liquidez  
típica das áreas urbanas.  
Nos imóveis rurais e em empreendimentos, a avaliação inclui aspectos como a  
qualidade do solo, recursos hídricos, topografia e acesso a mercados. Essas  
avaliações são mais complexas devido à necessidade de analisar fatores  
agronômicos e ambientais, além dos econômicos. Para empreendimentos,  
especialmente de grande porte ou com foco em sustentabilidade, é essencial uma  
análise detalhada do projeto, viabilidade econômica e impactos ambientais e  
sociais. Seguir as normas da ABNT assegura que todas essas variáveis sejam  
avaliadas de maneira uniforme e criteriosa, promovendo a integridade e a  
equidade no mercado imobiliário.  
Referências Bibliográficas  
ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653-1:  
Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2001.  
ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação  
de bens - Parte 2: Imóveis urbanos. Segunda edição. Rio de Janeiro, 2011.  
ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-3: Avaliação  
de bens - Parte 3: Imóveis rurais. Primeira edição. Rio de Janeiro, 2004.  
ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653-4:  
Avaliação de bens Parte 4: Empreendimentos. Primeira edição. Rio de Janeiro,  
2002.  
AGUIAR, Fábio Gomes de. Aprendendo a Avaliar Imóveis Rurais. Joinville: Clube  
de Autores, 2012.  
BRASIL. Lei n.º 4.504, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra. Diário  
Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 30 nov. 1964  
  
65-87

Apostila - Material Impresso  
BREDER, Joyce Perígolo. Avaliação de Imóveis Rurais. 50 p. Monografia  
(Graduação em Engenharia) - Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de  
Engenharia, Belo Horizonte, 2013.  
DANTAS, Rubens Alves; MAGALHÃES, André Matos; VERGOLINO, José Raimundo  
de Oliveira. Avaliação de imóveis: a importância dos vizinhos no caso de Recife.  
Economia Aplicada, São Paulo, v. 11, n. 2, p. 231-251, abr./jun. 2007.  
SQUARÇA, Fernando Batista; AMÂNCIO, Getúlio. Avaliação de imóveis: no  
atual mercado imobiliário. Curitiba: Juruá, 2001.  
Relatório de avaliação de imóveis  
Introdução  
Nesta unidade, você vai aprender o passo a passo para a redação do relatório de  
avaliação, parte principal das atividades de um avaliador de imóveis. O relatório  
segue algumas etapas imprescindíveis para que uma avaliação seja válida e para  
que atenda às necessidades do cliente, além de ser essencial para compradores,  
vendedores, investidores e instituições financeiras. Esse documento não apenas  
indica o valor de mercado do imóvel mas pode também destacar qualquer  
deficiência ou problema estrutural que possa afetar esse valor.  
A primeira etapa a ser cumprida é a de requisição de documentos, seguida da  
vistoria do imóvel e a coleta de dados. Após ser concluídas, o avaliador deve fazer  
a pesquisa de dados de mercado para então realizar, dentre as possibilidades, o  
método de avaliação mais adequado. Após essa etapa, é recomendável que se  
faça o tratamento dos dados coletados, para então se chegar à conclusão a  
respeito do valor de mercado do imóvel avaliado.  
Ao longo da unidade, serão apresentados os detalhes de cada uma das etapas a  
serem seguidas para a redação de um relatório de avaliação de imóveis.  
Preparado para aprender a redigir esse documento?  
  
66 - 87

Apostila - Material Impresso  
Relatório de Avaliação  
A vistoria é uma fase no processo de avaliação imobiliária, que permite ao  
engenheiro de avaliações obter um conhecimento aprofundado do imóvel em  
questão e do contexto imobiliário ao qual ele pertence. Essa etapa fornece as  
condições necessárias para orientar adequadamente a coleta de dados,  
garantindo que todos os aspectos relevantes para a formação do valor do imóvel  
sejam considerados.  
Caracterização da Região  
Aspectos Físicos  
A caracterização da região deve abranger os aspectos físicos, incluindo:  
  
e Condições Topográficas: Avaliação da inclinação do terreno, presença de  
declives e relevos que possam influenciar a construção e o uso do imóvel.  
  
e Natureza Predominante do Solo: Identificação do tipo de solo  
predominante na região, considerando sua qualidade e capacidade de  
suporte.  
  
e Condições Ambientais: Análise das condições climáticas, qualidade do ar  
e proximidade de áreas verdes ou corpos d'água.  
  
e Ocupação Existente e Tendências de Modificação: Estudo da densidade  
populacional, tipos de construções predominantes e possíveis mudanças a  
curto e médio prazo que possam afetar o valor do imóvel.  
  
