

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS: ESTUDO DE CASO NO MUNICÍPIO DE CONTAGEM - MG

Igor Cardoso Torres RA 4231925025 icardosot@gmail.com
Paulo Henrique Melo de Souza RA 42021374 paulohm6@hotmail.com
Ronan da Silva Carneiro Santana RA 42114189 ronansilva10@gmail.com

Professora orientadora: Luana Maris Pedrosa Cruz Ercan

Coordenação de curso de Engenharia Civil:

Resumo:

A avaliação de imóveis é um processo que combina conhecimentos técnicos de profissionais com procedimentos periciais, com o propósito de determinar o valor de um bem. Seu valor pode ser usado para diversas finalidades, incluindo transações de compra, venda, locação, permuta, doação, garantias financeiras, consultorias e necessidades contábeis. A execução dessas avaliações é regulamentada por normas, leis e resoluções estabelecidas pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis). A ausência do processo ideal de avaliações e perícias de imóveis pode levar a uma série de problemas, incluindo avaliações imprecisas, disputas legais e falta de confiança no mercado imobiliário. Integrar normas técnicas é fundamental para estabelecer diretrizes claras e garantir a consistência e a precisão nesses processos. A integração de normas técnicas no processo de avaliação e perícia de imóveis é fundamental para superar desafios e garantir a consistência, transparência e confiabilidade desses procedimentos. Isso beneficia tanto os profissionais envolvidos quanto as partes interessadas no mercado imobiliário.

Este trabalho aborda as principais metodologias empregadas na avaliação de imóveis e apresenta os resultados de uma pesquisa realizada por meio de um questionário. O objetivo da pesquisa é identificar quais métodos são mais prevalentes no município de Contagem - MG e avaliar a participação dos engenheiros civis nesse setor específico.

Palavras-chave: ABNT, CREA, CONFEA.

1 INTRODUÇÃO

A avaliação e perícia de imóveis representam um domínio fundamental no setor imobiliário, desempenhando um papel crucial na tomada de decisões relacionadas a transações de compra, venda, locação e financiamento de propriedades (SMITH, 2020). Segundo Johnson (2019), a precisão na determinação do valor de um imóvel é de importância inegável para uma variedade de partes interessadas, desde proprietários e investidores até instituições financeiras e órgãos governamentais.

A avaliação e perícia de imóveis são processos intrinsecamente ligados ao mercado imobiliário e desempenham um papel central na determinação do valor justo de propriedades. Esses processos envolvem uma série de etapas complexas que exigem um profundo entendimento do mercado, bem como uma sólida base de conhecimento técnico.

Para começar, (Marcelo Lima, 2017) a avaliação de imóveis envolve uma análise minuciosa de características físicas e econômicas. Os avaliadores examinam fatores como

localização, tamanho, condição, idade, e quaisquer características únicas que possam afetar o valor do imóvel. Além disso, eles consideram o contexto do mercado atual, incluindo tendências de preço, oferta e demanda na região específica em que o imóvel está situado.

A escolha do método de avaliação é uma etapa fundamental do processo. Diferentes métodos, como o método comparativo de mercado, método de custo de reposição e método de renda, são empregados com base na natureza do imóvel e na finalidade da avaliação NBR 14653 Avaliação de bens (ABNT, 2019). Por exemplo, o método comparativo de mercado é frequentemente utilizado para avaliar propriedades residenciais, onde se comparam os imóveis com propriedades semelhantes que foram recentemente vendidas na mesma área. Por outro lado, o método de renda é aplicado para avaliar propriedades de investimento, como edifícios comerciais, levando em consideração os fluxos de renda que essas propriedades podem gerar.

Além disso, a integridade e qualidade do processo de avaliação e perícia são fundamentais para garantir a confiança de todas as partes envolvidas. Os avaliadores devem aderir a normas profissionais estritas e manter a transparência em todas as etapas, desde a coleta de dados até a elaboração do relatório final NBR 14653 (ABNT, 2019). Com um mercado imobiliário em constante evolução, a avaliação de imóveis desempenha um papel crítico na facilitação de transações seguras e na tomada de decisões informadas, seja para compradores, vendedores, instituições financeiras ou governos.

A complexidade envolvida na avaliação de imóveis exige uma abordagem especializada e metodológica que leve em consideração uma série de fatores intrínsecos e extrínsecos. Neste artigo, será explorada a relevância da avaliação e perícia de imóveis, destacando sua importância e complexidade, e analisaremos as principais práticas e desafios enfrentados pelos profissionais dessa área.

O objetivo principal aqui apresentado é poder identificar problemas e apresentar soluções, com o intuito de levantar pontos importantes de melhoria dentro do processo de avaliação.

2 REREFRENCIAL TEÓRICO

A Engenharia de Perícia e Avaliações representa uma área de extrema relevância nos dias atuais. No entanto, carece de um padrão uniforme para as diversas modalidades de perícias na construção civil. Apesar da existência de normas regulamentadoras e resoluções que estabelecem diretrizes, ainda há uma relativa diversidade de classificações e áreas de atuação pouco conhecidas pela maioria dos profissionais de Engenharia (VIDAL, 2013). A NBR 14653

(ABNT, 2019) desempenha um papel central na regulamentação das avaliações de bens, abrangendo conceitos, métodos e procedimentos. Essas avaliações são cruciais para determinar valores em contextos como compra, venda, locação, permuta, doação de imóveis, além de apoiar alienações, garantias financeiras, consultorias e fins contábeis.

2.1 AVALIAÇÕES EMPRESARIAIS E CONSULTORIAS IMOBILIÁRIAS

A avaliação de imóveis é um processo multidisciplinar que envolve a determinação objetiva do valor de uma propriedade, levando em consideração fatores como localização, tamanho, estado de conservação, características físicas e condições de mercado (MATYSIAK ET AL., 2020). Esse processo desempenha um papel crítico na economia, uma vez que o valor dos imóveis pode representar uma parcela significativa da riqueza de uma nação (BAUM & CROSBY, 2018). Além disso, influencia diretamente as decisões de investimento e financiamento imobiliário, afetando a estabilidade do mercado.

No entanto, a avaliação de imóveis não é uma tarefa trivial. Diferentes métodos de avaliação podem levar a valores diferentes para a mesma propriedade, e a subjetividade pode desempenhar um papel importante na determinação do valor (CROSBY & HENNEBERRY, 2018). Além disso, as condições do mercado imobiliário, as mudanças econômicas e as regulamentações governamentais podem afetar significativamente os valores das propriedades. Portanto, os profissionais que realizam avaliações e perícias de imóveis devem estar atualizados com as melhores práticas e seguir diretrizes rigorosas para garantir a precisão e a imparcialidade em suas avaliações.

De acordo com Maia Neto (1996), as avaliações empresariais são necessárias em situações como processos de incorporação, fusão ou cisão de empresas, visando aferir os valores reais dos ativos imobilizados, independentemente dos registros contábeis. Essas avaliações são vitais para seguros patrimoniais e garantias de empréstimos (GARCIA, 2021). Consultorias imobiliárias desempenham um papel fundamental em transações comerciais, assegurando a precisão dos valores envolvidos e a integridade das transações. Além disso, são cruciais em permutas, análises de viabilidade para investimentos imobiliários e na elaboração de memoriais de incorporação.

O Código Civil estabelece as normas para a defesa de direitos materiais, enquanto o Código do Processo Civil (CPC) define as regras para a condução de processos legais. Em certos casos, disputas judiciais envolvem fatos complexos que requerem a apresentação de provas obtidas por meio de perícias. Conforme o IBAPE/SP (2008), perícias judiciais podem

ser necessárias em desapropriações, disputas de propriedade, renovações e revisões de aluguéis, usucapiões, demolições, separações judiciais, inventários e outros cenários. Perícias extrajudiciais envolvem a preparação de laudos para casos de reparação de danos, determinação de valores imobiliários e locativos, vistorias cautelares para problemas construtivos, entre outros (IBAPE/SP, 2008).

2.2 VISTORIAS

Conforme a NBR 13752 Perícias de engenharia na construção civil (ABNT, 1996), vistoria consiste na verificação detalhada e descrição minuciosa dos elementos que compõem um determinado fato. Ela abrange a caracterização da região do objeto periciado, a constatação de danos, a análise das condições de estabilidade, o registro de fotografias, plantas e documentos complementares, sem a busca das causas subjacentes.

Fiker (2008) define vistoria como um exame que verifica o estado de conservação ou acabamento de um imóvel, avaliando itens como pisos, paredes, forros e esquadrias. A vistoria resulta em um laudo avaliativo que inclui fotografias do local. A NBR 14653 (ABNT, 2019) destaca a necessidade de uma descrição física completa do objeto avaliado, incluindo sua utilização e outros aspectos relevantes para a avaliação. Mesmo com essas diretrizes, nenhuma avaliação pode dispensar a vistoria, exceto em situações acordadas pelas partes envolvidas e registradas no laudo de avaliação.

A vistoria desempenha um papel fundamental na avaliação de imóveis, uma vez que é nela que se registram as características físicas do bem (SILVA, 2018). Quando o acesso ao interior do imóvel é impossível, a avaliação pode ser presumida com base em informações como descrição interna e vistorias externas em áreas comuns ou outras unidades no mesmo edifício (no caso de apartamentos) ou vistorias externas em unidades isoladas. Além disso, é importante complementar a vistoria com investigações sobre a vizinhança e a adequação do imóvel ao mercado, considerando circunstâncias valorizantes ou desvalorizantes (PEREIRA, 2019).

Durante a vistoria, os engenheiros devem prestar atenção aos seguintes aspectos, conforme NBR 14653 (ABNT, 2019), Quadro 01 – Aspectos importantes em vistorias.

Quadro 01 - Aspectos importantes em vistorias

Etapa da Vistoria	Pontos Observados	Características Observadas
a) Caracterização do Terreno	- Localização - Aspectos físicos - Infraestrutura urbana e equipamento comunitário	Posição no contexto urbano e via pública, limites e divisas. Dimensões, forma, topografia, consistência do solo.

	- Utilização atual e vocação	Disponibilidade de serviços e equipamentos na área. Restrições legais, uso atual e potencial do terreno.
b) Caracterização das Edificações e Benfeitorias	- Aspectos físicos - Aspectos funcionais - Estado de conservação e eventuais desgastes/danos - Idade real da edificação	Características construtivas, qualitativas, quantitativas. Características arquitetônicas, de projetos, funcionais. Condição geral das edificações e possíveis danos. Idade da construção, incluindo as não documentadas.
c) Caracterização da Região	- Aspectos econômicos - Aspectos físicos - Localização no contexto urbano - Uso e ocupação do solo - Infraestrutura urbana - Atividades comerciais, industriais e de serviços - Equipamentos comunitários e serviços à população	Fatores econômicos relevantes para o mercado. Relevo, consistência do solo, contexto urbano. Posição em relação às principais vias e influências urbanas. Zoneamento, tipo de uso do solo, legislação aplicável. Pavimentação, redes de água, esgoto, energia elétrica, etc. Comércio, indústrias e serviços na região. Segurança, educação, saúde, lazer, entre outros serviços.

Fonte: adaptada de (Autores, 2023).

Em complexos com edificações padronizadas, as vistorias podem ocorrer por amostragem, avaliando pelo menos 10% dos imóveis de mesma tipologia escolhidos aleatoriamente pelo avaliador NBR 14653-2 (ABNT, 2011)

2.3 ASPECTOS LEGAIS E ÉTICOS

A avaliação de imóveis é uma tarefa técnica que requer estudo e conhecimento. No entanto, existe uma longa discussão sobre as atribuições de engenheiros e corretores de imóveis nesse contexto. A ABNT 14653, (ABNT, 2019) estabelece que essas atividades só podem ser executadas por profissionais registrados no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) com formação acadêmica em Engenharia ou Agronomia, enquanto corretores podem lidar com transações imobiliárias.

A Resolução do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia n. 345, 1990), afirma que as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relacionados a bens móveis e imóveis são atribuições exclusivas de engenheiros, arquitetos, engenheiros agrônomos, geólogos, geógrafos e meteorologistas. É importante destacar que perícias e avaliações realizadas por pessoas não registradas nos CREA's são nulas, conforme a legislação relacionada à engenharia e agronomia no Brasil, e essa legislação estabelece requisitos específicos para a

realização dessas atividades, e a falta de registro no CREA pode ser interpretada como uma violação dessas normas.

As leis também regulamentam as atribuições de engenheiros e agrônomos, incluindo estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia n. 345, 1990). Corretores de imóveis, por outro lado, atuam em todo o Brasil, desde que sejam registrados no CRECI, o (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) e no COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis). Eles intermediam transações de compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo opinar sobre comercialização imobiliária (COFECI, 2007).

2.4 PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Corretores de imóveis, desde que registrados no CRECI, podem elaborar Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, um documento baseado em critérios técnicos que analisa o mercado para determinar o valor comercial de um imóvel (COFECI, 2007). O parecer deve conter informações sobre o solicitante, objetivo, características do imóvel, metodologia de avaliação, valor, data de referência e assinatura do corretor, bem como o selo de certificação do (COFECI, 2007).

Anexos incluem o mapa de localização, certidão de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis e relatório fotográfico. No entanto, a elaboração de Laudo Técnico é de competência de profissionais com formação técnica compatível, como engenheiros civis, que devem seguir as normas do CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia), ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e legislação federal.

