

Avaliação de imóveis para finalidades legais

Laudo de avaliação de terrenos e benfeitorias para fins de direito

Laudo técnico de avaliação de terrenos e benfeitorias dos diversos usos permitidos

Avaliação de imóveis urbanos comerciais, industriais ou residenciais nos casos de ações judiciais, hipotecas, garantias e penhoras

Avaliação de imóveis urbanos

Especialização em avaliação de imóveis industriais, comerciais e residenciais

Somos engenheiros peritos avaliadores de imóveis e bens móveis dedicados à prestação de serviços técnicos especializados de Avaliação Patrimonial e Perícias de Engenharia - Elaboração de laudos de avaliação de imóveis industriais, comerciais ou residenciais e de bens móveis com finalidades legais. Avaliação de terrenos e benfeitorias com fins judiciais, fiscais, contábeis, gerenciais, dação em pagamento, garantias e penhoras, efeitos de seguro, alienação, cálculo do valor do aluguel, locação ou arrendamento e outras admitidas em direito. Laudos de avaliação de imóveis elaborados com os requisitos técnicos estabelecidos nas normas da ABNT atendendo todas as exigências legais de acordo com cada finalidade a que se destinam.

Laudos de avaliação de imóveis - Classificação

Conforme a metodologia utilizada na elaboração do laudo de avaliação, o perito avaliador deve cumprir as recomendações técnicas contidas nas normas da ABNT assegurando-se de que o documento emitido possa receber a classificação de laudo de avaliação de imóveis e ser enquadrado nos graus I, II ou III de precisão e fundamentação, segundo o rigor técnico empregado na sua execução. Caso contrário, na hipótese de descumprimento de algum requisito técnico, o documento não será considerado laudo de avaliação, podendo ser classificado como parecer técnico de avaliação ou laudo restrito, sem a fé pública atribuída aos laudos de avaliação de terrenos e

benfeitorias completos elaborados em conformidade com as recomendações técnicas. Quando se tratar de *avaliação de imóveis urbanos*, os requisitos a serem atendidos em cada laudo de avaliação estão descritos no item 9.0 da Norma ABNT NBR 14.653-2/2011 e a especificação do grau de fundamentação da [avaliação](#) é obrigatória quando requerida pelo contratante.

Responsabilidade técnica e civil em avaliação de imóveis

Avaliação de imóveis é atividade que envolve responsabilidade técnica do engenheiro perito avaliador junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da circunscrição local. Imprescindível nas *avaliações de imóveis* urbanos industriais, comerciais, residenciais ou rurais que tenham como finalidade o cumprimento de exigências legais, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), instituída pela Lei Nr. 6.496, de 7 de dezembro de 1977, assegura ao contratante que o laudo de avaliação de imóveis foi elaborado por profissional devidamente habilitado o qual responderá criminalmente por eventuais danos causados a terceiros por culpa ou dolo na execução da [avaliação do imóvel](#).

Ética e legalidade em avaliação de imóveis

Praticamos o princípio da ética e da legalidade na elaboração de [laudos de avaliação de imóveis](#). Pautamos a nossa conduta pelos postulados dos códigos de ética profissional do Instituto de Engenharia Legal (IEL) e do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA). Limitamos as nossas ações ao âmbito da nossa habilitação profissional e não assumimos contratos que não estejamos tecnicamente capacitados a executar conforme os limites das normas. Somos engenheiros peritos avaliadores especializados em avaliação de imóveis e bens móveis há mais de quinze anos e nos sentimos honrados com o reconhecimento da qualidade do nosso trabalho pelos clientes que levam em conta a precisão e fundamentação encontradas nos *laudos de avaliação de imóveis* que elaboramos.

Avaliação de imóveis urbanos

Elementos formadores de valor dos imóveis - definições

As normas brasileiras da ABNT que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis são:

NBR 14653-1 - Avaliação de bens - Parte 1:
Procedimentos gerais;

NBR 14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis
urbanos e

NBR 14653-3 - Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis
rurais

Nas avaliações de imóveis, segundo as definições das normas, a elaboração do laudo de avaliação deve contemplar os seguintes elementos que influenciam e contribuem para a formação do valor final do imóvel, incidindo sobre o terreno e benfeitorias:

PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS:

Aproveitamento eficiente do imóvel

Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente

Área de servidão

Parte do imóvel serviente diretamente atingida pela servidão

Área total de construção

Resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT NBR 12721

Área útil da unidade imobiliária

Área real privativa, definida na ABNT NBR 12721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização

BDI

Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção

Códigos alocados

Ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis

Conciliação

Adoção do valor final, devidamente justificado, em função dos resultados obtidos, quando utilizado mais de um método

Defeitos construtivos

Anomalias que podem causar danos efetivos ou representar ameaça potencial a saúde ou a segurança do usuário, decorrentes de falhas do projeto, do serviço ou do material aplicado na execução da construção

Depreciação física

Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação

Desmembramento

Subdivisão de um terreno em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes

Domínio

Direito real que submete a propriedade, de maneira legal, absoluta e exclusiva, ao poder e vontade de alguém

Domínio direto

Aquele pertencente ao proprietário do imóvel sob o instituto da enfiteuse

Domínio pleno

Domínio total, que é a soma do domínio útil com o domínio direto

Domínio útil

Direito atribuído ao enfiteuta de se utilizar do imóvel, podendo extrair dele seus frutos, vantagens e rendimentos econômicos

Edifício

Construção com mais de um pavimento, destinada a abrigar atividades institucionais, comerciais, industriais ou habitações multifamiliares

Equipamento comunitário

Benfeitoria que visa atender as necessidades básicas de saúde, educação, transporte, segurança ou lazer da comunidade

Entidades técnicas reconhecidas

Organizações e instituições, representativas dos engenheiros de avaliações e registradas no sistema CONFEA/CREA

Estado de conservação

Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção

Fração ideal

Percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação

Frente projetada do imóvel

Menor projeção da frente real sobre a normal a um dos lados, quando estes são convergentes na direção dos fundos, ou a corda, no caso de frente em curva

Frente real

Projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso

Frente de referência

Frente da situação paradigma adotada

Gabarito de altura

Altura máxima de uma edificação permitida legalmente para um determinado local

Gleba urbanizável

Terreno passível de receber obras de infra-estrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, através de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento

Idade aparente

Idade atribuída ao imóvel de modo a refletir o tempo de vida, funcionalidade, partido arquitetônico, materiais empregados, entre outros detalhes

Idade real do imóvel

Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência

imóvel alodial

Aquele livre de quaisquer ônus, encargos, foros ou pensões

imóvel de referência

Dado de mercado com características comparáveis as do imóvel avaliando

imóvel dominante

imóvel que impõe restrição a outro por servidão (por exemplo: lote encravado)

imóvel paradigma

imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação

imóvel com vocação urbana

imóvel em local com características, uso, ocupação, acesso e melhoramentos públicos disponíveis que possibilitam sua ocupação imediata para fins urbanos

imóvel urbano

imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei

imóvel serviente

imóvel que sofre restrição imposta por servidão

Infra-estrutura básica

Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso

Lote

Porção de terreno resultante de parcelamento do solo urbano

Loteamento

Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes

Lucas

Quantia paga pelo futuro inquilino, para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial

Manutenção

Ações preventivas ou corretivas necessárias para preservar as condições normais de exploração econômica de um bem

Outlier

Ponto atípico, identificado como estranho à massa de dados, que, ao ser retirado, melhora a qualidade de ajustamento do universo analisado

Padrão construtivo

Qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção

Pé-direito

Distância vertical livre entre o piso e o teto

Percentual de comprometimento de área

Relação entre a área objeto de gravame e a área total do imóvel

Percentual de comprometimento de valor

Relação entre os valores da área atingida por um gravame, antes e depois da sua instituição

Planta de valores

Representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel numa mesma data

Pólo de influência

Local que, por suas características, influencia os valores dos imóveis, na medida de sua proximidade

Ponto comercial

Bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial

Ponto influenciante

Ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear da amostra

Posse

Detenção ou ocupação, com ou sem fruição, de coisa ou direito

Profundidade equivalente

Resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal

Quota-parte

Valor atribuído a uma fração ideal

Renda

Fruto da exploração de bens ou direitos, ou aplicação de capital

Segmento de área diretamente desmembrável

Parte de um terreno com frente para vias ou logradouros públicos oficiais, passível de aproveitamento econômico e legal

Terreno de fundo

Aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso

Terreno encravado

Aquele que não se comunica com a via pública

Terreno interno

Aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares, e que não consta oficialmente na Planta Genérica de Valores do Município

Terrenos acrescidos de marinha

Terrenos que se formarem, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha

Terrenos de marinha

Terrenos, em uma profundidade de 33 m, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831, que:

- a) são situados no continente, na costa marítima, nas ilhas e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés;
- b) contornam as ilhas situadas em zonas onde se faça sentir a influência das marés

Testada do imóvel

Medida da frente

Unidade imobiliária padronizada

imóvel de ocorrência usual e repetitiva no mercado imobiliário, comprovada através de pesquisa específica, e identificado de acordo com suas características construtivas

Valor depreciável

Diferença entre o custo de reprodução da benfeitoria e o seu valor residual

Variáveis-chave

Variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel

Variáveis independentes

Variáveis que dão conteúdo lógico a formação do valor do imóvel objeto da avaliação

Variáveis qualitativas

Variáveis que não podem ser medidas ou contadas, mas apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo: padrão construtivo, estado de conservação, qualidade do solo)

Variáveis quantitativas

Variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo: área privativa, número de quartos, número de vagas de garagem)

Variável dependente

Variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes

Variável dicotômica

Variável que assume apenas dois valores

Variável proxy

Variável utilizada para substituir outra de difícil mensuração e que se presume guardar com ela relação de pertinência

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

Vício construtivo

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

Vício de utilização

Vício que decorre de emprego inadequado ou falha na manutenção

Vocação do imóvel

Uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais

PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS:

Aproveitamento eficiente

Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referencia, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente

Contemporaneidade

Característica de dados de mercado coletados em período onde não houve variação significativa de valor no mercado imobiliário do qual fazem parte

Custo de oportunidade do capital

Maior taxa de juros auferível no mercado em outras oportunidades de investimento concorrentes, em termos de montante investido e prazo, a um dado nível de risco e liquidez

Fator de classe de capacidade de uso das terras

Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras

Fator de situação

Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influencia sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso

Funcionalidade de benfeitoria

Grau de adequação ou atualidade tecnológica de uma benfeitoria em função da sua viabilidade econômica no imóvel e na região

imóvel rural

imóvel com vocação para exploração animal ou vegetal, qualquer que seja a sua localização

Situação do imóvel

Compreende a localização em relação a um centro de referencia e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de trafegabilidade

Terra bruta

Terra não trabalhada, com ou sem vegetação natural

Terra cultivada

Terra com cultivo agrícola

Terra nua

Terra sem produção vegetal ou vegetação natural

Valor econômico

Valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento ou pela produção vegetal, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco