



PERÍCIA IMOBILIÁRIA: ÉTICA E ATUAÇÃO DO ENGENHEIRO CIVIL NA ANÁLISE JUDICIAL

Anderson Alves da Silva

(andersonv@academico.uniages.edu.br)

Professor orientador: Me. Raphael Sapucaia dos Santos
curso bacharel em Engenharia Civil

Resumo

A evolução numérica de perícias judiciais gera uma grande demanda de serviço para os profissionais responsáveis por sua elaboração, o objetivo deste trabalho é demonstrar a responsabilidade do engenheiro civil, e a sua incidência no ordenamento jurídico. A metodologia utilizada para o desenvolvimento da pesquisa foi a descritiva, descrevendo de forma sucinta a elaboração de uma perícia realizada em Aracaju Sergipe. Apresenta um estudo sobre a importância da ética do perito, profissionais atuantes no mercado de perícia, estes profissionais são definidos por conselhos, o de engenharia e agronomia e dos corretores imobiliários. Que tem como atribuição a elaboração do laudo mercadológico, apresentado neste estudo de caso com o passo a passo seguindo os resultados da conclusão mediante a ABNT, (Associação Brasileira de Normas Técnicas), NBR 1465 com intuito final de avaliar a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico.

Palavras-chave: perícia Imobiliária; laudo pericial; PTAM; Construção Civil.

1. INTRODUÇÃO

O objetivo deste trabalho científico é elucidar o processo da perícia judicial imobiliária, conduzindo a um esclarecimento técnico sobre a concepção de um laudo pericial, analisando assim toda a metodologia de sua elaboração e assim apresentar a responsabilidade técnica na avaliação da perícia judicial imobiliária, na ética e a atuação dos respectivos profissionais que serão responsáveis na elaboração do laudo mercadológico. Os conselhos são os responsáveis por assegurar idoneidade dos profissionais, são eles o de engenharia civil de agronomia e atualmente o dos corretores imobiliários, conforme a legislação brasileira que rege as profissões responsáveis.

Com o aumento da construção civil no Brasil, devido aos Incentivos governamentais dos Programas Casa Verde e Amarela (PCVA) através do governo federal que viabilizou a elevação dos índices de perícia judicial imobiliária no país. O trabalho do perito possui como objetivo apresentar um laudo predeterminado pelo Juiz, sendo este composto por requisitos básicos, denominado de Parecer Técnico Mercadológico.

É apresentado ao decorrer do estudo todo o passo a passo para elaboração do parecer técnico de mercado, além dos aspectos que contextualizam a importância na legalização imobiliária e os seus órgãos regulamentadores e fiscalizadores. Além da comparação de estudo de caso, realizado por uma empresa de engenharia.

Atualmente, o Brasil experimentou uma onda de riqueza no setor imobiliário. Devido ao crédito fácil, somado à importância do setor da construção civil, incentivou o lançamento de diversos empreendimentos imobiliários, com aumento de empreendimentos, gerando uma grande demanda de avaliação de mercado, trazendo oportunidades de trabalho neste setor para o profissional habilitado.

O engenheiro civil é um profissional qualificado na área da construção, no que lhe concerne, também devem compreender a lógica do comércio e do mercado, agindo através da ética, é assim mediante ao profissionalismo regido por normas para realização pericial. Estratégia e circunscrita na pesquisa descritiva sobre a perícia imobiliária. Com a problemática que correlaciona a pesquisa através da seguinte pergunta: quais a estratégia para perícia nos padrões legais da ética profissional e a avaliação judicial de imóvel, é imprescindível ao Judiciário o requerimento dos profissionais especializados para a perícia.

2. DESENVOLVIMENTO

Conforme Aguiar (2016), uma perícia imobiliária pode ser instaurada por diversos motivos entre eles para fins de compra, venda, ações judiciais, taxas e valores de impostos territoriais, locação, transmissão, planta de valores genéricos, decisão sobre investimentos, seguros, fusões ou cisões de empresas e servidões de passagem entre outros. Estimar os valores do bem é imprescindível na venda de imóvel.

Ferreira (2020) afirma que uma Perícia Judicial Imobiliária é a forma de estabelecer o valor correto de mercado de um Imóvel, em que após todas as análises categóricas são expedidos um Laudo Pericial, que além de todas as descrições consta um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Segundo Montenegro Filho (2007), uma perícia corresponde a uma prova com a intenção de elucidar ao magistrado condições técnicas que se elevam diante do saber científico do juiz, tornando relevante sua elaboração.

A norma NBR-13.752/96 — Perícias de engenharia na construção civil, define que uma perícia é uma apuração das causas que desencadearam determinado evento ou até mesmo dúvidas de direitos. A avaliação de imóveis adota-se a norma n.º 14.653-1 da ABNT, além de outras especialmente designadas para imóveis urbanos (14.653-2), e também para imóveis rurais (14.653-3) e empreendimentos (14.653-4). Elas regulamentam uma série de requisitos a serem avaliados.

Conforme Bittar (2017), uma Perícia Judicial Imobiliária é a maneira determinar o valor preciso de mercado de um Imóvel, em que após a realização das análises é expedido um Laudo Pericial, que além de todas as descrições do imóvel que vai da topografia e zoneamento do terreno; idade, metragem, acabamentos e vícios de construção do imóvel; transporte, facilidade de acesso, comércio local e infraestrutura da região consta um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que contribui diretamente para determinar o valor daquele imóvel.

Segundo Maia Neto (1999), “é essencial que tenhamos sempre a noção exata das condições de estudo do mercado, vale lembrar que não somos nós que determinamos os valores, apenas os interpretamos, através das variações provocadas pelas forças que atuam no mercado.” o mercado imobiliário é dinâmico, deve-se considerar um espaço de tempo relativamente pequeno, devendo se considerar espaço de um ano, entre o primeiro modelo e o último, nesse espaço de tempo não ocorre grandes alterações causadas pelas transformações e atuação das forças atuantes neste mercado.

Segundo IBAPE (2014), o Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia, que tem sua sede em São Paulo, explica que perícias imobiliárias é uma atividade que se constitui hoje em uma especialidade da engenharia, abrange uma divisão em três etapas principais vitórias, contratuais e cautelares e aquelas relativas às questões de terra. A demanda por estes serviços pode ocorrer tanto na área judicial quanto na privada.

Segundo Medeiros et al., (2005), uma perícia pode ser solicitada também quando subsistem conflitos de interesses entre pessoas, a solução do Litígio é efetuada judicialmente, firmando assim um processo judicial, este pode necessitar de perícia elaborada por um profissional qualificado para sua avaliação.

A experiência é obtida na prática constante, mas, também é com humildade técnica e teórica através dos trabalhos científicos, por isso, o profissional deve se alicerçar nos mais experientes e em todos materiais disponíveis atualizados no mercado. O talento e a criatividade refletem no resultado de uma perícia. é importante que o laudo seja excepcionalmente didático, ilustrado com imagens e esboço, redigido em linguagem inteligível.

Segundo Takahashi (2002), o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, possui seus parâmetros, definida pela NBR 14.653, a sua metodologia estabelece na parte inicial os procedimentos gerais divididos em 6 requisitos, são eles: imóveis urbanos, imóveis rurais, empreendimentos; máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral e Patrimônios históricos.

A avaliação Mercadológica de um imóvel se faz a definição através de fundamentação e técnicas através da aferição na utilização de metodologias de avaliação que vai muito além da analogia de preços entre imóveis análogos. Ela utiliza uma gama muito maior de dados, gerados por evidências e cálculos para chegar a um valor realmente determinado (ABUNAHMAN,2008).

Segundo Fiker (2011), o Parecer Técnico de Avaliação é um mecanismo de avaliação de mercado alicerçado na NBR 14.653, bem como pela Associação Brasileira orientado por Normas Técnicas. E os conselhos como COFECI e o CREA, que normatiza o conteúdo técnico necessário para Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica (PTAM), que mediante a isso possui um selo numerado, controlado pelo CRECI, que dá autenticidade e notoriedade ao documento, este utilizados em fins judiciais, para emitir um laudo de avaliação de imóvel é necessário seguir alguns parâmetros como a base a NBR 14.653 que define os critérios para nortear todo o processo de avaliação.

De acordo com Bustamante (1996), um laudo deve detalhar as circunstâncias verificadas na vistoria, elaborado através do conhecimento técnico da área de atuação, seja engenharia, arquitetura ou corretor imobiliário é importante utilizar referências construtivas bem como a relação de seus elementos.

Segundo Woiciechowsk (2011), para se emitir um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é necessário a elaboração por um perito, que tenha um enorme conhecimento da área da construção civil em como com vendas, para assim garantir a veracidade qualitativa dos resultados.

Segundo CREA (2021), para ser um profissional apto a desenvolver perícias é necessário registro no CREA, que se respalda na Lei Federal n 5.194, de 24 de dezembro de 1996, exclusivamente no artigo 7º para determinação das atribuições necessárias para validade dos trabalhos e legalidade do profissional habilitado ou segundo a Resolução N° 1.066/2007 do COFECI o técnico em transação imobiliária também e habilita legalmente para realização que requer treinamentos frequentes, buscando o conhecimento e experiências.

COFECI (2007) ressalta a necessidade de avaliação do imóvel ser elaborada por um profissional que tenha seu Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, CNAI. E a lei 6496/71.1.71 Código de Defesa do Consumidor afirmar e destaca a relevância de laudos técnicos das perícias de engenharia possuírem acompanhamentos da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), somente com a mesma esta possuirá valor legal.

Conforme a CLT (1943), o perito tem seus direitos e deveres, dentre eles é receber a remuneração compatível com a função, no ato de entrega do laudo o perito pode fazer a petição de seus honorários, o laudo poderá ser questionado em um prazo de dez dias pelos assistentes técnicos. As honorárias perícias podem se diferir. Uma das formas de cálculo é seguir.

Conforme IBAPE/SP (2021), que publica periodicamente o Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia visando servir como fonte consultiva para o mercado e estabelecer parâmetros para precificação de serviços, o IBAPE/SP. Através de dados obtidos pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR), e do Conselho Federal de

Engenharia e Agronomia (CONFEA), e da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Consegue estabelecer parâmetros e reajustar os valores. No Art.5.º — O valor mínimo dos honorários profissionais é de R \$4.920,00 (quatro mil novecentos e vinte reais) e não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser acrescido nos termos do Art. 6.º.

Conforme o IBAPE/SP (2021), no Art. 6.º, recomenda-se aos profissionais informar os valores das despesas diretas, (transportes, viagens, estadias, cópias de documentos, autenticações, digitalizações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, levantamentos de dados de mercado, registros cartorários, ensaios tecnológicos, análises laboratoriais, etc.), previstas para o trabalho de forma detalhada e descritas assim acrescentando o valor dos honorários estimados nos termos do Art. 7.º, ou quando da contratação pelo valor mínimo previsto no Art. 5.º.

Vale lembrar que o Art. 7.º, informa o acréscimo de, no mínimo, 20% (vinte por cento) para serviços realizados fora do município de domicílio, e acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para serviços requisitados em caráter de urgência que são basicamente os realizados aos domingos, feriados ou períodos noturnos e também quando os trabalhos e seus respectivos locais oferecem riscos como insalubres ou perigosos. (IBAPE/SP,2021).

2.1 Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)

O Ato Normativo n. 01/2011, da Resolução n. 1.066/2007 COFECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, em seu Anexo IV, instituiu que o PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, "deverá conter, alguns requisitos mínimos especificados que estão descritos no quadro 1, para sua elaboração.

Quadro 1- — Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	
REQUISITOS	DESCRIÇÃO
Identificação do solicitante	Citar o solicitante do laudo de avaliação, que poderá ser pessoa física ou jurídica, ou representante legal, que contratou o trabalho avaliatório. Neste 'item' ainda podem ser citados os proprietários do imóvel avaliado.
Finalidade do PTAM	O objetivo da avaliação está normalmente focado na determinação do valor de mercado do imóvel.
Identificação e caracterização do imóvel	Deve ser apresentada a descrição sumária do bem avaliado, visando identificar prontamente o imóvel avaliado, incluindo a matrícula e endereço completo. Na descrição do imóvel devem ser relacionados os seguintes itens: — Situação e localização (Estado, Município, logradouro, número, entre outros); — Número de matrícula e

	<p>cartório de registro imobiliário; — Áreas em m² (do terreno, de construção, real privativa, de uso comum, real total, fração ideal, entre outros) e dimensões do imóvel; — Características e infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel; — Descrição detalhada do imóvel e acessório (construções, benfeitorias, instalações, entre outros); — Relatório fotográfico, da data da vistoria realizada no imóvel;</p>
<p>Pesquisa de imóveis para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado</p>	<p>— Identificação dos imóveis escolhidos para compor a amostra, explicitando as respectivas fontes; - Homogeneização dos itens da amostra;</p>
<p>Determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliado</p>	<p>Neste tópico é registrado o resultado da avaliação, o valor de mercado, e sua data de referência. É importante o registro da data e o estabelecimento de um prazo de validade para o PTAM, porque o valor do bem poderá alterar significativamente com o tempo, em função da condição do mercado e outros fatores.</p>
<p>Encerramento</p>	<p>— Conclusão do PTAM; - Data e assinatura do emissor do PTAM; — Aposição do Selo Certificador ao lado da assinatura</p>
<p>Anexos</p>	<p>— Relatório fotográfico, quando não incluído na Caracterização do Imóvel; — Plantas de situação e localização, mapas, entre outros; — Certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis; — Documentos diversos (outras certidões, recibos de impostos, CCIR, entre outros); — Currículo do avaliador.</p>

Fonte: (CRECI, 2010)

2.2 Honorários periciais

Os honorários periciais podem se divergir em diversas formas, será apresentado neste trabalho duas formas, que é por cálculo do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), variável por estado, exemplificado na Tabela 2, IBAPE-SE, que determina os honorários através do valor do bem, onde se obtém um valor a partir de uma

porcentagem definida. Vale lembrar ainda para avaliação de determinação do valor de locação, os honorários devidos estão descritos na Tabela 3 e para vistoria de imóveis destinados à elaboração de laudos de inspeção predial corresponde a Tabela 4.

A outra forma de calcular os honorários de um perito é através da planilha demonstrativa da Associação dos Peritos Judiciais (ASPEJUDI) conforme a Figura 1. Os cálculos podem ser definidos a partir da carga horária distribuída na programação e análise, diligências, cálculos, redação, revisão, sendo R\$110,00 o valor mínimo da hora trabalhada, mais despesas variáveis, sendo importante ressaltar de modo geral, todos os trabalhos de engenharia de avaliações e de perícias poderão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho.

Ao final do parecer técnico de avaliação mercadológica, em anexo e feito o relatório fotográficos que caracteriza o imóvel: a fachada da casa com ponto comercial (Figura 2), a Figura 3 as ruas de acesso à residência a Figura 4, o ponto comercial área interna, a Figura 6 os banheiros e a Figura 7, o quintal.

Quadro 2– Honorários para remuneração de serviços de avaliação de imóvel urbano e rural

Fórmula	
$H=250,00 \times \{10,45 + \{(V - 125.000,00) / 10.000\}^{0,65}\}$	
Valor da valiação do bem	
A(R\$)	H(R\$)
125.000,00	2.610,00
150.000,00	3.080,00
200.000,00	3.530,00
250.000,00	3.900,00
300.000,00	4.210,00
350.000,00	4.500,00
400.000,00	4.780,00
450.000,00	5.010,00
500.000,00	5.240,00
550.000,00	5.470,00
600.000,00	5.680,00
700.000,00	6.090,00
800.000,00	6.470,00
900.000,00	6.830,00
1.000.000,00	7.180,00
1.500.000,00	8.740,00
2.000.000,00	10.110,00
3.000.000,00	12.520,00
4.000.000,00	14.640,00
5.000.000,00	16.580,00
10.000.000,00	24.710,00

15.000.000,00	31.450,00
---------------	-----------

Fonte: IBAPE-SE (2022)

H= Honorários mínimos

V= Valor de avaliação do bem ou da causa judicial

Quadro 3 – Valor de remuneração de serviços de locação

Valor locatício percentual		
valor mínimo	valor máximo	%
	3.600,00	100
3.601,00	5.400,00	95
5.401,00	7.100,00	90
7.101,00	8.900,00	85
8.901,00	10.700,00	80
10.701,00	12.500,00	75
12.501,00	14.300,00	70
14.301,00	15.500,00	65
15.501,00	18.400,00	60
18.401,00	29.800,00	55
29.801,00	36.000,00	50
Acima de 36.001	Justificar percentual, conforme complexidade do trabalho	

Fonte: IBAPE-SE (2022)

Quadro 4 – Honorários para remuneração de serviços de vistoria e inspeção predial

Tipologia do bem visitado	Valor da remuneração (em R\$) (1)
Residencial	
Casas térrea até 100 m ²	430,00/Un
Casas térreas com mais de 100 m ²	625,00/Un
Casas com mais de um pavimento	625,00/Un
Área privativa de apartamentos com até 80 m ²	430,00/Un
Área privativa de apartamentos com mais de 80 m ²	625,00/n
Áreas comuns de edificações com até 4 pavimentos	1.250,00/Un
Área comuns de edificações entre 5 e 8 pavimentos	1.875,00/Un
Área comuns de edificações com mais de pavimentos	2.500,00/Un
Áreas comuns cobertas de condomínios, localizadas for corpo do prédio	2,50/m ²

Áreas comuns descobertas de condomínios e/ou garagens localizadas fora da projeção da torre	0,65/m ²
Galões e lojas em vão único	1,25/m ²
Salas comerciais	315,00/Un
Lojas com múltiplos ambientes	2,50/m ²
Industrial	
Ambientes de produção	0,65/m ²
Escritórios e unidades de apoio (guarita, refeitório, vestiários sanitários, depósito, garagem, etc.)	2,50/m ²

Fonte: IBAPE-SE (2022)

Figura 1 –Planilha demonstrativa de honorários periciais



Associação dos Peritos Judiciais, Árbitros,
Conciliadores e Mediadores de Minas Gerais

Esta planilha poderá ser acessada através de nosso Site | www.aspejudi.com.br

PLANILHA DEMONSTRATIVA DE HONORÁRIOS PERICIAIS

Vara:	Processo n°:
Autor/ Recte.:	Ação:
Réu/ Recda.:	Comarca:

1 - REMUNERAÇÃO DO PERITO

Etapas do trabalho (horas)	X	Valor Hora Adotado (*) (R\$)	=	Valor dos Serviços
Carga e Baixa para processos físicos	X		=	
Análise e Programação	X		=	
Diligências	X		=	
Cálculos, Redação, Revisão	X		=	
Total	X		=	R\$ A

(*) valor mínimo da hora de trabalho (sugerida) R\$ 471,09

2 - DESPESAS VARIÁVEIS

Custos indiretos, digitação, material medição, deslocamento, laboratório, hospedagem e outros

R\$ **B**

3 - HONORÁRIOS PERICIAIS (A + B) = C

R\$ **C**
A + B

PERITO	Nº ASPEJUDI MG
---------------	-----------------------

HONORÁRIOS PERICIAIS

Fonte: ASPEJUDI (2022)

3. METODOLOGIA

A metodologia utilizada neste trabalho foi a pesquisa descritiva, com o intuito de analisar métodos para avaliação em uma perícia, obtendo os referenciais teóricos através de sites; monografias; artigos sobre a avaliação de imóvel, buscando as análises entre laudos periciais obtendo assim as informações científicas através de materiais acadêmicos.

Vale ressaltar que foi realizado uma leitura minuciosa sobre as argumentações entre CREA e CRECI, e com a análise dos dados se destaca os conhecimentos técnicos, conforme o 'item' 8.2.1 da ABNT/NBR 14.653, que foi de grande relevância para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Na realização da avaliação do imóvel objetivando o parecer que se utilizou do "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado". Pelo método aplicado, foi considerada as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação e assim a partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do imóvel.

4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

Neste primeiro passo é descrito um breve resumo das informações gerais da avaliação, incluindo identificação da localização do imóvel, dados do proprietário e dos terrenos com o valor encontrado de mercado e por quem foi solicitado o laudo, em seguida e informa os dados do proprietário e dos ocupantes e dados do imóvel, logo a finalidade e objetivo do referido Laudo e a categoria de Avaliação.

4.1 Objetivo

Este parecer tecnológico foi desenvolvido pela corretora imobiliária Carla Lavínia da Silva Pimentel –CRECI: 3278/PF 16.^a REGIÃO/SE. CNAI: n. °13099. Com objetivo de determinar o valor venal de mercado para a venda de uma residência localizada na Rua Paulo Oliveira Rocha n.º 581, Bairro Jardim Centenário, Aracaju SE; nenhuma documentação do imóvel fornecida ou anexada aos autos solicitação movido pela requerente Clemilda Cardoso Cassunde, em desfavor do José Freire dos Santos, em curso na 4.^a Vara Cível da comarca Aracaju SE. Processo virtual nº 200810400232.

4.2 Descrição do Imóvel Avaliado

Imóvel misto, residencial e comercial. Medidas do Terreno: 6,10 metros de frente e 25,00 metros de comprimento em ambos os lados, perfazendo uma área total de 152,5 m², com área construída de 110,40 m², composta de 3 quartos sendo 01 suíte, 02 salas, 02 banheiros, cozinha, quintal, garagem, telhado aparente e 01 quarto com forro PVC. Ponto comercial anexo ao lado da casa já incluso na área construída total. A região é contemplada por imóveis residenciais e comerciais. O bairro possui infraestrutura precária com os seguintes serviços urbanos: energia elétrica, iluminação pública, Redes de Telefone, Coleta de lixo, Rede de Abastecimento de água, transporte coletivo.

4.3 Resumo da Avaliação

Para determinação da metodologia adotada na avaliação do imóvel, foi através do método comparativo verificando-se a existência de outros imóveis sendo oferecidas para venda

ou já vendidos, nas imediações. E diante disso utiliza-se do método comparativo já que existem os pressupostos necessários para implementação do método. O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação utilizando-se de dados de mercado semelhantes quanto às características intrínsecas e extrínsecas, vale ressaltar ainda que as características e os atributos dos dados coletados são ponderados por homogeneização.

Homogeneizados quanto:

- Metragem
- Posição solar
- Estado de conservação do imóvel
- Localização

4.4 Evolução dos cálculos direto para determinação do valor do imóvel

$$Vi = Vt + Ve$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel
 V_e = Valor da edificação
 V_t = Valor do terreno

Para encontrar o Valor do Terreno, é obtido através da seguinte expressão:

$$VT = A \times Vu$$

Onde:

V_t = Valor do Terreno
 A = Área do imóvel avaliando em metros quadrados
 V_u = Valor unitário básico adotado em R\$ 250,00

$$\begin{aligned} V_t &= A \times V_u \\ V_t &= 152,5 \times 250,00 \\ V_t &= 38.125,00 \end{aligned}$$

Para encontrar o Valor da edificação é obtido através da seguinte expressão:

$$Ve = A \times Cu$$

Onde:

V_e = Valor da Edificação
 A = Área equivalente construída em metros quadrados
 C_u = Custo unitário da edificação, 881,90 Sinduscon-SE. Composição CUB/m² - valores em R\$ /outubro/2019 Projetos-padrão Residenciais — Baixo

$$\begin{aligned} V_e &= 110,40 \times 881,90 \\ V_e &= 97.361,76 \end{aligned}$$

O valor final do Imóvel, será expresso na fórmula:

$$Vi = Vt + Ve$$

Assim, teremos

$$V_i = 38.125,00 + 97.361,76$$

$$V_i = 135.486,00$$

Valor de mercado do imóvel avaliado = R\$ 135.000,00(Cento e trinta e cinco mil reais)

4.5 Registro fotográfico

Figura 2- fachada da casa com ponto comercial



Fonte: (PIMENTEL, 2019)

Figura 3-ruas de acesso à residência



Fonte: (PIMENTEL, 2019)

Figura 4- Ponto comercial área interna



Fonte: (PIMENTEL, 2019)

Figura 5-Área interna da residência



Fonte: (PIMENTEL, 2019)

Figura 6- Banheiro



Fonte: (PIMENTEL, 2019)

Figura 7- Quintal



Fonte: (PIMENTEL, 2019)

CONCLUSÕES

Mediante todas as análises conclui-se que se chega a um valor preciso de mercadológico dos imóveis, seguindo as diretrizes da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). As Normas Técnicas para Avaliação de Imóveis Urbanos, estipulados pela NBR 14.653.

Diante da avaliação da perícia imobiliária foi possível enxergar um abrangente campo de mercado de trabalho para o engenheiro civil. As perícias são fundamentais para esclarecimentos técnicos, visto que ao se tratar de avaliação imobiliária, é imprescindível competência do conhecimento técnico da engenharia para a realização da perícia, mediante a determinar as condições físicas e sua vida útil, para assim estabelecer seu verdadeiro preço.

Através das informações obtidas foi possível enxergar que esta prestação de serviço é elaborada de forma judicial, requerendo rigor nas análises dos resultados, tornando assim imprescindível a ética e honradez do perito, pois parecerem óbvias, se não fosse sua importância

como requisito indispensável, interessar-se conseguir determinar com qualidade os esclarecimentos dos fatos. Sendo assim é de total importância seguir as regras estabelecidas para um Parecer Técnico.

Vale lembrar ainda que o mercado é impulsionado com o crescimento numérico de perícia imobiliária mediante os incentivos governamentais e assim maior exigência dos clientes relacionados à qualidade na construção civil, desta forma o respaldo técnico se torna implicitamente necessário para avaliar questões estruturais e estéticas, fatores determinantes para valorização ou desvalorização do imóvel. Logo uma perícia tem como finalidade a função de elaboração de um laudo técnico, este apresenta conclusões de uma avaliação criteriosa.

É fundamental a designação de um profissional habilitado para produção de um laudo técnico, para assim descrever possíveis falhas e suas respectivas consequências referentes à construção. Para ser profissional hábito e necessário está inscrito e ser determinado através de um Conselho Regional seja ele de Corretores de Imóveis em que o mesmo deve possuir Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), ou CREA para engenheiros, arquitetos e agrônomos devidamente registrados, para atribuições e responsabilidade de perícias, avaliações e vistoria para elaboração do Laudo.

No laudo pericial elaborado mediante análise de solicitação é desenvolvida a coleta de todas as informações do imóvel como estudando topográfico, matrículas, documentos e projeto de zoneamento, estrutura física e sua vida útil, entre outros estudos necessários mediante a análise, para assim determinar o real valor de mercado do imóvel.

1. AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Deus, por sua graça e por ter me proporcionado chegar até aqui. A minha família por todo apoio, dedicação, contribuindo diretamente para que as dificuldades se tornassem mais fácil e prazeroso durante toda minha trajetória. Quero também lembrar da memória de alguns familiares, meu pai Mirando, meu irmão Júnior e a Karina que não estão aqui hoje para contemplar de forma física essa minha conquista. Agradeço a todos os professores e ao meu orientador Raphael Sapucaia dos Santos que teve paciência e dedicação e a instituição, que esteve disposta a me ajudar e assim contribuir para um melhor aprendizado. Agradeço em especial à minha noiva Vitória Yane Marques de Macedo, que me incentivou e me deu força em todos os momentos dessa trajetória.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGUIAR, Fabio Gomes de. **Avaliação e perícia imobiliárias**. 2º, edição. São Paulo/SP: Fabio Gomes Aguiar, 2016.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 13.752** – Perícias de engenharia na construção civil, 1996.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653/19** Avaliação de bens parte 1: procedimentos gerais e NBR 14.653/11 Avaliação de bens parte 2: imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2019.

ABUNAHMAN, Sérgio Antônio. **Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações**. 4.^a edição revista e ampliada. Editora PINI, ano 2008.

BRASIL. Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm >. Acessado em 015/03/2022.

BRASIL. Decreto-lei n. 5.452, de 1.º de maio de 1943. Aprova a Consolidação das Leis do Trabalho. Diário Oficial dos Estados Unidos do Brasil: secção 1, Rio de Janeiro, DF, ano 82, n. 184, p. 11937-11984, 9 ago. 1943.

BUSTAMANTE, R. S.A. **Prova Pericial de Engenharia no Processo Cível: (Fundamentos e Prática)**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996.

BRASIL. Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia. **Legislação Profissional**. 2022. Disponível em: < www.confea.org.br.> Acesso em 20/03/22.

COFECI. **Requisitos mínimos de um PTAM**: parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. 2017. Disponível em: < <https://www.operitoavaliador.com.br/single-post/2017/08/17/requisitos-minimos-ptam> >. Acessado em 18/03/2022.

DANTAS, Rubens Alves. **Engenharia de avaliações** — uma introdução à metodologia científica. São Paulo, PINI, 1999.

EVANGELISTA, R. Algumas considerações sobre as perícias judiciais no âmbito civil. **Revista IMESC** 2000.

FERREIRA, Bruno Moraes; SCHRODER E BRAGA, Luís Gustavo. **Perícia Judicial Imobiliária**. Juiz de Fora 2020.

FIKER, José. “**Manual Prático de Direitos das Construções**”. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 3.ª ed., 2008

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

LINDENBERG FILHO, Sylvio de Campos. **Guia prático do corretor de imóveis**. São Paulo: Atlas, 2006.

IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. **Engenharia Legal e de Avaliações**. Volume 2. Editora LEUD, ano 2014.

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Ceará IBAPE-CE. Disponível em: < <https://www.ibapece.org/>.>. Acesso em: 17/03/2022.

MÖLLER, Luís Fernando Chulipa. **Planta de Valores Genéricos**. Porto Alegre, ABDR, 1995.

MEDEIROS JÚNIOR, Joaquim da Rocha; FIKER, José. **Perícia Judicial** — como redigir laudos e argumentar dialeticamente. Editora LEUD, 2005.

MONTENEGRO. FM. **Curso de direito processual civil**: teoria Geral do processo e processo de conhecimento— São Paulo: Atlas, 2007.

MAIA NETO, Francisco. **Negócios imobiliários**. Belo Horizonte, Del Rey, 1999.

PERÍCIA Imobiliária. **BITTAR, Perícias e Avaliações de imóveis**, 2017 Disponível em: < <https://bittarpericias.com.br/pericia-imobiliaria/> >. Acesso em 19/03/2022.

PENTEADO, César Augusto. Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. São Paulo: CRECISP, 2019.

PIMENTEL, Carla Lavinia da Silva. **Parecer Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano-Casa**. Aracaju, 2019.

Regulamento de Honorários para Avaliação e Perícia de Engenharia. Ibape/SP.

Disponível em:<

<https://www.ibapesp.org.br/adm/upload/uploads/1623250699Regulamento%20de%20Honorarios%202021>. >. Acesso em: 17/03/2022.

SANT'ANA, Matheus Martins Santos. **Levantamentos de Manifestações Patológicas em**

Edificações de Interesse Social: Boletim do Gerenciamento. 2020. Disponível em:<

<https://nppg.org.br/revistas/boletimdogerenciamento/article/view/508> >. Acesso em: 19 mar. 2022.

TAKAHASHI, N. T. **Perícias de Engenharia em Edifícios, Peritos e Seus Paradigmas e**

Desafios dos Novos Tempos. 2002. 197p. Monografia (Obtenção do Título de MBA em Tecnologia e Gestão na Produção de Edifícios) - Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, 2002.

WOICIECHOWSKI, Felipe Lorenci. **Procedimentos para perícia judicial de avaliação de imóveis urbanos em data do passado pelo método comparativo direto**. Curitiba, 2011.