Profissionais em Engenharia de Avaliações não determinam os valores de mercado, mas os interpretam COFECI (Conselho Federal de corretores de imóveis – Silvia Celani, 2007.), o valor de mercado de um imóvel, seu custo e preço são influenciados por diversos fatores. Esses fatores podem ser categorizados em natureza social, econômica, regras governamentais e regras físicas e naturais. O custo de um bem é a soma dos gastos necessários para produzi-lo, mantê-lo ou adquiri-lo em uma determinada data e situação NBR 14653 (ABNT, 2019).

O preço, por outro lado, é a quantia em dinheiro pela qual um bem pode ser comercializado. Dois imóveis com características físicas semelhantes podem ter valores de mercado diferentes devido a fatores como localização, infraestrutura, tamanho do terreno e benfeitorias. As benfeitorias são melhorias realizadas em um imóvel para manutenção, restauração ou aprimoramento.

A pesquisa de valores envolve a coleta, seleção, análise e interpretação de dados sobre imóveis semelhantes ao avaliado NBR 14653 (ABNT, 2019). Isso inclui informações sobre medidas, características, finalidade, fundamentação, prazo, entre outros. A pesquisa deve ser conduzida por profissionais com conhecimento técnico em avaliação, como engenheiros civis.

2.5 PROCEDIMENTOS PRELIMINARES À AVALIAÇÃO

O engenheiro responsável pela avaliação deve solicitar todo o material necessário para executar o trabalho com precisão NBR 14653 (ABNT, 2019). Se o contratante não fornecer a documentação adequada, o engenheiro pode optar por não realizar a avaliação ou informar a falta de informações no laudo, incluindo os pressupostos assumidos devido a essas limitações.

A norma NBR 14653 (ABNT, 2019) destaca a importância de obter informações sobre o tempo de exposição no mercado, as condições de pagamento e a data de transações durante a coleta de dados. O avaliador também deve definir com o contratante aspectos como a identificação do imóvel, necessidade de medições, finalidade da avaliação, fundamentação, prazo de entrega do laudo e condições de uso restrito. Qualquer falta de informações ou incoerências devem ser comunicadas ao contratante e registradas no laudo NBR 14653 (ABNT, 2019).

2.6 MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

As primeiras avaliações de imóveis, de acordo com a NBR 14653 (ABNT, 2019), ocorreram na década de 50 fundadas por instituições e entidades públicas. Mais tarde, no período marcado por inúmeras desapropriações a Engenharia de Avaliações tomou importância por meio de estudos realizados por profissionais voltados às avaliações e perícias judiciais. Na década de 70 surge a NBR-5676 (ABNT, 2004), primeira norma para avaliações de imóveis urbanos, que foi substituída pela NBR 14653 (ABNT, 2019) que consolida os conceitos, métodos e demais procedimentos para avaliações de bens tangíveis e intangíveis.

A metodologia de avaliação a ser adotada pelo profissional deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, com a finalidade da tarefa e com as informações disponíveis no mercado optando sempre que possível, pelo método comparativo direto de dados de mercado NBR 14653 (ABNT, 2019).

Entretanto, se a finalidade da avaliação é a geração de renda e o aumento do capital do empreendedor, o método comparativo de dados de mercado não é adequado, pois não proporciona dados precisos que determinam a viabilidade e rentabilidade que determinado

bem pode oferecer (MACANHAM, 2002).

2.6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme a NBR 14653 (ABNT, 2019), este método “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

Trata-se do método mais utilizado no ramo de avaliações onde o valor mercado de um imóvel é obtido através de comparações com outros que possuem propriedades análogas e também se baseando em uma fonte de dados específicos que atuam como uma amostra do mercado imobiliário (MAIA NETO, 1996).

Segundo o IBAPE/SP (2011) “os valores de mercado são mensurados em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva”, devendo ressaltar que é uma estimativa do bem para certa data e local específico, além de refletir os interesses dos indivíduos participantes.

Antecedendo a pesquisa dos valores de mercado, uma vistoria ao imóvel avaliando deve ser realizada para assim obter todas as suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor (COUTINHO, 2013), observando-se distância das vias públicas, esquina, dimensões de testada, área e profundidade dos terrenos, dentre outros itens do imóvel e da infraestrutura urbana que o cerca.

Deve-se utilizar no mínimo duas fontes de pesquisa de informações para realização de avaliação pelo método comparativo. Todos os dados coletados devem ser registrados, como data de publicação e número da página, no caso de anúncio de jornais, e número de registro, identificação de tabelionatos e cartórios, no caso de transações ou compromissos comerciais (CINELLI, 2006).

De acordo com o IBAPE/SP (2011) o método comparativo direto de dados de mercado é geralmente utilizado nas avaliações de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

2.6.2 Método do custo de reprodução

Segundo Maia Neto (1996), o método do custo de reprodução avalia as benfeitorias de um imóvel considerando o custo de reprodução de seus itens por meio de um orçamento detalhado. Neste orçamento devem-se apresentar todos os quantitativos e tomar nota dos efeitos de desgaste físico, o que resulta na depreciação do bem avaliando.

O autor supracitado ressalta que este método é complementar ao método comparativo quando aplicado em terrenos com benfeitorias. Para tanto, calcula-se o valor do terreno pelo método comparativo, considerando todas as suas características e seu valor no mercado, e após todos os itens referentes às obras de benfeitorias são levantadas e calculadas no orçamento, fazendo-se então o uso do método do custo de reprodução.

Após a conclusão da avaliação, os valores estipulados nas duas etapas de avaliação são somados aplicando-se o Fator de Comercialização. Entende-se por Fator de Comercialização a terceira componente na avaliação de terrenos com benfeitorias que é obtida pela razão entre o valor de mercado e o custo de reprodução de um imóvel semelhante (MAIA NETO, 1996).

O IBAPE/SP (2011) afirma que o método, também chamado de quantificação dos custos, é utilizado quando o objetivo é determinar o custo de imóvel e não só o seu valor de mercado.

De acordo com Fiker (2008), este método necessita de avaliadores com certo grau de experiência na identificação de padrões de construção, pois, para sua utilização, devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos diversos tipos de padrões de construções. Tal valor, segundo o autor, é encontrado dividindo-se o custo total da obra, inclusive estrutura e acabamento similares e recentes pela sua área construída.

Os preços unitários de imóveis, em geral, podem ser encontrados pelo próprio avaliador, por meio de pesquisa em campo, ou através de estudos e trabalhos publicados (FIKER, 2008).

Pode-se citar como exemplo de fonte de pesquisa a revista Construção Mercado pertencente à editora PINI, na qual publica mensalmente o preço de custo unitário de edificações conforme sua tipologia e localização, como pode ser vista na Figura 01, inclusive o custo por etapa da construção, possibilitando um levantamento parcial de custos de acordo com o andamento da obra.

Tabela 01 – Preço de custo unitário de edificações.