Infraestrutura Urbana  
Os aspectos relacionados à infraestrutura urbana incluem:  
  
e Sistema Viário: Qualidade e extensão das vias de acesso, incluindo  
estradas, ruas e avenidas.  
  
e Coleta de Lixo: Eficiência e regularidade do serviço de coleta de resíduos  
sólidos.  
  
67-87

Apostila - Material Impresso  
e Redes de Abastecimento: Disponibilidade e qualidade dos serviços de  
abastecimento de água potável, energia elétrica, telefonia, esgotamento  
sanitário, drenagem de águas pluviais e gás canalizado.  
Equipamentos Comunitários e Níveis de Atividades Existentes  
A avaliação deve considerar a presença de equipamentos comunitários e a  
intensidade das atividades na região:  
e Transporte Coletivo: Disponibilidade e qualidade dos serviços de  
transporte público, incluindo ônibus, metrô e trens.  
e Escolas: Presença e qualidade de instituições educacionais, desde creches  
até universidades.  
e Mercado de Trabalho: Proximidade de centros empresariais e industriais  
que possam gerar emprego.  
e Comércio e Rede Bancária: Variedade e acessibilidade de  
estabelecimentos comerciais e serviços bancários.  
e Segurança, Saúde e Lazer: Presença de serviços de segurança pública,  
unidades de saúde e opções de lazer, como parques e centros culturais.  
Possibilidades de Desenvolvimento Local  
Análise das possibilidades de desenvolvimento local, considerando:  
e Posturas Legais: Legislação sobre uso e ocupação do solo, incluindo  
zoneamento urbano e restrições de construção.  
e Restrições Físicas e Legais: Identificação de limitações físicas e legais que  
possam impactar o aproveitamento do imóvel.  
Caracterização do Terreno do Imóvel Avaliado  
Aspectos Físicos  
68-87

Apostila - Material Impresso  
A caracterização do terreno deve incluir:  
e Topografia: Análise do relevo e inclinação do terreno.  
e Superfície e Solo: Qualidade e características da superfície do terreno e do  
solo.  
e Portee Forma: Dimensões e configuração do terreno.  
e Localização e Divisas: Localização precisa do terreno, com definição clara  
de suas divisas conforme a posição do observador.  
e Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários  
e Infraestrutura Urbana: Disponibilidade e qualidade dos serviços básicos de  
infraestrutura no local.  
e Equipamento Comunitário Disponível: Presença de serviços comunitários  
como escolas, hospitais e áreas de lazer.  
e Utilização Atual, Legal e Econômica  
e Utilização Atual: Uso presente do terreno e sua conformidade com a  
legislação vigente.  
e Utilização Legal: Compatibilidade do uso atual com as normas de  
zoneamento.  
e Utilização Econômica: Potencial econômico do terreno conforme seu uso  
atual e possíveis usos futuros.  
Caracterização das Benfeitorias  
Aspectos Físicos  
A avaliação das benfeitorias deve considerar:  
e Construtivos, Qualitativos e Tecnológicos: Qualidade da construção,  
materiais utilizados e tecnologias empregadas.  
69-87

Apostila - Material Impresso  
Aspectos Funcionais  
e Arquitetônicos, Projetos e Paisagísticos: Design arquitetônico, qualidade  
dos projetos e paisagismo, incluindo a integração com o ambiente.  
Aspectos Ambientais  
e Adequação da Edificação: Compatibilidade da edificação com os usos  
recomendáveis para a região.  
e Preservação do Meio Ambiente: Medidas adotadas para minimizar o  
impacto ambiental e promover a sustentabilidade.  
Complementação da Caracterização do Bem Avaliado  
A apresentação de desenhos, fotografias, plantas, escrituras, certidões e outros  
documentos relevantes que esclareçam aspectos importantes do imóvel.  
Seguindo essas diretrizes, a vistoria proporciona uma base sólida para uma  
avaliação precisa e detalhada do imóvel, garantindo que todos os fatores  
relevantes sejam considerados e documentados adequadamente.  
Introdução:  
Deve apresentar o propósito da avaliação, identificar o imóvel avaliado e  
fornecer uma visão geral do contexto econômico e imobiliário relevante.  
Metodologia:  
70-87

Apostila - Material Impresso  
Explica as metodologias utilizadas na avaliação, como o método comparativo  
direto, método da renda ou método do custo. É fundamental justificar a  
escolha do método e detalhar os passos seguidos durante o processo de  
avaliação.  
Caracterização do Imóvel:  
Inclui uma descrição detalhada das características físicas, estruturais e  
funcionais do imóvel, bem como sua localização e infraestrutura circundante.  
Aspectos legais e regulatórios que impactam o valor também devem ser  
mencionados.  
Análise de Mercado:  
Avalia a oferta e a demanda no mercado imobiliário para imóveis  
semelhantes, utilizando dados comparativos e estatísticos. Isso ajuda a  
determinar o valor de mercado justo do imóvel avaliado.  
Estimativa de Valor:  
Apresenta o valor estimado do imóvel, indicando a metodologia utilizada para  
sua determinação. Pode incluir uma faixa de valor para refletir a incerteza  
inerente à avaliação.  
Conclusão:  
Resume os principais achados da avaliação, destacando as premissas  
adotadas, metodologias aplicadas e conclusões alcançadas. Deve ser claro,  
  
71-87

Apostila - Material Impresso  
  
objetivo e fundamentado nos dados apresentados.  
  
Recomendações:  
  
Quando apropriado, oferece recomendações sobre ações a serem tomadas  
  
com base nos resultados da avaliação, como correções de preço,  
  
investimentos em melhorias ou decisões de financiamento.  
  
Inclui documentação adicional relevante, como fotografias, plantas, mapas,  
  
certificados e outros documentos que suportam a avaliação realizada.  
Etapas para a realização do laudo de avaliação  
O laudo de avaliação de imóveis deve ser feito de forma rigorosa e seguindo  
todas as indicações que a NBR 14.653-1 propõe. A seguir, apresentamos uma  
abordagem detalhada sobre cada etapa desse processo, destacando a  
importância da precisão e rigor na análise, bem como a necessidade de  
justificativas claras e objetivas para as decisões tomadas durante a avaliação.  
Diagnóstico de mercado  
O diagnóstico de mercado visa analisar a extensão das imperfeições observadas,  
refletindo nas estimativas e compreendendo as variáveis que influenciam o valor  
do imóvel. Esse diagnóstico pode incluir um estudo detalhado sobre o nível de  
concorrência no mercado específico, descrevendo sua estrutura, conduta e  
desempenho.  
  
72-87

Apostila - Material Impresso  
Pesquisa  
A pesquisa envolve o processo analítico completo, desde o entendimento do  
objeto da avaliação até a execução de todas as etapas necessárias para a  
conclusão do estudo.  
Coleta de dados  
Na coleta de dados, o avaliador deve ser cuidadoso com as fontes consultadas. As  
limitações na obtenção de dados, a identificação e quantificação das variáveis  
envolvidas, bem como o tratamento dos dados levantados, são fundamentais  
para a avaliação final do imóvel. Além das fontes primárias, é importante  
consultar fontes secundárias, como publicações especializadas e outras  
informações disponíveis. O tratamento dos dados deve incluir o maior número  
possível de informações de mercado, recorrendo à pesquisa específica com  
especialistas do setor imobiliário, se necessário.  
Escolha e justificativa dos métodos e critérios de avaliação  
Justificar a escolha dos métodos e critérios de avaliação utilizados é de extrema  
importância. Diversos parâmetros influenciam essa escolha, incluindo a natureza  
do imóvel, a disponibilidade e a confiabilidade dos dados coletados.  
Tratamento dos elementos de comparação e amostra  
Atualmente, a avaliação de imóveis é realizada com base em métodos estatísticos  
rigorosos. Entre esses métodos, destacam-se a Análise de Regressão Múltipla,  
análise da tendência central e dispersão, além de outras técnicas de ajuste para  
corrigir possíveis distorções na avaliação.  
Nível de rigor atingido  
O nível de rigor alcançado na avaliação depende principalmente da qualidade e  
quantidade dos dados e informações utilizadas no desenvolvimento dos métodos  
empregados.  
  
73-87

Apostila - Material Impresso  
Estimativa do valor do imóvel  
A estimativa final do valor do imóvel é baseada nos dados e métodos previamente  
analisados, ponderados e justificados pelo avaliador. Esse processo envolve  
julgamento técnico, considerando fatores como características do imóvel,  
condições do mercado e propósito da avaliação. É importante definir um intervalo  
de confiança para o valor estimado, levando em conta a margem de erro  
admissível. A estimação do valor do imóvel é feita com base no modelo adotado,  
admitindo-se uma estimativa intervalar, desde que em um intervalo de confiança  
máximo de 80% em torno do valor médio estimado.  
O avaliador pode facultativamente:  
  
e Arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não  
exceda de 1% o valor estimado, para mais ou para menos.  
  
e Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável  
em relação ao valor final, respeitados os limites dos intervalos de  
confiança inferidos de tratamento estatístico. Destaca-se que o resultado  
de uma avaliação, principalmente quando utiliza inferência estatística, é  
uma estimativa para a média do mercado. Isto pode ser feito  
pontualmente por um estimador de tendência central ou por intervalo, que  
é preferível. A escolha de um ponto qualquer dentro de intervalo de  
confiança desvirtua completamente os resultados da inferência estatística.  
  
e Explicitaro prazo de validade da avaliação. Sabe-se que o valor de um bem  
é único e válido para o instante da avaliação. No dia seguinte, um fato  
novo pode ocorrer alterando completamente as condições do mercado.  
Desta forma, não é prudente para o avaliador a explicitação deste prazo.  
  
As conclusões devem ser apresentadas de forma clara e objetiva, com  
justificativas detalhadas dos métodos e premissas adotados.  
Exemplo prático  
  
74-87

Apostila - Material Impresso  
Para exemplificar o que foi apresentado anteriormente, segue um exemplo de  
como o relatório de avaliação de imóveis deve ser feito. Lembre-se que a  
realização correta do relatório, garante credibilidade para o avaliador e a  
confiança do cliente que solicitou a avaliação. Além disso, a correta avaliação  
garante que o imóvel seja avaliado de forma justa.  
Observe a seguir, os passos da montagem de um relatório.  
Identificação do Imóvel  
Proprietário: João da Silva  
Endereço: Rua das Flores, nº 123, Bairro Jardim, Cidade X, Estado Y  
Tipo de Imóvel: Residencial  
Área Total: 250 m?  
Área Construída: 150 m?  
Finalidade da Avaliação  
Avaliação solicitada para fins de garantia hipotecária.  
Data da Vistoria  
Data: 01 de julho de 2024  
Diagnóstico do Mercado  
Estrutura do Mercado  
O mercado imobiliário na região de Cidade X é caracterizado por um crescimento  
moderado, com uma demanda constante por imóveis residenciais devido ao  
desenvolvimento econômico e à qualidade de vida oferecida na área.  
  
75-87

Apostila - Material Impresso  
Conduta do Mercado  
A conduta do mercado mostra uma preferência por imóveis bem localizados e  
com infraestrutura completa. A valorização de imóveis próximos a áreas  
comerciais e escolas é uma tendência observada.  
Desempenho do Mercado  
O desempenho do mercado na região tem mostrado uma valorização anual  
média de 5% nos últimos três anos, refletindo uma estabilidade com tendência de  
crescimento.  
Pesquisa e Coleta de Dados  
Imobiliárias locais: Imobiliária Alfa, Imobiliária Beta  
Portais de venda de imóveis: Zap Imóveis, OLX, VivaReal  
Informações de mercado: Relatórios do CRECI, artigos de jornais locais  
Dificuldades Encontradas  
A principal dificuldade foi a obtenção de dados atualizados sobre imóveis  
similares na mesma rua, devido à baixa rotatividade dos mesmos.  
Cuidados Tomados  
Os dados foram verificados em diversas fontes para garantir a  
contemporaneidade e a precisão das informações.  
  
76-87

Apostila - Material Impresso  
Caracterização do Imóvel  
Caracterização da Região  
Aspectos Físicos: O terreno possui topografia plana, solo firme e não apresenta  
áreas de risco ambiental. A ocupação existente é predominantemente residencial,  
com tendência de crescimento em curto e médio prazos.  
Infraestrutura Urbana: O local conta com sistema viário asfaltado, rede de  
coleta de lixo eficiente, e redes de abastecimento de água, energia elétrica,  
telefonia, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.  
Equipamento Comunitário: A região dispõe de transporte coletivo regular,  
escolas, comércio variado, agências bancárias, serviços de segurança, saúde e  
lazer.  
Desenvolvimento Local: A área está em conformidade com as posturas legais  
para uso e ocupação do solo, sem restrições físicas ou legais que comprometam  
seu aproveitamento.  
Caracterização do Terreno  
Aspectos Físicos: O terreno possui forma retangular, com área de 250 m?,  
topografia plana e solo firme. Localizado em zona residencial de média  
densidade, com todas as divisas claramente definidas.  
Infraestrutura Urbana: O terreno está totalmente servido pela infraestrutura  
urbana disponível.  
Equipamento Comunitário: Disponibilidade de escolas, supermercados, bancos,  
hospitais e áreas de lazer nas proximidades.  
Utilização Atual: Residencial, de acordo com a legislação vigente e com potencial  
econômico aproveitado.  
Caracterização das Benfeitorias  
Aspectos Físicos: Edificação em alvenaria, com dois pavimentos, acabamento de  
qualidade média, idade aparente de 10 anos, sem sinais de deterioração  
significativos.  
  
77-87

Apostila - Material Impresso  
Aspectos Funcionais: Projeto arquitetônico adequado para uso residencial, com  
boa distribuição interna, espaços funcionais e paisagismo simples.  
Aspectos Ambientais: A edificação está em conformidade com os usos  
recomendáveis para a região e não apresenta impactos ambientais adversos.  
Complementação da Caracterização do Bem  
Documentação: Planta do imóvel aprovada, escritura registrada, certidões  
negativas de débitos.  
Fotografias: Anexadas no final do laudo.  
Desenhos e Plantas: Anexadas no final do laudo.  
Escolha e Justificativa dos Métodos de Avaliação  
Métodos Utilizados  
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Utilizado para comparar o  
imóvel com outros similares recentemente vendidos na mesma região.  
Método da Renda: Aplicado para estimar o valor com base na renda potencial  
gerada pelo imóvel, considerando sua localização e características.  
Método do Custo: Utilizado para calcular o valor de reposição física depreciada  
do imóvel.  
Tratamento dos Dados  
Os dados coletados foram analisados e tratados para verificar a qualidade,  
frequência dos atributos, regularidade das ocorrências e influência dos atributos  
na formação dos preços. A modelagem foi feita utilizando-se técnicas estatísticas  
para obter uma estimativa precisa do valor do imóvel.  
  
78-87

Apostila - Material Impresso  
  
Nível de Rigor Atingido  
O trabalho avaliativo atingiu um nível de rigor elevado, com base em uma  
amostra representativa de dados de qualidade e quantidade suficientes,  
tratamentos adequados dos dados e documentação completa.  
Estimação do Valor do Imóvel  
A estimação do valor do imóvel resultou em um intervalo de confiança com uma  
margem de 80%. O valor estimado para o imóvel é de R$ 500.000,00, podendo  
haver um arredondamento final de até 1% para mais ou para menos.  
Considerações Finais e Conclusão  
O laudo de avaliação conclui que o valor de mercado do imóvel situado na Rua  
das Flores, nº 123, é de R$500.000,00, com uma margem de variação de +1%. O  
imóvel possui características que favorecem sua valorização, como localização  
estratégica e infraestrutura completa. Este valor é válido para a data da avaliação  
e pode sofrer alterações devido a novas condições de mercado. O nível de rigor  
alcançado é considerado alto, garantindo a confiabilidade e precisão dos  
resultados apresentados.  
Anexos  
  
1. Fotografias do Imóvel  
  
2. Plantas do Imóvel  
  
3. Certidões e Documentos Relevantes  
  
4, Assinatura do Avaliador:  
  
5. Eng. Marcos Pereira  
  
6. CREA 1234567  
  
79-87

Apostila - Material Impresso  
80-87

Apostila - Material Impresso  
a  
5» 1  
Inovações do mercado de avaliações imobiliárias  
Com as mudanças tecnológicas que o mundo vem vivenciando nos últimos anos,  
o mercado de avaliação de imóveis também é afetado por tantas transformações.  
Em um futuro próximo, com a cada vez mais comum utilização da inteligência  
artificial, a avaliação de imóveis se tornará um processo mais simplificado e ágil, o  
que não necessariamente quer dizer que o ser humano não terá mais papel  
fundamental para se estabelecer o valor de mercado de um imóvel.  
Especialmente no Brasil, o processo completo de avaliação de imóveis pode  
chegar a durar 16 meses, segundo Associação Brasileira de Incorporadoras  
Imobiliárias, dadas todas as exigências legais para os laudos de avaliação. Para se  
ter uma ideia, nos Estados Unidos, esse processo pode ocorrer em média em  
apenas 3 meses.  
O principal problema das avaliações de imóveis praticadas no Brasil, segundo os  
especialistas, é a grande variação de valores resultantes de avaliações feitas por  
diferentes empresas ou avaliadores, e a principal ferramenta para tentar diminuir  
essa defasagem de valores é a inteligência artificial.  
Algumas das maiores empresas brasileiras do ramo imobiliário já possuem  
ferramentas de inteligência artificial específicas para avaliações de imóveis.  
Normalmente, os programas usam o método comparativo de mercado,  
aproveitando o valor de imóveis semelhantes cadastrados na plataforma para  
chegar a um valor final.  
E não só o valor dos imóveis semelhantes entra no cálculo, como as plataformas  
de corretagem já possuem um cadastro com todas as informações dos imóveis,  
elementos como metragem, idade do imóvel, localização e valores de taxas  
condominiais e IPTU também contribuem na composição do número final.  
81-87

Apostila - Material Impresso  
  
A popularização de ferramentas de inteligência artificial, em um futuro próximo,  
revolucionará o mercado de avaliações imobiliárias mais simples, onde o método  
comparativo de mercado por si só já oferece um valor de mercado do imóvel  
dentro do praticado para imóveis semelhantes. Mas o desafio da inteligência  
artificial é conseguir utilizar os demais métodos, que necessitam de informações  
que não estão presentes em plataformas de empresas de corretagem imobiliária.  
Nos últimos meses, as plataformas têm tentado estabelecer outros parâmetros  
para o estabelecimento do valor do imóvel de forma online. Por exemplo, a  
obrigatoriedade de imagens recentes do imóvel não só para o anúncio, mas  
também para a avaliação dos imóveis. Isso mostra a preocupação em se refinar  
ainda mais o processo, para que eventuais benfeitorias que sejam necessárias  
também componham o cálculo final do valor de mercado.  
  
Na visão das plataformas online de corretagem de imóveis, uma supervalorização  
indevida de um imóvel influencia diretamente o tempo para sua venda. A  
probabilidade de um imóvel avaliado acima do valor médio de mercado para  
imóveis semelhantes demorar mais para ser negociado é maior, então a  
precificação correta dos imóveis ajuda a compor um mercado imobiliário mais  
sólido e rentável para as empresas e profissionais da área.  
  
Evidentemente, a precificação feita por inteligência artificial é apenas uma  
sugestão de valor de mercado, alinhada às práticas adotadas para imóveis  
semelhantes, porém cabe ao anunciante estabelecer qual o preço do anúncio.  
Isso dificulta essa utilização automática da ferramenta. Sem a supervisão e  
aconselhamento de um profissional habilitado, o vendedor do imóvel, mesmo  
conhecendo o valor e mercado indicado, pode decidir supervalorizar seu móvel,  
seja para testar o mercado, ou para que obtenha um lucro maior. E como  
estudado nesta unidade, a precificação acima do praticado, pode aumentar o  
tempo que um imóvel permanece à venda sem negociação.  
  
82-87

Apostila - Material Impresso  
O chamado machine learning, é outra ferramenta de inovação que  
começa a ser utilizada no mercado de avaliação de imóveis. Esse  
instrumento é realizado com a introdução de uma base de dados que se  
utiliza de algoritmos computacionais para se auto aperfeiçoar, com o  
objetivo de tomar decisões ou fazer previsões embasados nos dados  
coletados. O que se espera é que essa base de dados, administrada por  
inteligência artificial, realize a precificação de imóveis de forma  
automatizada, levando em consideração idade, localização e diversos  
outros atributos do imóvel. Como ainda é uma tecnologia a ser estudada  
e aperfeiçoada, existem prós e contras a utilização do machine learning  
para a avaliação segura do valor de mercado de um imóvel, mas sem  
dúvida, no futuro, esse tipo de ferramenta estará muito mais inserida no  
dia a dia da população, possibilitando que a base dados seja muito mais  
efetiva, real e segura.  
Para saber mais, acesse:  
ACESSAR  
  
83-87

Apostila - Material Impresso  
w ZA '  
DN À Hd  
. VV »  
Ê eº e  
- \* . 4 S  
à Ad . PP ; x  
EN Video  
Click here to open the video  
84-87

Apostila - Material Impresso  
Dica de Livro  
Nome do livro: Manual de redação de laudos  
- Avaliação de imóveis  
Editora: Oficina de textos  
Autor: José Fiker  
ISBN: 978-85-7975-326-8  
Comentário: A obra Manual de redação de  
laudos - Avaliação judicial, de José Fiker é uma  
ótima opção para aprofundar os  
ensinamentos de escritas de laudos de  
avaliação de imóveis. O autor, que possui  
vasta experiência na área, expõe todas as  
informações necessárias para a confecção de  
laudos de avaliação com excelência. Contando  
com exemplos reais, o autor ensina um passo  
a passo de como redigir um laudo, orientando  
desde formatação de montagem até estilo e  
dicas gramaticais. E uma excelente alternativa  
para o estudante que deseja aprimorar suas  
técnicas de escrita voltadas ao mundo do  
mercado imobiliário.  
”  
e.  
85-87

Apostila - Material Impresso  
Conclusão  
À medida que novas tecnologias e metodologias emergem, a prática de avaliação  
evolui para garantir resultados cada vez mais confiáveis e relevantes para os  
diversos stakeholders envolvidos. A integração de dados geoespaciais avançados,  
inteligência artificial e análise de big data está revolucionando a forma como os  
imóveis são avaliados, proporcionando maior precisão na determinação de  
valores e mitigando riscos.  
Nesse contexto dinâmico, as etapas tradicionais de caracterização do imóvel,  
análise de mercado, escolha de metodologias e elaboração do relatório  
continuam fundamentais, porém com um foco renovado na adaptação às  
condições econômicas e regulatórias mutáveis. A transparência e a objetividade  
no processo de avaliação são mais valorizadas do que nunca, ajudando a  
construir confiança e credibilidade entre os agentes do mercado imobiliário.  
As inovações no mercado de avaliação de imóveis não apenas melhoram a  
eficiência e a precisão, mas também abrem novas possibilidades para análises  
preditivas e projeções de longo prazo. A capacidade de interpretar dados  
complexos e integrar múltiplas fontes de informação se torna essencial para  
responder às demandas de um mercado globalizado e digitalmente conectado.  
À medida que avançamos para o futuro, a combinação de métodos tradicionais  
com tecnologias emergentes define uma nova era na avaliação de imóveis, onde a  
inovação não só impulsiona a excelência técnica, mas também promove uma  
compreensão mais profunda e holística do valor dos ativos imobiliários no  
cenário contemporâneo.  
Referências Bibliográficas  
ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653-1:  
Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2001  
FIKER, José. Manual de redação de laudos: Avaliação de imóveis. São Paulo:  
Oficina de Textos, 2019.  
DODT, Emanuele Ferreira. Avaliação de imóvel: elaboração do laudo de  
avaliação pelo método comparativo direto. 2016. 67 p. Trabalho de Conclusão  
de Curso (Grau e Curso) - Nome da Instituição, Fortaleza, 2016.  
  
86 - 87

BODODBOOSS  
DODHRB