

Avaliação de imóveis urbanos residenciais, comerciais ou industriais

Serviços técnicos de avaliações e perícias imobiliárias

Laudo de avaliação para comprovação do valor do imóvel



Avaliação de imóveis comerciais - prédios, salas e lojas



Avaliação de prédios, casas e apartamentos residenciais



Avaliação de imóveis industriais - terrenos, prédios e galpões

Avaliação de imóveis, seus custos, frutos e direitos

Avaliação de imóveis urbanos para garantia e penhora

Serviços técnicos de avaliação de imóveis para determinação do valor de mercado do aluguel, para os casos de locação do imóvel, valor para venda ou valor de liquidação forçada para garantia e penhora. [Avaliação de imóvel](#) urbano residencial ou de edificações especiais, emissão de laudo com finalidade judicial tendo como objetivo constituir prova de valor de imóveis urbanos tais como prédios, salas e lojas comerciais, bem como áreas de terras, incluindo a avaliação de galpões e benfeitorias industriais.

Avaliação de imóveis urbanos para garantia e penhora, aluguel, compra e venda ou processo judicial, conforme normas NBR 14.653- da ABNT;

Avaliação de imóveis e definição de valor de mercado para venda e de liquidação forçada para garantia e penhora de imóvel urbano constituído de terreno, galpão, benfeitorias e instalações industriais;

Somos empresa de avaliação patrimonial constituída por engenheiros peritos avaliadores especializados em avaliação de imóveis. Nossa empresa está presente no mercado desde 2002, operando em todo o Brasil na prestação de serviços de Engenharia de Avaliações e perícias imobiliárias, **avaliação de imóveis** e de outros bens e direitos para atender requisitos legais.

Avaliação de imóveis especiais dos diversos tipos e usos permitidos pela legislação

Avaliação de imóveis urbanos comerciais dos tipos sala comercial, andar corrido, prédio comercial, loja e outros destinados a usos considerados especiais como, por exemplo, os **postos de gasolina**, cinemas, teatros, hotéis e assemelhados que não podem ser avaliados pelo método direto comparativo de dados de mercado. Além dessas hipóteses, é possível que surja a necessidade de realizar uma avaliação de imóvel para desapropriação em razão do interesse público, quando também seria recomendável o tratamento especial em função da finalidade.

Avaliação de galpão industrial, prédios, áreas de terrenos e instalações industriais.

Avaliação de bens patrimoniais de empresas, certificação de valores de mercado e de liquidação forçada de bens móveis e imóveis, se for o caso de alienação fiduciária, quando exigido pela instituição financeira, em se tratando de penhora com hipoteca tendo o bem móvel ou imóvel avaliado como garantia.

Graus de precisão e fundamentação da avaliação de imóveis

Conforme a metodologia utilizada, o perito avaliador deverá cumprir as recomendações contidas nas normas, assegurando-se de que o documento emitido possa receber a classificação de **laudo de avaliação de imóvel** e se enquadrar no grau I, II ou III de precisão e fundamentação, segundo o rigor técnico empregado na sua elaboração.

Caso contrário, na hipótese de descumprimento de algum requisito, o documento não será considerado **laudo**, podendo ser classificado como **parecer técnico** de avaliação de imóvel ou laudo restrito, sem a fé pública conferida ao documento completo, conforme definições da norma.

O grau de fundamentação e precisão da avaliação do imóvel deverá ser estabelecido a priori entre as partes contratante e perito avaliador, pois dele dependem o volume e a complexidade do trabalho e, conseqüentemente, os honorários profissionais do perito. Rotineiramente, não havendo especificação prévia do grau, fica subentendido o Grau I, no mínimo.

Tratando-se de avaliação para determinar o valor de imóvel urbano com finalidade judicial ou extrajudicial, os requisitos a serem atendidos em cada caso estão descritos no item 9.0 da Norma ABNT NBR 14.653-2/2011 e a especificação do grau de precisão e fundamentação alcançado é obrigatória se requerida pelo contratante.

Avaliação de terrenos e benfeitorias

O laudo completo, elaborado por avaliador profissional a fim de determinar o valor de um bem imóvel ou de um direito imobiliário, pode ser exigível em diversas oportunidades destacando-se, por exemplo, os processos judiciais, ações renovatórias ou revisionais dos contratos de locação, assim como nos inventários e partilhas, ações de execução e de reintegração de posse, dentre outros processos.

O laudo deve ser elaborado em fiel observância e cumprimento da legislação, em consonância com a conjuntura do mercado imobiliário, sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado e tecnicamente capacitado, a fim de assegurar ao contratante a necessária fé pública nas instâncias do poder público, não se sujeitando a questionamentos por erros, falhas ou omissões na sua elaboração em desacordo com as normas técnicas e legais vigentes.

A escolha da metodologia adequada ao fazer uma avaliação de imóveis é muito importante, pois, dentre outros aspectos, seleciona o método possível de ser utilizado para realizar os cálculos avaliatórios.

Sempre que seja possível, o método preferencial deve ser o comparativo de dados de mercado, por ser o mais preciso, mas essa escolha está condicionada à existência de elementos similares na região, além de outras condicionantes, com as quais precisa também que se tenha muito cuidado, sendo sempre necessário justificar as escolhas e os pressupostos assumidos em função das mesmas.

Avaliação de bens de terceiros é atividade que envolve responsabilidades, sujeitando o avaliador às penas da lei por dolo ou má-fé e por erro ou omissão na confecção do laudo. Em certas circunstâncias, se você precisa apenas saber quanto vale o seu imóvel, uma opção é procurar os préstimos de um corretor de imóveis atuante no mercado imobiliário, o que pode ser suficiente para atender às suas necessidades, quando você precisa saber o valor de mercado para venda do seu imóvel residencial ou comercial.

Entretanto, quando se tratar de avaliar um imóvel com a finalidade de constituir prova de valor junto às instituições do poder público, a melhor alternativa é contratar o serviço de uma empresa especializada para proceder à uma avaliação técnica.

Avaliação de imóveis para formar prova técnica de valor

O laudo elaborado em conformidade com as normas é um documento de engenharia e a sua exigibilidade, incluindo grau de precisão e fundamentação, depende da finalidade. Quem pode avaliar imóveis e emitir **laudo técnico de avaliação** cumprindo as recomendações das normas ABNT NBR 14.653- são os profissionais de engenharia ou arquitetura regularmente inscritos nos respectivos conselhos de classe. Os corretores de imóveis podem emitir o PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) para imóveis residenciais e comerciais, porém, tratando-se de aeroportos, estádios, hidrelétricas, pontes e viadutos que, dentre outros, também são imóveis passíveis de serem avaliados, os corretores de imóveis não estão habilitados para tal.

Para o atendimento aos casos de avaliação de imóveis com precisão, fundamentação e qualidade a composição do **laudo de avaliação** do imóvel deve atender aos requisitos e postulados das normas da ABNT e da legislação vigentes, a fim de assegurar ao documento a fé pública necessária para a finalidade a que se destina.

Para fazer uma boa avaliação de um imóvel e ter mais segurança quanto ao resultado, veja os **métodos de avaliação** admitidos para determinar o valor do imóvel, que estão definidos em normas ABNT. Preferencialmente, recomenda-se consultar o mercado imobiliário para conhecer as práticas adotadas pelas pessoas na região em que se insere o imóvel para ter uma ideia real das condições em que se realizam os negócios. Um corretor de imóveis também pode ser uma ótima fonte de informações do mercado imobiliário. Dependendo do número de clientes do corretor de imóveis, ele vai poder contribuir com grande volume de informações úteis.

Elementos formadores de valor a serem considerados ao avaliar um imóvel urbano ou rural

Para fazer a avaliação de um imóvel, tendo em vista constituir prova de valor do mesmo, você precisa levar em conta os elementos que influenciam a formação dos preços e que, obrigatoriamente, devem ser considerados.

Na maior parte das vezes, elementos tais como localização, estado de conservação, dimensões, relevo e topografia são importantes, porém, por si só, não são determinantes. Em algumas oportunidades, existe mais algum detalhe fundamental que o engenheiro perito avaliador deve observar. Além disso, algumas particularidades do imóvel podem contribuir para formar

o seu valor e, por isso, não podem deixar de ser considerados, devendo-se fazer constar, na parte do laudo que trata da descrição e caracterização do imóvel, todos os elementos que, de alguma forma, contribuíram para a formação do valor, exercendo alguma influência sobre as estimativas de preços do terreno e benfeitorias. Esse é o melhor caminho que leva ao melhor resultado.

Avaliação de imóveis

Elementos formadores do valor do imóvel

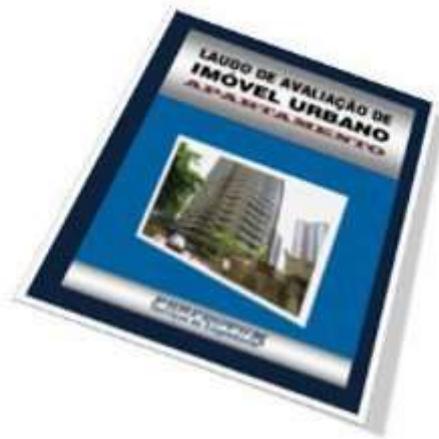
O que considerar na elaboração do laudo de avaliação de imóveis



Avaliação de plantas industriais - Terrenos e galpões



Avaliação de prédios, salas e lojas comerciais



Avaliação de imóveis urbanos residenciais

Definições dos elementos formadores de valor a considerar na composição do *laudo de avaliação de imóveis* conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)

Laudo de avaliação de imóveis para produção de prova de valor

Serviço especializado de elaboração de laudo de avaliação de imóveis para determinação dos valores de mercado para venda, bem como valor do aluguel, para os casos de locação, ou valor de liquidação forçada, tratando-se de garantia e penhora, conforme a finalidade a que se destinar o [Laudo de avaliação de imóvel](#).

Laudo de avaliação do aluguel de imóvel atendendo ação judicial renovatória ou revisional da locação comercial e serviço de assistente técnico em perícias de engenharia, vistorias e avaliações judiciais de imóveis, seus custos, frutos e direitos.

Avaliação de imóveis urbanos para gestão patrimonial, processos judiciais, dação em pagamento, inventários e demais finalidades judiciais e extrajudiciais.

Laudo de avaliação de imóvel urbano para finalidades legais

Além da localização, área do terreno, área construída e padrão construtivo, sempre que se optar pelo método comparativo de dados com tratamento por fatores, existirão várias outras características que exercem influência na formação do valor de mercado dos bens imóveis e que devem ser consideradas pelo perito avaliador quando da composição do laudo de uma **avaliação de imóveis** ou parecer técnico de avaliação

mercadológica, a exemplo dos que são elaborados pelos corretores de imóveis.

A avaliação imobiliária de uma propriedade deve certificar o seu valor de mercado por meio de uma boa metodologia, que seja consagrada pelas normas vigentes, devendo o perito avaliador para isso observar atentamente as recomendações técnicas das NBR 14.653 da ABNT, além de outras emanadas do IBAPE (Instituto Brasileiro Avaliações e Perícias de Engenharia) e demais instituições e órgãos de classe relacionados ao ramo da Engenharia de Avaliações e Perícias.

Além disso, há que se considerar que uma boa avaliação de imóveis deve ser executada levando em conta aspectos incomuns, tais como, por exemplo, a proximidade de fontes de ruídos ou de odores desagradáveis, além de fatores subjetivos inerentes às áreas consideradas de risco, quando pode se fazer necessário conhecer mais do que o grau de periculosidade para avaliar um imóvel.

As normas brasileiras da ABNT NBR 14.653-1, 14.653-2 e 14.653-3 tratam de forma genérica e abrangente de tudo que se relaciona com as avaliações de imóveis urbanos e rurais, porém deixam para o arbítrio dos profissionais a escolha dos métodos e adoção dos critérios para avaliar conforme os casos e informações disponíveis.

Todos os procedimentos e limitações quanto à utilização dos fatores que devem ser considerados no desenvolvimento de uma avaliação de imóveis para finalidades legais estão definidos nas normas da família NBR 14.653, as quais devem ser mencionadas em todas as manifestações escritas relativas às avaliações dos bens imóveis, seus custos, frutos e direitos.

Segundo as recomendações das normas técnicas, o perito avaliador deve considerar na elaboração do laudo de avaliação de imóvel todos os elementos formadores do *valor final do imóvel*, que exerçam influência sobre os preços de terrenos e benfeitorias.

Tais elementos, no procedimento de homogeneização da amostra, podem gerar fatores de equivalência a serem levados em conta no cálculo da média ponderada da amostra, nas avaliações de imóveis por meio do método direto comparativo de dados de mercado ou regressão linear.

Por exemplo, tratando-se de uma avaliação de imóvel especial, esta deve ser feita levando em conta diversos elementos que seriam irrelevantes para o perito avaliador, no caso de realizar uma avaliação de imóveis para atribuir valor a um imóvel

tradicional ou na elaboração de um parecer técnico de avaliação mercadológica.

Assim sendo, extraímos da norma as definições técnicas dos elementos formadores de valor dos imóveis, que pode ser importante considerar na elaboração de laudos de **avaliação de imóveis urbanos e rurais**:

Definições dos elementos formadores de valor que influenciam na avaliação de um imóvel

Aproveitamento eficiente

Aquele recomendável e tecnicamente possível no local da avaliação, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente, destacando-se a vocação, se residencial, comercial, de serviços ou industrial

Área de servidão

Parte do imóvel serviente diretamente atingida pela servidão

Área total de construção do imóvel

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

Área útil da unidade imobiliária

Área real privativa, definida na NBR 12721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos da construção que impeçam ou dificultem a plena utilização

BDI

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

Códigos alocados

Ordenação numeral (notas ou pesos) a fim de diferenciar as características qualitativas dos elementos amostrais

Conciliação

Adoção do valor final, devidamente justificado, decorrente de 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 das edificações

Perda de valor decorrente do desgaste de 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 daqueles 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 da manutenção que recebe

Fração ideal

Percentual pertencente a cada comprador (condômino) no terreno e nas coisas comuns da edificação

Frente projetada

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

Frente real

Projeção horizontal da linha divisória com a via de acesso

Frente de referência

Frente da situação paradigma adotada

Gabarito de altura

Altura máxima de uma edificação permitida legalmente num determinado local

Gleba urbanizável

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

Idade aparente

Idade atribuída à unidade imobiliária de modo a refletir o tempo de vida, funcionalidade, partido arquitetônico, materiais empregados, entre outros detalhes

Idade real da edificação

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 às do imóvel avaliando

Imóvel dominante

Imóvel que impõe restrição a outro por servidão (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 possibilitando a ocupação e imediata utilização com fins urbanos residenciais, comerciais ou industriais

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 de 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. Em função da sua vocação, pode ser lote residencial, lote industrial (nos casos dos distritos industriais) ou, eventualmente, lote comercial, quando se tratar de empreendimento imobiliário de natureza comercial.

Loteamento

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

Luas

Quantia paga pelo futuro inquilino, no ato da assinatura ou transferência do contrato de aluguel, a título de remuneração do ponto comercial escopo da avaliação

Manutenção

Ações preventivas ou corretivas necessárias com finalidade e preservar as condições normais de exploração econômica de um bem

Outlier

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

Padrão construtivo

Qualidade das benfeitorias em função de especificações nos 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 de valores genéricos de metro quadrado de terreno numa mesma data

Pólo de influência

Local que, em função das suas características, influencia os valores de imóveis na razão inversa da distância

Ponto comercial

Bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente da 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 confrontante com 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 servindo-se de 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, deixando de constar oficialmente na Planta Genérica de Valores do Município

Terrenos acrescidos de marinha

Terrenos formados, 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, identificado de acordo com suas características construtivas e constituído por terreno ou fração mais as benfeitorias inerentes

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 na formação do valor do imóvel

Variáveis independentes

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

Variáveis qualitativas

São aquelas que tem valores abstratos, impossíveis de serem medidas ou contadas, mas apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem

(exemplo: padrão construtivo, estado de conservação, qualidade do solo)

Variáveis quantitativas

Variáveis que podem ser medidas ou contadas (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 em substituição de 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

Definições dos elementos formadores de valor das propriedades rurais

Na composição do laudo de avaliação de imóveis rurais os elementos a serem considerados, principalmente, são os seguintes:

Aproveitamento eficiente

Aquele recomendável e tecnicamente possível no local, numa data de referência, 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 investimentos 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 suas 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 influência sobre o *valor do imóvel* rural decorrente da localização e condições das vias de acesso

Funcionalidade de benfeitorias

Grau de adequação ou atualidade tecnológica de uma benfeitoria em função da viabilidade econômica na unidade imobiliária e na região

imóvel rural

Imóvel cuja vocação é a 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

Ressalte-se que, em se tratando de *laudo de avaliação de imóvel rural*, são consideradas, ainda, as *benfeitorias reprodutivas* e as não reprodutivas que podem ser benfeitorias voluptuárias, úteis ou necessárias e que a citação de fontes de informações é obrigatória quando se tratar de laudo de avaliação relativa às ações judiciais

Empresa especializada em avaliação de imóveis

Você pode contar com a expertise de engenheiros peritos avaliadores com mais de vinte anos de atividade no segmento de Engenharia de Avaliações, prestando serviços de composição de laudo de avaliação de imóveis para finalidades de direito, para atender as diversas demandas que surgem por parte dos nossos clientes. Avaliação de imóvel urbano residencial, comercial ou industrial para garantia e penhora ou avaliação do valor do aluguel para ação renovatória ou revisional do contrato de locação comercial do seu imóvel.