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.178,20	R-1	2.595,48	R-1	3.261,60
PP-4	2.074,05	PP-4	2.481,85	R-8	2.651,63
R-8	1.966,81	R-8	2.163,98	R-16	2.754,95
PIS	1.500,22	R-16	2.097,74		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.503,75	CAL-8	2.703,68
CSL-8	2.139,25	CSL-8	2.345,02
CSL-16	2.854,73	CSL-16	3.128,74

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.211,95
GI	1.155,09

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Outubro/2023)

Número índice: 322,016 (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: 0,29%

Fonte: (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - outubro/2023

Fiker (2008) explica que a maior dificuldade para o uso do método de custo de reprodução é que a construção avaliada é dificilmente igual à construção que inspira o preço de referência, dita como modelo ou básica, devido ao tipo de acabamento, estrutura e qualidade. Segundo o autor, para evitar estas divergências deve-se efetuar ajustes baseados nas divergências que podem ser constatadas por meio de vistorias.

2.6.3 Método Evolutivo

A NBR 14653 (ABNT, 2019) relata que o método evolutivo “Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização”.

Fiker (1997) obtém o “valor do terreno a partir da diferença entre o valor total do imóvel e o valor da benfeitoria”, considerando-se o fator de comercialização.

2.6.4 Método Involutivo

O método involutivo, segundo o IBAPE/SP (2011) é recomendado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao bem avaliando, como ocorre em residências de alto padrão e galpões, como também em regiões centrais de grandes

cidades ou bairros densamente habitados, onde ocorrem menos transações imobiliárias (MAIA NETO, 1996).

De acordo a NBR 14653 (ABNT, 2019) esta metodologia opera da seguinte forma:

“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.”

Cinelli (2006) observa que o método involutivo é usado para avaliação de gleba bruta, somando as “despesas, determinação e apuração da receita total mensurada na venda de todas as unidades de projeto” e pode ser exemplificado da seguinte forma:

- Lotes urbanos vazios pertencentes a uma região que não possui bens com características semelhantes;
- Casa localizada em uma região central, com predominância de edifícios;
- Gleba localizada em zonas urbanas não loteadas, resultando num aumento do valor do imóvel.

Glebas são terrenos de grandes extensões, com aspectos físicos e localização próximas as áreas urbanas ou a outros loteamentos já implantados e destinados, por exemplo, a construção de conjunto habitacional (CINELLI, 2006). Lote, por sua vez, é o terreno que pode ser situação ou não em ambiente urbano, possuindo forma retangular e dimensões sugeridas pela municipalidade a qual pertence e sujeita a legislação local do uso do solo.

2.6.5 Método da Capitalização da Renda

O método de capitalização da renda, segundo a NBR 14653 (ABNT, 2019) avalia o bem se fundamentando “na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis”. Pode ser utilizada quando já se possui o valor locativo real do bem ou através de uma avaliação que conjecture toda a renda prevista. O IBAPE/SP (2011) sugere este método para avaliar empreendimentos de base imobiliária, como shopping-centers, hotéis, dentre outros.

O método da renda, assim como o método involutivo, são métodos econômico-financeiros segundo Macanham (2002), pois “utilizam para a avaliação os fluxos de caixa, ou seja, se baseiam nos recebimentos e desembolsos gerados pelo imóvel”. Deste modo, é possível calcular o retorno esperado de uma aquisição ou venda, analisar os riscos e vantagens de investir em certo imóvel e compará-los com outras transações efetuadas.

Os métodos econômico-financeiros são ideais para situações que não há dados

estatísticos e referências de outros imóveis que possibilitam a avaliação pelo método comparativo, como por exemplo, o único *shopping center* de uma cidade (MACANHAM, 2002)

3 METODOLOGIA

Neste capítulo, apresentaremos detalhadamente os materiais e metodologias empregados na condução da pesquisa. O estudo adotou uma abordagem qualitativa e descritiva, fundamentando-se em pesquisas bibliográficas e estudo de caso. Para enriquecer a análise, aplicamos um questionário a 20 profissionais do setor imobiliário em Contagem/MG, incluindo corretores de imóveis e engenheiros civis.

A escolha dos entrevistados foi estrategicamente direcionada para representar diversas perspectivas do mercado imobiliário. Consideramos a região de maior crescimento na cidade, incluindo a região central, para abranger diferentes dinâmicas urbanas. Além disso, contemplamos a diversidade econômica, selecionando entrevistados que representassem a classe média. Quanto aos tipos de imóveis, buscamos profissionais que lidam com padrões médios, primeira e segunda moradia, assegurando uma visão abrangente do mercado.

O questionário, desenvolvido pelos autores e detalhado no Apêndice A, consiste em 11 questões de múltipla escolha. Essas perguntas foram cuidadosamente elaboradas para extrair respostas precisas e contextualizadas, focando nas metodologias e normas pertinentes às avaliações de imóveis. A aplicação ocorreu no período de 02 a 24 de outubro de 2023, abrangendo tanto pessoas jurídicas quanto físicas atuantes no ramo imobiliário.

Para garantir a integridade dos dados e a participação voluntária dos entrevistados, disponibilizamos um Termo de Consentimento, conforme apresentado no Apêndice B. Este documento assegura que as respostas fornecidas serão mantidas em sigilo, sendo utilizadas apenas para fins acadêmicos.

A análise dos dados coletados resultou na geração de gráficos, proporcionando uma visualização clara da atuação do engenheiro civil no setor de avaliações imobiliárias. O objetivo principal é avaliar se as metodologias e normas discutidas no referencial teórico estão sendo efetivamente aplicadas pelos profissionais entrevistados, contribuindo assim para uma compreensão mais aprofundada do cenário local de avaliação de imóveis em Contagem/MG.

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Neste tópico serão apresentadas todas as informações obtidas pelo questionário, sendo

discutido os resultados apresentados.

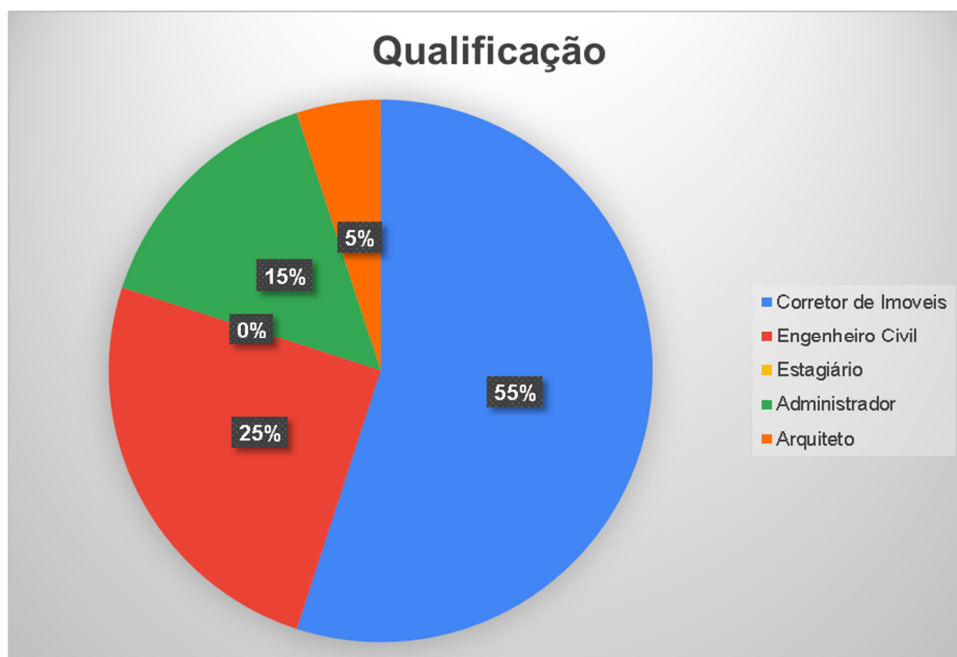
4.1 ANÁLISE DO QUESTIONÁRIO

O questionário foi desenvolvido a partir do referencial teórico apresentado anteriormente, com a finalidade de investigar a metodologia mais empregada no município de Contagem/ MG para realização de avaliações imobiliárias. Serão apresentados todos os dados obtidos pela pesquisa.

4.1.1 Perfil dos entrevistados

De acordo com as informações fornecidas, 10 (dez) dos entrevistados eram corretores de imóveis (pessoas físicas) e 01 (um) representava uma imobiliária (pessoa jurídica). 05 (cinco) eram engenheiros civis que trabalham com avaliações de imóveis, 03 (três) administradores e 01 (um) arquiteto, ressaltando que no município de Contagem – MG, de acordo com investigações dos autores, não foi identificada imobiliária com tal profissional em sua equipe e nem corretores graduados na área de engenharia (Gráfico 01).

Gráfico 01 – Representação dos entrevistados



Fonte: Autores (2023).

No município de Contagem – MG existem poucos engenheiros civis que realizam avaliações e estas ocorrem eventualmente e somente em casos de ações jurídicas, como avaliação de imóveis para inventários, divórcios, dentre outras situações que devem ser formalizadas e avaliações solicitadas por bancos para financiamentos imobiliários.

Os entrevistados ressaltaram que quando algum engenheiro da região é designado para estipular o valor de um imóvel, eles buscam nas imobiliárias e corretores um parecer sobre o bem devido à falta de conhecimento e atualização dos valores de mercado para compra, venda e aluguéis.

Também foi levantado quanto tempo o entrevistado atua no mercado imobiliário (Gráfico 02), verificando-se que a maioria possui muitos anos de experiência, o que eleva o grau de confiabilidade dos dados obtidos na pesquisa.

Gráfico 02 – Tempo de experiência profissional dos entrevistados

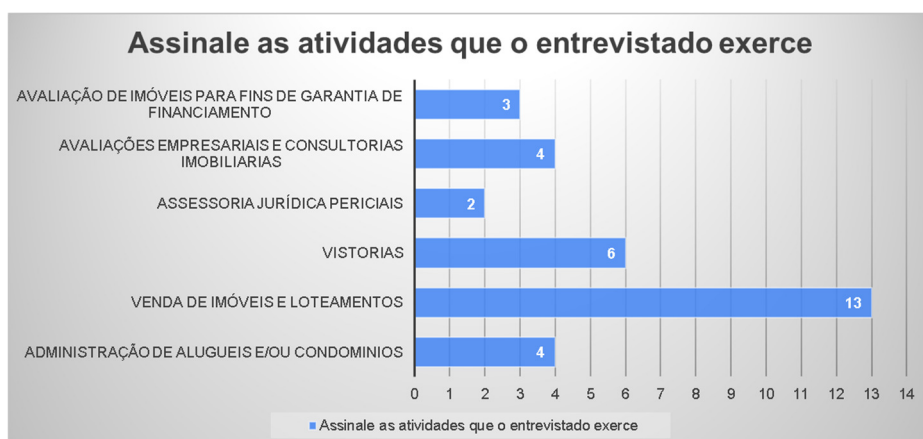


Fonte: Autores (2023).

4.1.2 Atuação dos entrevistados

De acordo com o Gráfico 03 foi possível visualizar quais atividades são frequentemente realizadas pelas imobiliárias e corretores de imóveis, observando-se que a mais usual é a venda de imóveis e loteamentos enquanto as avaliações empresariais e consultorias imobiliárias representam a menor quantidade. Novos bairros estão sendo criados no município de Contagem o que resulta na criação de loteamentos. Os investidores os repassam para os corretores assim que os terrenos são definidos, e estes os avaliam e os deixam disponíveis para negociação (Gráfico 03).

Gráfico 03 – Principais atividades realizadas pelos entrevistados

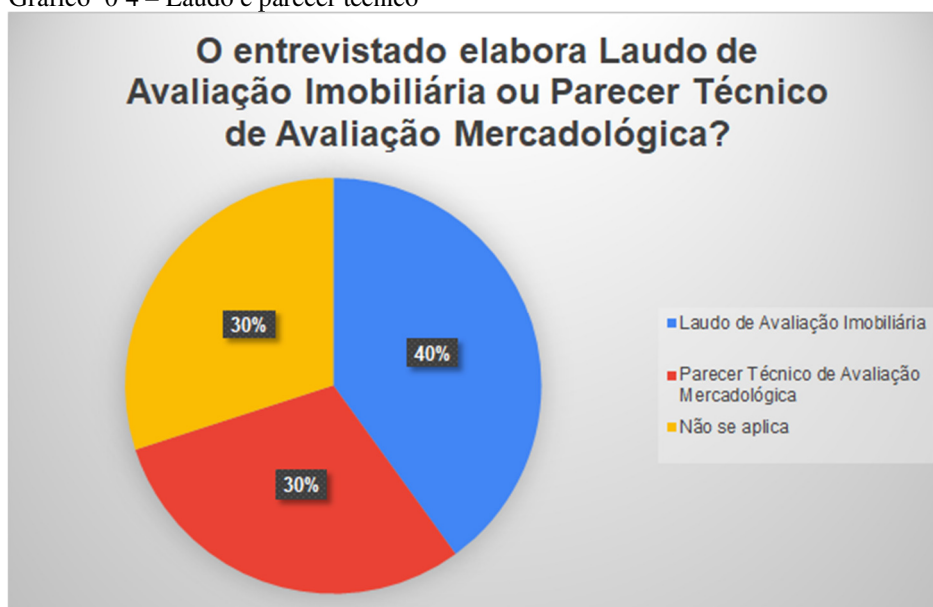


Fonte: Autores (2023).

Conforme as respostas dos entrevistados, o indivíduo que faz as avaliações de imóveis em seus empreendimentos, independentemente de sua finalidade, é o corretor de imóveis, devidamente registrados no CRECI.

Quando a avaliação é formalizada, emite-se um Laudo de Avaliação, caso o examinador seja engenheiro, ou Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, no caso de corretor de imóveis. Questionados sobre tais documentos, 08 (oito) entrevistados disseram que emitem Laudos, 06 (seis) fornecem pareceres e 06 (seis) o documento em questão não se aplica (Gráfico 04)

Gráfico 04 – Laudo e parecer técnico



Fonte: Autores (2023).

As avaliações de imóveis no município de Contagem – MG são realizadas por corretores de imóveis registrados no CRECI, inclusive a elaboração de Laudo de Avaliação e Parecer de Avaliação Mercadológica. Não há engenheiros civis trabalhando em imobiliárias. Segundo os entrevistados, até mesmo as avaliações jurídicas são realizadas pelos próprios corretores, dispensando uma avaliação técnica realizada por um engenheiro.

Ressalta-se que, de acordo com as teorias apresentadas, algumas avaliações requerem conhecimentos técnicos e profissionais especializados, e nos casos de imóveis, a presença de engenheiros civis. Pode-se notar, por meio da entrevista, que os corretores não diferem laudo de parecer técnico, logo confundem as atribuições de cada profissional.

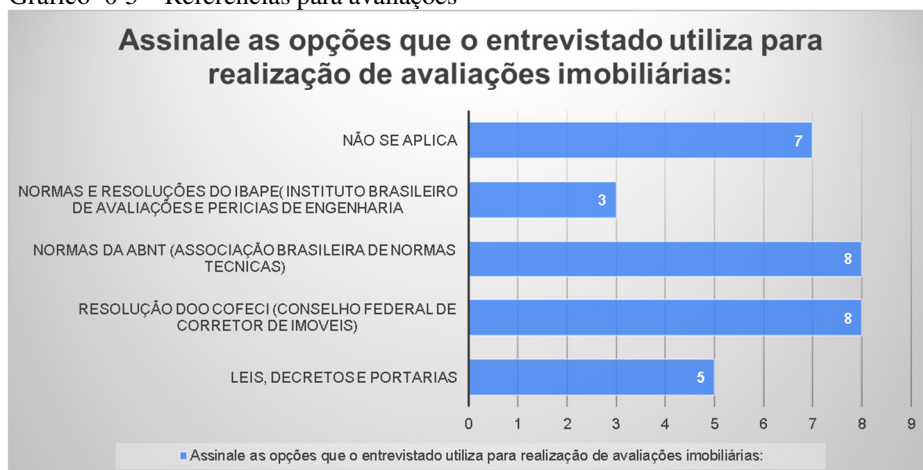
4.1.3 Referências para avaliações

O Gráfico 05 esclarece que a maioria dos profissionais que realizam avaliações

imobiliárias utiliza uma variedade de ferramentas e referências. Leis, Decretos e Portarias são seguidos por 5 entrevistados como um guia importante para conduzir avaliações imobiliárias.

Esses dados destacam a diversidade de ferramentas e referências utilizadas pelos profissionais que realizam avaliações imobiliárias, demonstrando uma gama de fontes de orientação e regulamentação que podem ser incorporadas ao processo de avaliação.

Gráfico 05 – Referências para avaliações

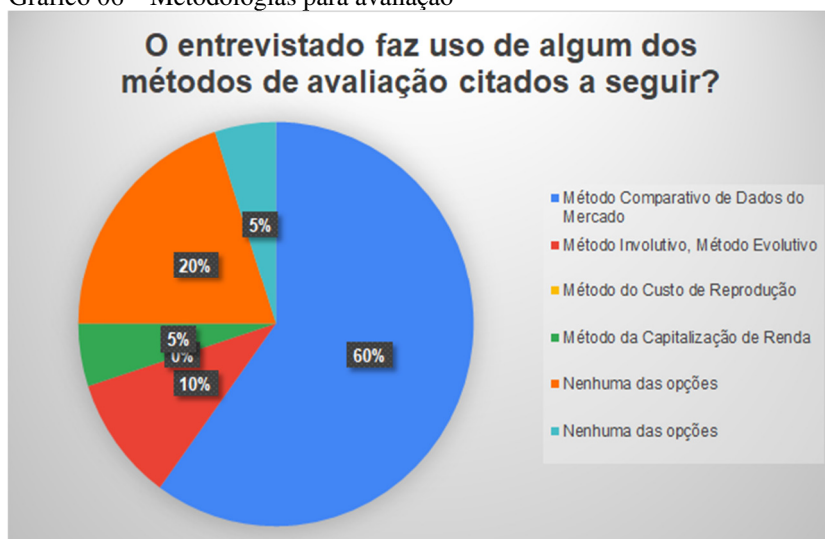


Fonte: Autores (2023).

4.1.4 Metodologias para avaliação

As informações do Gráfico 06 indicam que a grande maioria utiliza o método comparativo de dados de mercado para realização das avaliações no município de Contagem – MG (conforme Gráfico 6).

Gráfico 06 – Metodologias para avaliação



Fonte: Autores (2023).

Durante a aplicação dos questionários, alguns entrevistados solicitaram dos autores uma breve explicação sobre cada opção de resposta, podendo-se supor que há um possível desconhecimento das principais metodologias de avaliações.

Como pode ser visto a técnica mais utilizada é o método de comparação de dados de mercado que, segundo os entrevistados, melhor se adequa as avaliações realizadas no município. Neste caso, o bem avaliando é comparado com outros semelhantes que já possuem valor determinado. Todas as características são consideradas, evidenciando o tipo de bem a ser avaliado, idade da estrutura, benfeitorias realizadas, tipo de construção e material empregado, possibilidade de ampliação e patologias existentes.

Um fator que influencia diretamente no preço do imóvel é a sua localização e a infraestrutura urbana. De acordo com os entrevistados, dois imóveis podem ser iguais fisicamente, possuindo o mesmo custo, porém o preço mais elevado pertencerá ao imóvel que estiver mais bem localizado, geralmente em regiões centrais e bairros nobres da cidade. Isto também acontece em uma mesma rua ou avenida onde, em um sentido, o imóvel está localizado em área comercial e no outro sentido em área residencial.

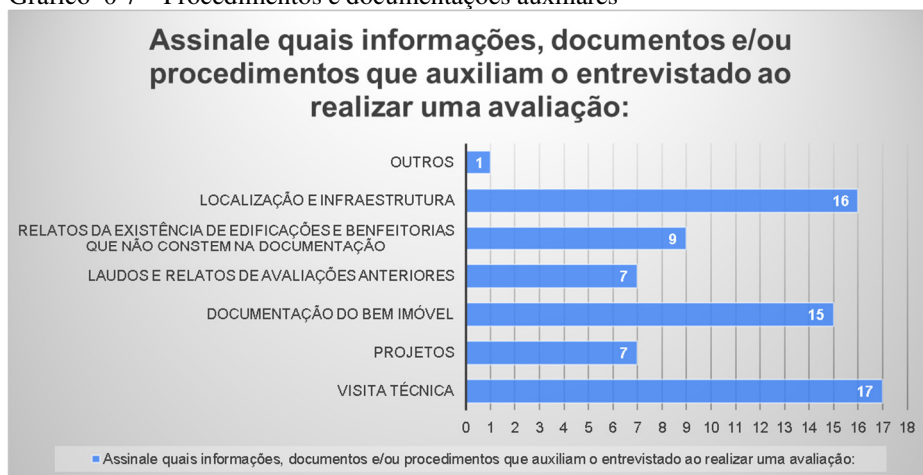
Quanto a infraestrutura urbana, observa-se todos os elementos presentes na região do imóvel, como a presença de escola, farmácia, área de lazer e esportes, supermercados e padarias, tipo de pavimentação, padrão das edificações, área comercial e residencial, distância até o centro da cidade e até mesmo a vizinhança influenciam no valor do imóvel.

4.1.5 Procedimentos e documentações auxiliares

Como foi dito no referencial teórico, existem documentações e procedimentos que

auxiliam o examinador no momento da avaliação, compondo todas as informações necessárias para um parecer preciso e coerente. O Gráfico 07 mostra o que os entrevistados consideram fundamentais para auxiliar as avaliações.

Gráfico 07 – Procedimentos e documentações auxiliares



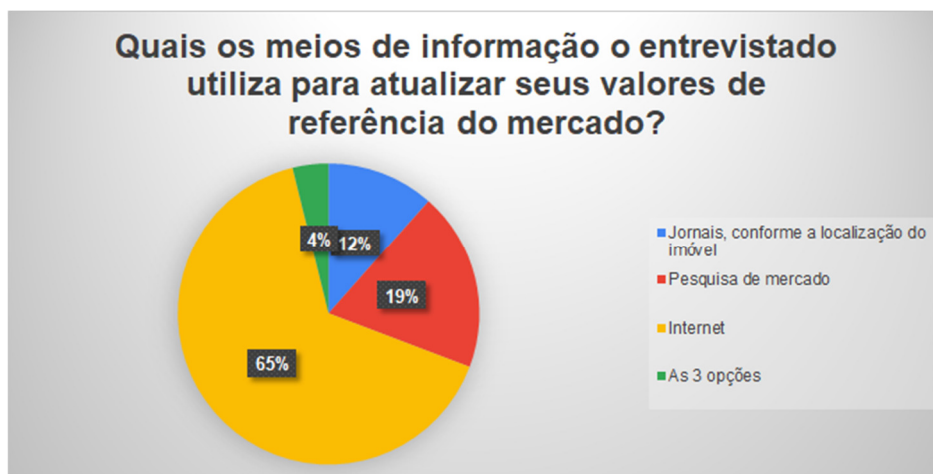
Fonte: Autores (2023).

Todos relataram que a localização e a infraestrutura urbana que cerca o imóvel tem influência direta nas avaliações e consequentemente no seu preço. A visita técnica, os projetos, documentação e laudos de avaliações anteriores também são utilizados pela maioria dos corretores como referência para determinação do valor do bem. Apesar de ser mesmo significativo o relato de benfeitorias que não constem em documentação são necessários para verificar quais alterações ocorreram no imóvel original, auxiliando em futuras reformas e influenciando em seu preço.

4.1.6 Obtenção de valores de mercado

Para realização das avaliações faz-se necessário o conhecimento e atualização dos valores de mercado de imóveis, principalmente no caso dos entrevistados que utilizam o método comparativo de dados de mercado, e suas fontes podem ser observadas no Gráfico 08.

Gráfico 08 – Obtenção de valores de mercado



Fonte: Autores (2023).

De acordo com a pesquisa, os jornais locais são as fontes seguras e mais utilizadas pelos corretores e imobiliárias do município de Contagem – MG, sendo que as revistas de mercado, como as publicadas pela editora PINI, são utilizadas apenas por 02 entrevistados. Outras fontes de dados também são expostas, como a busca no mercado local por novos números, além de consulta a outras imobiliárias que possuem valores de referência para avaliações de imóveis.

Os entrevistados necessitam de informações mais concretas e próximas da realidade do imóvel. Portanto as revistas de mercado, considerando cidades de pequeno porte, não são adequadas, pois colocam como referências as capitais e construções modelos, que em sua maioria diferem dos padrões de residência do município de Contagem.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No contexto da engenharia civil, as avaliações e vistorias desempenham papéis cruciais, abordando questões técnicas e financeiras, fornecendo suporte à assessoria empresarial e jurídica, e determinando valores que movimentam o mercado imobiliário. No entanto, no município de Contagem – MG, observa-se uma lacuna significativa na compreensão e aplicação desses conceitos por parte dos engenheiros civis locais.

Os profissionais desta região frequentemente desconhecem ou limitam a função de avaliação de imóveis a solicitações vinculadas a ações jurídicas ou vistorias para financiamentos, deixando de explorar todo o potencial dessa atividade. Por outro lado, os corretores de imóveis e imobiliárias, embora atuem de maneira predominante nesse setor,

enfrentam desafios ao executar tarefas além de suas atribuições, carecendo do embasamento técnico fornecido por profissionais graduados em engenharia civil.

A falta de familiaridade com as metodologias de avaliações descritas nas normas da ABNT e resoluções do IBAPE é evidente. Este desconhecimento resulta em avaliações muitas vezes desprovidas de fundamentação teórica, concentrando-se em dados abstratos compartilhados entre os envolvidos na determinação dos valores dos bens.

Urge reconhecer que, em Contagem – MG, a presença de engenheiros civis com experiência e interesse no setor imobiliário é escassa. A falta de conhecimento acerca dos métodos, normas, leis e resoluções para a realização de avaliações é evidente, revelando uma oportunidade para fortalecer a presença e participação ativa desses profissionais nesse ramo.

Assim, torna-se imperativo promover uma intermediação eficaz entre as normas técnicas, em especial as NBR's relacionadas à avaliação e perícia de imóveis, e a atuação dos engenheiros civis. Essa conexão essencial envolve:

- **Conscientização e Capacitação:** É fundamental promover programas de conscientização e capacitação para os engenheiros civis, destacando a importância das normas técnicas, principalmente a NBR 13752 DE 12/1996 na execução de avaliações e perícias.
- **Integração com Instituições de Ensino:** Estabelecer parcerias com instituições de ensino para incorporar conteúdo sobre as normas técnicas nas grades curriculares dos cursos de engenharia civil, preparando os futuros profissionais para a aplicação prática desses padrões.
- **Atualização Contínua:** Incentivar a participação dos engenheiros em eventos, workshops e cursos de atualização que abordem as melhores práticas e normas rigorosas na área de avaliação de imóveis.

Em resumo, a engenharia civil desempenha um papel crucial na avaliação e perícia de imóveis, mas para maximizar seu potencial, é essencial estabelecer uma sólida conexão entre os profissionais e as normas técnicas. Essa intermediação não apenas aprimorará a qualidade das avaliações, mas também contribuirá para a evolução contínua dessa área dinâmica no contexto do mercado imobiliário em constante transformação.

6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1: Avaliação de bens, 2019 – Parte 1: Procedimentos gerais**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2: Avaliação de bens, 2011 – Parte 2: Imóveis urbanos**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-4: Avaliação de bens, 2002 Parte 4: Empreendimentos**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 13752: Perícias na Engenharia, 1996.**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 12.721: Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios, 2006 – CUB 2006 – OUTUBRO/2023**

RESOLUÇÃO Nº 1066. **Conselho Federal de Corretores de Imóveis**, 2007. Disponível em: < https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao_1066_07_ato_normativo.pdf >. Acesso em: 01 de dez. de 2023.

RESOLUÇÃO Nº 345. **Conselho Federal de Engenharia e Agronomia**, 1990. Disponível em: < <https://normativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=393> >. Acesso em: 01 de dez. de 2023.

CROSBY, N & HENNEBERRY, J. The use of comparable evidence in property valuation, **Journal of Property Research**, n. 35, p. 1-19, 2016.

FIKER, JOSÉ. “Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos”. São Paulo: PINI, 3ª ed., 2008. IBAPE-SP. “Normas para avaliações de imóveis urbanos”. São Paulo: 2011.

MATYSIAK, G., ARSANJANI, J. J., & HELBICH, M. **Assessing the role of street networks in urban property value prediction: A machine learning approach**. Computers, Environment and Urban Systems, n. 82, p. 10-14-77, 2020.

APÊNDICE A - Questionário

DADOS DA EMPRESA:

(campos obrigatórios, para confirmar que a pesquisa foi realizada em diferentes empresas)

Nome: _____

Endereço: _____

E-mail: _____

Telefone: _____

OBSERVAÇÕES:

- O presente questionário tem por objetivo, verificar a participação do engenheiro civil em avaliações de imóveis urbanos na cidade de Contagem - MG, assim como a metodologia mais utilizada.
- A aplicação do questionário possui finalidade acadêmica sendo que o sigilo será mantido e não será apresentado nenhum dado do entrevistado na discussão do trabalho.
- Favor responder as questões com precisão, pois o resultado da pesquisa será com base nas respostas obtidas.

QUESTIONÁRIO:

1. Qual a qualificação do indivíduo que irá responder o questionário?

- ☐ Corretor de Imóveis;
- ☐ Engenheiro Civil;
- ☐ Estagiário;
- ☐ Administrador;
- ☐ Arquiteto

2. O entrevistado representa qual categoria?

- ☐ Corretor de Imóveis (pessoa física);
- ☐ Imobiliária (pessoa jurídica);
- ☐ Engenheiro Civil.
- ☐ Construtor

3. Há quanto tempo o entrevistado atua no mercado imobiliário?

- ☐ 1 – 5 anos;
- ☐ 5 – 10 anos;
- ☐ 10 – 15 anos;
- ☐ Acima de 16 anos.

4. Assinale as atividades que o entrevistado exerce.

- ☐ Administração de alugueis e/ou condomínios;
 - ☐ Venda de imóveis e loteamentos;
 - ☐ Vistorias;
 - ☐ Assessoria jurídica periciais;
 - ☐ Avaliações empresariais e consultorias imobiliárias;
 - ☐ Avaliação de imóveis para fins de garantia de financiamento.
5. Quem realiza a avaliação dos imóveis?
- ☐ Corretor de Imóveis;
 - ☐ Engenheiro Civil;
 - ☐ Arquiteto;
 - ☐ Outro
6. O entrevistado elabora Laudo de Avaliação Imobiliária ou Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica?
- ☐ Laudo de Avaliação Imobiliária;
 - ☐ Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;
 - ☐ Não se aplica.
7. Assinale as opções que o entrevistado utiliza para realização de avaliações imobiliárias:
- ☐ Leis, Decretos e Portarias;
 - ☐ Resolução do COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis);
 - ☐ Normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
 - ☐ Normas e Resoluções do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia);
 - ☐ Não se aplica.
8. O entrevistado faz uso de algum dos métodos de avaliação citados a seguir?
- ☐ Método Comparativo de Dados do Mercado;
 - ☐ Método Involutivo, Método Evolutivo;
 - ☐ Método do Custo de Reprodução;
 - ☐ Método da Capitalização de Renda;
 - ☐ Nenhuma das opções.
9. Assinale quais informações, documentos e/ou procedimentos que auxiliam o entrevistado ao realizar uma avaliação:
- ☐ Visita técnica;
 - ☐ Projetos
 - ☐ Documentação do bem imóvel;
 - ☐ Laudos e relatos de avaliações anteriores;
 - ☐ Relatos da existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação;
 - ☐ Localização e infraestrutura;
 - ☐ Outros;

10. Quais os meios de informação o entrevistado utiliza para atualizar seus valores de referência do mercado?
- ☐ Jornais, conforme a localização do imóvel;
 - ☐ Pesquisa de mercado;
 - ☐ Internet;
 - ☐ As 3 opções;
11. Qual tipo de cliente você tem o maior costume de estar prestando serviço?
- ☐ Classe A: (renda mensal domiciliar superior a R\$ 22 mil)
 - ☐ Classe B: (renda mensal domiciliar entre R\$ 7,1 mil e R\$ 22 mil)
 - ☐ Classe C: (renda mensal domiciliar entre R\$ 2,9 mil e R\$ 7,1 mil)
 - ☐ Classes D/E: (renda mensal domiciliar até R\$ 2,9 mil)

APÊNDICE B – Termo de consentimento

O presente questionário tem o objetivo de auxiliar os alunos graduandos do curso de Engenharia Civil do Centro Universitário UNA – Unidade Contagem em seu trabalho de conclusão de curso (TCC) cujo tema é “Avaliação de imóveis: um estudo de caso no município de Contagem - MG”.

Desta forma, os dados aqui fornecidos não comprometem a empresa/corretor de imóveis/engenheiros em momento algum, visto que não serão citados nomes ou características que identifiquem o entrevistado no contexto do trabalho acadêmico.

Ciente das informações acima contidas, firmamos o presente em duas vias, sendo uma do entrevistado e a outra da estudante.

Contagem, ____ de _____ de 2023.

Aluno responsável pela pesquisa

Assinatura

Entrevistado: