

Etapas da Avaliação de Imóveis Urbanos

Eng^a. Civil Dagmar Marques Niemczewski

Eng^a. Civil Maria Cristina Moreira Ferraz Maulaz



Engª. Civil Dagmar Marques Niemczewski

Engenheira Civil, formada em 1981 pela UCPEL/RS

Sócia administradora e responsável técnica da EFI SERVI Engenharia e Serviços Ltda.

Trabalhando na área de Engenharia de Avaliações desde 1999

Curso de Especialização em Engenharia de Avaliações e Perícias pela UFF (2006 a 2008)/INBEC/IGEL

Sócia fundadora da Sociedade Brasileira de Engenharia de Avaliações (SOBREA), atualmente Vice-Presidente Administrativa da SOBREA

Membro do Instituto Gaúcho de Engenharia Legal e Avaliações (IGEL)

Mediadora e Árbitra formada pelo CREA/RS



Eng.ª Civil Maria Cristina Moreira Ferraz Maulaz

Especialização em Patologia e Desempenho das Construções - UNISINOS

Especialização em Avaliações e Perícias de Engenharia - IGEL/INBEC/UFF

Especialização em Ciência da Computação - USP - Universidade de São Paulo - São Carlos/SP

Graduada em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia Civil de Araraquara/SP

Graduada em Licenciatura em Matemática pela UNESP-Universidade Estadual Paulista/São José do Rio Preto/SP

Sócia Proprietária e Responsável Técnica da IMPARI Consultoria e Assessoria SS Ltda.

Atuando nas áreas de Desempenho Construtivo, Patologias e Engenharia de Avaliações

Diretora da Secretaria Geral e Quadro Social na SOBREA - Sociedade Brasileira de Engenharia de Avaliações

Tesoureira no IGEL - Instituto Gaúcho de Engenharia Legal e Avaliações

Etapas da Avaliação de Imóveis Urbanos

- ▶ 1. Demanda - qual a necessidade do uso do Laudo de Avaliação
- ▶ 2. Análise da documentação recebida - quais os doc mínimos necessários
- ▶ 3. Agendamento da vistoria
- ▶ 4. Vistoria - aspectos a serem observados
- ▶ 5. Pesquisa de Mercado - observância das Normas e escolha metodologia
- ▶ 6. Tratamento dos dados - software, Excel
- ▶ 7. Análise crítica do valor calculado
- ▶ 8. Confeção da Peça Técnica - atendendo Normas
- ▶ 9. Entrega do trabalho demandado - modelos e prazos
- ▶ 10. Honorários

1. Demanda

Poderemos ser contratados ou designados

▶ 1. Demandante:

▶ 1. **Privado**

▶ - Pessoas físicas

▶ - Pessoas jurídicas (empresas e instituições)

▶ 2. **Público**

▶ - Instituições financeiras (requer credenciamento)

▶ - Órgãos públicos (mediante licitação ou orçamentos - Lei 8.666/93)

1. Demanda

▶ 2. Identificação do Avaliando

- ▶ -Tipologia e localização

▶ 3. Finalidade

- ▶ - Aquisição, alienação, locação, doação, dação em pagamento, permuta, garantias, fins contábeis, arrematação, desapropriações, seguros, adjudicação, judiciário...)

▶ 4. Objetivo

- ▶ - Valor de mercado de compra e venda ou de locação
- ▶ - Outros valores (patrimonial, de risco, custo de reedição, liquidação forçada, desmonte)
- ▶ - Indicadores de viabilidade e outros

▶ 5. Prazo-limite

- ▶ - Ciência do prazo para atender ao contratado

▶ 6. Tipo de Laudo

- ▶ - Normal
- ▶ - Uso Restrito

1.1 Classificação dos imóveis urbanos

1. Quanto ao uso

- residencial
- comercial
- industrial
- institucional
- misto

2. Quanto ao tipo do imóvel

- terreno (lote ou gleba)
- apartamento
- casa (isolada ou em condomínio)
- escritório (sala ou andar corrido)
- loja
- galpão
- vaga de garagem
- misto
- hotéis e motéis
- hospitais
- escolas
- cinemas e teatros
- clubes recreativos
- prédios industriais

1.1 Classificação dos imóveis urbanos

3. Quanto ao agrupamento dos imóveis
 - loteamento
 - condomínio de casa
 - prédio de apartamentos
 - conjunto habitacional (casas, prédios ou mistos)
 - conjunto de salas comerciais
 - prédio comercial
 - conjunto de prédios comerciais
 - conjunto de unidades comerciais
 - complexo industrial

2. Análise da documentação recebida

- ▶ **1. Verificar se foi recebida a documentação mínima necessária completa**
 - ▶ - Constatar se foram recebidos todos os documentos
 - ▶ - Identificar se a documentação está atualizada
 - ▶ - Verificar se identifica plenamente o imóvel
 - ▶ - Ter contatos para agendamento de vistoria e honorários(se for o caso)
- ▶ **2. Aceitar a documentação**
 - ▶ - dar prosseguimento (atentar a legislação municipal, estadual e federal)
- ▶ **3. Rejeitar a documentação (se der falta de algum documento)**
 - ▶ - solicitar nova documentação complementar (novo ciclo de análise, cuidar prazos)

3. Agendamento da vistoria

▶ 1. **Pessoas envolvidas**

- ▶ - Interessado (pode ser o demandante ou não)
- ▶ - Demandante (pode ser o interessado ou contratante)
- ▶ - Intermediários (correspondentes, corretores, advogados, judiciário e outros...)

▶ 2. **Chaves do imóvel**

- ▶ - Combinar com a pessoa que vai abrir o imóvel e acompanhar na vistoria

▶ 3. **Contato com quem vai honrar com o pagamento dos honorários**

- ▶ - Pessoa que vai pagar os honorários (no caso de ser pago diretamente ao avaliador; caso seja credenciamento contratual, será gerado uma fatura mensal)

▶ 4. **Data e horário**

- ▶ - Ver disponibilidades dos envolvidos para atender aos prazos

4. Vistoria

Uma das principais etapas do processo, juntamente com uma boa PESQUISA DE MERCADO (banco de dados)

- ▶ 1. Caracterização da região
 - ▶ - aspectos gerais, físicos, de uso e ocupação, infra-estrutura urbana, atividades existentes do entorno e equipamentos comunitários
- ▶ 2. Caracterização do terreno
 - ▶ - localização, utilização atual e vocação, física, infra-estrutura urbana, restrições físicas e legais, sub ou superaproveitamento
- ▶ 3. Caracterização das edificações e benfeitorias
 - ▶ - aspectos construtivos, arquitetônicos, do uso adequado, condições de ocupação e patologias aparentes (que possam influenciar no valor do imóvel)
 - ▶ documentar todos aspectos por fotografias
- ▶ 4. Edificações e benfeitorias não documentadas
 - ▶ - existência ou não (considerações especiais dependendo de cada caso)
- ▶ 5. Situações especiais
 - ▶ - vistorias por amostragem, por paradigma, impossibilidade de vistoria, planta de valores

5. Pesquisa de Mercado

Junto com a VISTORIA, esta etapa é a de maior importância para convicção de valor calculado

- ▶ PLANEJAMENTO DA PESQUISA
- ▶ 1. **Onde pesquisar** - metodologia já escolhida
 - ▶ - Internet (globalização)
 - ▶ - Imobiliárias (que atuam na região do avaliando)
 - ▶ - Entorno do avaliando (verificação quando da vistoria)
- ▶ 2. **O que pesquisar**
 - ▶ - Planejamento - Imóveis com as principais características físicas (tipologia, metragem, padrão, etc...), econômicas e de localização em relação ao avaliando
 - ▶ - Região de abrangência (espaço físico, escolha do melhor comparativo - região, bairro)
- ▶ 3. **Quanto pesquisar**
 - ▶ - atender ao nº min de dados necessários para um bom cálculo
 - ▶ - poder cumprir os prazos

6. Tratamento de Dados

Abordagem por TRATAMENTO CIENTÍFICO (outra maneira seria por Tratamento por Fatores, cada vez mais em desuso)

- ▶ 1. **Qualidade da amostra - depende de:**
 - ▶ - Informações confiáveis e completas quanto as variáveis utilizadas
 - ▶ - Número de dados de mercado disponíveis
 - ▶ - Ideal ter informações de ofertas de mercado e transações
 - ▶ - Captar sempre que possível o maior número de informações quantitativas
 - ▶ - Utilizar com responsabilidade informações qualitativas dos dados coletados

6. Tratamento de Dados

Abordagem por TRATAMENTO CIENTÍFICO (outra maneira seria por Tratamento por Fatores, cada vez mais em desuso)

▶ 2. Escolha da Metodologia

- ▶ - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado(MCDDM)
- ▶ - Método Involutivo
- ▶ - Método Evolutivo
- ▶ - Método da Capitalização da Renda
- ▶ - Método para identificar o custo de um bem
- ▶ - Método comparativo direto de custo
- ▶ - Método da quantificação de custo
- ▶ - Método para identificar indicadores da viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

6. Tratamento de Dados

Abordagem por TRATAMENTO CIENTÍFICO (outra maneira seria por Tratamento por Fatores, cada vez mais em desuso)

▶ 3. Escolha do Software

- ▶ - Regressão Linear, Múltipla, Regressão Espacial, Análise Envoltória de Dados(EDO/DEA), Redes Neurais Artificiais, entre outros...
- ▶ - ter domínio da metodologia escolhida
- ▶ - ter senso crítico para analisar os dados pesquisados
- ▶ - e os resultados calculados

7. Análise crítica do valor calculado

▶ 1. Trabalho de escritório

- ▶ - inferir o comportamento de mercado
- ▶ - verificação da classificação dos graus de fundamentação e precisão alcançados
- ▶ - análise do valor calculado em relação aos dados da pesquisa
- ▶ - senso crítico para analisar os resultados calculados
- ▶ - utilização do Campo de Arbítrio
- ▶ - verificação de uso do intervalo de confiança

8. Confecção da Peça Técnica

▶ 1. LAUDO DE AVALIAÇÃO

- ▶ - Deve atender aos Requisitos mínimos para poder ser enquadrado como “LAUDO”
 - ▶ Itens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14.653 - 2 (Parte 2, Imóveis Urbanos)
 - ▶ Inclui documentação fotográfica realizada quando da vistoria
- ▶ - Modelos de Laudo
 - ▶ Pode ser Modelo próprio do avaliador (ou da empresa)
 - ▶ Ou Modelo do demandante

▶ 2. Apresentação do LAUDO DE AVALIAÇÃO

- ▶ Completo
- ▶ Uso Restrito

8.1 Normas de Avaliações de Bens - ABNT NBR 14.653

NORMA
BRASILEIRA

**ABNT NBR
14653-1**

Segunda edição
27.06.2019

Versão corrigida
20.08.2019

**Avaliação de bens
Parte 1: Procedimentos gerais**

*Assets appraisal
Part 1: General procedures*



ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA
DE NORMAS
TÉCNICAS

DEZ 2002

NBR 14653-4

**Avaliação de bens
Parte 4: Empreendimentos**

NORMA
BRASILEIRA

**ABNT NBR
14653-6**

Primeira edição
30.06.2008

Válida a partir de
30.07.2008

Versão corrigida
13.03.2009

**Avaliação de bens
Parte 6: Recursos naturais e ambientais**

*Assets appraisal
Part 6: Valuation of natural and environmental resources*

NORMA
BRASILEIRA

**ABNT NBR
14653-2**

Segunda edição
03.02.2011

Válida a partir de
03.03.2011

**Avaliação de bens
Parte 2: Imóveis urbanos**

*Assets appraisal
Part 2: Appraisal of urban real estate*

NORMA
BRASILEIRA

**ABNT NBR
14653-7**

Primeira edição
26.02.2009

Válida a partir de
26.03.2009

**Avaliação de bens
Parte 7: Bens de patrimônios históricos e
artísticos**

*Assets appraisal
Part 7: Assets that embody historic and artistic heritage*

NORMA
BRASILEIRA

**ABNT NBR
14653-3**

Segunda edição
27.06.2019

Versão corrigida
20.08.2019

**Avaliação de bens
Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes**

*Assets appraisal
Part 3: Appraisal of rural real estate*

NORMA
BRASILEIRA

**ABNT NBR
14653-5**

Primeira edição
05.06.2006

Válida a partir de
05.07.2006

**Avaliação de bens
Parte 5: Máquinas, equipamentos,
instalações e bens industriais em geral**

*Assets appraisal
Part 5: Appraisal of machinery, equipments and other industrial
assets*

9. Entrega do trabalho demandado

- ▶ 1. **O que entregar**
 - ▶ - Uma peça Técnica - Laudo de Avaliação
 - ▶ - ART/RRT - Responsabilidade Técnica pelo Laudo
- ▶ 2. **Monitoramento** (pode haver quando existe credenciamento)
 - ▶ - Validação do trabalho entregue e possíveis revisões ou ajustes
 - ▶ Porém a convicção do avaliador é fundamental, deve fazer parte da análise crítica do avaliador em relação ao valor calculado, para conclusão do trabalho
- ▶ 3. **Como entregar**
 - ▶ - Depende do contratante - digital ou físico, ou os dois
- ▶ 4. **Quando entregar**
 - ▶ - O cumprimento dos prazos acordados é imprescindível

10. HONORÁRIOS

▶ 1. Tabelado

- ▶ - Edital
- ▶ - Credenciamento

▶ 2. Negociado

- ▶ - na maioria das vezes calculado pela estimativa de horas técnicas envolvidas
- ▶ - aplicada tabelas de entidades de classes

VISTORIA - CASO REAL

3.1.60

vistoria

constatação local, presencial, de fatos e aspectos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam

3.78

vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos ou serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor

3.79

vício construtivo

vício que decorre de falha de projeto, de material aplicado na construção ou de execução

3.80

vício de utilização

vício que decorre de uso inadequado ou de falha na manutenção

VISTORIA - CASO REAL - REGISTRO DE IMÓVEIS EM 22/03/2011













OBRIGADA!

Eng.^a Dagmar

EFI SERVI Engenharia - efiservi@cpovo.net

(51) 999 517 511

@dagmarmn

Eng.^a Maria Cristina

IMPARI - impari@impari.eng.br

(51) 99331 7503

@cris_ferraz_maulaz