

Princípios e Técnicas para Avaliações de Imóveis Urbanos

Autor: Eng. Antônio Lúcio de Andrade Moreira

Engenheiro Civil graduado pela FUMEC - Belo Horizonte/MG - 1992; Atuações como Perito Judicial na Justiça Estadual e Justiça Federal; Atuações como Assistente Técnico nomeado em processos judiciais para diversas empresas privadas; Atuação como Perito e Avaliador de imóveis para diversas entidades públicas e privadas; Ministrante de cursos e palestras sobre perícias e avaliações de Engenharia; Autor dos Softwares **Avalurb** - Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais e **Sisuportec** - O Suporte diário do Engenheiro e do Arquiteto.

Para Refletir

Tenho notado e acompanhado, ao longo de mais de 30 anos, dedicados em grande parte às avaliações de imóveis urbanos e perícias judiciais, debates e argumentações, muitas vezes inflamados, sobre a eficiência das metodologias comparativas de dados de mercado.

Vejo constantemente, alguns dizendo que o critério da regressão linear ou múltipla é o mais eficiente, que a interferência do avaliador durante o processo avaliatório é menor, que o critério do tratamento por fatores já é ultrapassado etc. Por outro lado, os defensores do tratamento por fatores dizendo que o critério da regressão linear é mais oneroso, que não se recebe o valor justo para tanto trabalho, que o número de amostras é maior, sendo impossível adotá-lo em muitos cantos desse "Brasilzão" etc.

Nessa minha jornada, tenho visto muita coisa boa e ruim feita nos dois processos. Acho que o Avaliador deve sim, debater e discutir sobre as metodologias avaliatórias, buscando aprimorá-las, sem excluir nenhuma delas. São ferramentas de trabalho que custaram décadas para atingirem o estágio de desenvolvimento atual. Foram desenvolvidas pelos ícones da engenharia de avaliações, comentadas e amparadas em toda a bibliografia que trata do assunto. Ambas são de grande valia e podem ser, sem sombra de dúvida, muito eficientes nas diversas situações do dia a dia da nossa atividade.

Quanta coisa aprendi sobre avaliação de imóveis no livro que ganhei do meu saudoso avô enquanto eu ainda era um estudante de engenharia. "Avaliações de Imóveis de L.C Berrini", da 4ª edição, datada de 1959, 49 anos atrás, um livro numerado e com a rubrica do próprio Berrini. O mais incrível é que os assuntos tratados neste livro são utilizados por todos nós. Aconteceram evoluções, mas os princípios continuam os mesmos.

Sob a minha ótica, a maneira como são tratados os dados nos laudos de avaliação é, sem dúvida alguma, de suma importância para a qualidade de qualquer trabalho, porém, é uma parcela ínfima de todo o processo avaliatório. O trabalho do Avaliador vai muito além disso. Costumo dizer que o Avaliador tem que, obrigatoriamente, conseguir enxergar em três dimensões e num ângulo de 360°, ter capacidade de estimação, ter "faro", escutar muito mais do que falar, ser minucioso, ser simples e objetivo, ser teórico e prático ao mesmo tempo e, principalmente, ser imparcial e ético.

Um avaliador não pode ser somente um "expert" na ciência da matemática e estatística e muito menos querer, simplesmente, "matematizar" os trabalhos avaliatórios, isto o levará a resultados catastróficos. Uma avaliação não é feita somente com fórmulas, teoremas e normas. O profissional da área tem que ter o dom da contestação, da percepção e da criação.

Portanto, não devemos somente substituir. Sejam capazes de somar e aprimorar nossos conhecimentos.

Eng. Antônio Lúcio de Andrade Moreira

Conheça nossos softwares

(31) 9 9999.9600

www.avalurb.com.br

www.avaliandoimoveis.com.br

suporte@avalurb.com.br

suporte@avaliandoimoveis.com.br

Avalurb 6.0 – Avaliação de Imóveis Urbanos

Avalurb 6.0 – Avaliação de Imóveis Rurais

Avalurb PTAM 2.0 – Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais



Conteúdo

Capítulo 1 - Introdução

- 1.1) A conduta profissional
- 1.2) O mercado de perícias e avaliações

Capítulo 2 - Matemática Financeira

- 2.1) Conceitos básicos
- 2.2) Juros simples ou capitalização simples
- 2.3) Juros compostos ou capitalização composta
- 2.4) Considerações sobre as taxas
 - 2.4.1) Taxas proporcionais
 - 2.4.2) Taxa efetiva
 - 2.4.3) Taxas equivalentes
- 2.5) Transposição de valor
 - 2.5.1) Valor passado
 - 2.5.2) Valor futuro
- 2.6) Séries uniformes de pagamento
 - 2.6.1) Desconto ou fator de valor atual
 - 2.6.2) Capitalização ou fator de acumulação

Capítulo 3 - Estatística Descritiva Básica

- 3.1) Distribuição de frequências
 - 3.1.1) Cálculo da quantidade de classes (K)
 - 3.1.2) Cálculo do intervalo de classe (I)
- 3.2) Medidas de posição ou de tendência central
 - 3.2.1) Média aritmética
 - 3.2.2) Mediana
 - 3.2.3) Moda
- 3.3) Medidas de dispersão
 - 3.3.1) Amplitude total
 - 3.3.2) Desvio médio em relação à média aritmética
 - 3.3.3) Variância
 - 3.3.4) Desvio padrão
 - 3.3.5) Coeficiente de variação
- 3.4) Saneamento do universo amostral (Critério de “Chauvenet”)

3.4.1) Tabela de “Chauvenet”

3.5) Intervalo de confiança

3.5.1) Conceitos básicos

3.5.2) Intervalo de confiança para Nº de elementos da amostra > 30

3.5.3) Intervalo de Confiança para Nº de elementos da amostras < 30

Capítulo 4 - Metodologias Avaliatórias

4.1) Principais conceitos

4.2) Depreciação de imóveis

4.2.1) Método da linha reta

4.2.2) Método de Ross-Heidecke

4.3) Área equivalente

4.4) Método comparativo de dados de mercado com fatores de homogeneização

4.4.1) Considerações gerais

4.4.2) Principais fatores de homogeneização

4.4.3) Campo de Arbítrio (Conforme NBR 14653/2011)

4.4.4) Exemplo prático – Método comparativo de dados de mercado

4.5) Método da quantificação do custo de benfeitorias

4.5.1) Exemplo prático – Método da quantificação do custo de benfeitorias

4.6) Método evolutivo (Valor do Imóvel = Terreno + Benfeitorias)

4.6.1) Exemplo prático – Método evolutivo (Valor do Imóvel = Terreno + Benfeitorias)

4.7) Método Evolutivo (Valor Terreno = Valor Imóvel – Benfeitorias)

4.7.1) Exemplo prático – Método Evolutivo (Valor do Terreno = Valor do Imóvel – Benfeitorias)

4.8) Método involutivo para glebas urbanizáveis

4.8.1) Método involutivo completo

4.8.2) Método involutivo simplificado

4.9) Método da renda

Capítulo 5 - Roteiro para confecção de um laudo de avaliação

Capítulo 6 - Modelos de Laudos

6.1) Comparativo de dados de mercado (valor venal)

6.2) Comparativo de dados de mercado (Valor Locação)

6.3) Laudo avaliação (gleba urbanizável)

6.4) Laudo vistoria técnica (vícios construtivos)

Capítulo 7 - Modelos de Petições para laudos judiciais

7.1) Proposta de honorários

7.2) Juntada do laudo nos autos

7.3) Solicitação de documentação Complementar

Capítulo 8 - Modelos de formulários para amostras

8.1) Apartamentos

8.2) Casa geminada

8.3) Casa isolada

8.4) Galpão

8.5) Gleba

8.6) Lote

8.7) Sala

Capítulo 9 - Tabelas

Capítulo 10 - Bibliografia