

Avaliação de imóveis

Avaliação de imóveis urbanos residenciais, comerciais e industriais - Laudo de avaliação de imóvel para garantias e penhoras, aluguel, venda ou ação judicial

Avaliação de imóveis para fins de direito



Avaliação de imóveis residenciais - Apartamentos



Avaliação de prédios, salas e lojas comerciais

Empresa de Engenharia de Avaliações especializada em avaliação de imóveis
Avaliação de bens imóveis para ação judicial, garantias, venda ou aluguel
Vistorias e avaliações de imóveis urbanos, seus custos, frutos e direitos

Avaliações de bens imóveis para finalidades legais

Avaliação de imóveis residenciais, comerciais e industriais. Serviços técnicos de avaliações imobiliárias conforme normas da ABNT para garantias e penhoras, venda, aluguel ou ação judicial.

Elaboração de **Laudo de Avaliação de Imóvel** residencial, comercial ou industrial para venda, locação, desapropriação, revisão da base de cálculo do IPTU e do ITBI e outras finalidades legais.

Avaliação de casas, apartamentos e outros imóveis residenciais; Avaliação de prédios, salas e lojas comerciais; terreno, galpão, instalações e bens industriais, conforme necessidades.

Avaliação judicial de imóveis para inventário e partilha, perícias de engenharia e assistência técnica pericial nos processos envolvendo bens imobiliários.

Avaliação do aluguel de imóvel comercial para ação renovatória ou revisional do contrato de locação e assistência técnica no processo judicial.

Avaliação de imóvel para garantias e penhoras

Somos empresa de avaliação patrimonial constituída por engenheiros peritos avaliadores especializados em elaboração de **laudo de avaliação** de bens imóveis, bens móveis e perícias de engenharia. Nossa empresa está presente no mercado de Engenharia de Avaliações e Perícias desde 2002, atuando na prestação de serviços de **avaliação de imóveis** residenciais, comerciais ou industriais para garantias e penhoras, dentre outras finalidades, incluindo cálculo do valor de liquidação forçada conforme exigido pelas instituições financeiras. **Laudo de avaliação de imóveis** para certificação do valor de mercado para venda ou do valor do aluguel para locação de imóvel residencial, comercial ou industrial. Avaliação de casas e apartamentos, chácaras, sítios e lotes ou laudo de avaliação judicial de imóvel para constituir prova de valor de prédios, salas e lojas comerciais, assim como áreas de terras incluindo instalações e galpões industriais, além de outros tipos de terrenos e benfeitorias.

Avaliação de imóveis especiais dos diversos tipos e usos permitidos

Avaliação de imóveis comerciais tais como sala comercial, andar corrido, prédio comercial, loja e outras unidades imobiliárias destinadas a serviços e consideradas especiais, tais como **postos de gasolina**, cinemas, teatros, hotéis e assemelhados.

Elaboração de laudo de avaliação imobiliária de instalações industriais - Avaliação de galpão industrial, prédios, áreas de terrenos e edificações especiais.

Prestação de serviços técnicos especializados de avaliações de imóveis urbanos para certificação do valor de mercado para venda e valor de liquidação forçada para garantia, quando exigido pelas instituições financeiras, nos casos de garantias e penhoras com alienação fiduciária por hipoteca tendo o imóvel urbano como garantia.

Graus de fundamentação e precisão do laudo de avaliação de bens imóveis

Conforme a metodologia utilizada na elaboração do laudo de avaliação do imóvel, o perito avaliador deverá cumprir as recomendações técnicas contidas nas normas técnicas, assegurando-se de que o documento emitido possa receber a classificação de **laudo de avaliação de imóvel** e ser enquadrado nos graus I, II ou III de fundamentação e precisão, segundo o rigor técnico empregado na sua elaboração. Caso contrário, na hipótese de descumprimento de algum requisito técnico, o documento não será considerado *laudo de avaliação de imóvel*, podendo ser classificado como parecer técnico ou laudo restrito, sem a fé pública conferida ao documento completo, conforme definições da norma. O grau de fundamentação e precisão deve 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 de precisão e fundamentação, fica subentendido o Grau I, no mínimo. Tratando-se de avaliação judicial ou extrajudicial de imóvel urbano residencial, comercial ou industrial, 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 fundamentação e precisão alcançado é obrigatória quando requerida pelo contratante.

Laudo técnico de avaliação de imóveis residenciais, comerciais e industriais

O laudo técnico de avaliação de imóveis elaborado por avaliadores profissionais para atribuição de valor aos imóveis urbanos residenciais, comerciais e industriais é exigível nos processos judiciais, nas ações de reintegração de posse, renovatórias ou revisionais dos contratos de locação, assim como nos inventários e ações de execução e deve ser elaborado em fiel observância e cumprimento da legislação, sob responsabilidade técnica e civil de profissional legalmente habilitado e tecnicamente capacitado, a fim de assegurar ao contratante a necessária fé pública nas instâncias dos poderes constituídos, não se sujeitando a questionamentos por erros, falhas ou omissões na sua elaboração em desacordo com as normas técnicas vigentes.

Definição de bens imóveis

O Código Civil Brasileiro define bens imóveis como sendo:

Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.

Art. 80. Consideram-se imóveis para os efeitos legais:

I - os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram;

II - o direito à sucessão aberta.

Art. 81. Não perdem o caráter de imóveis:

I - as edificações que, separadas do solo, mas conservando a sua unidade, forem removidas para outro local;

II - os materiais provisoriamente separados de um prédio, para nele se reempregarem.

São as seguintes as normas brasileiras da ABNT que estabelecem os procedimentos para avaliações dos bens imóveis:

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

Composição do laudo técnico de avaliação de imóvel

O laudo de avaliação de imóvel elaborado em conformidade com as normas técnicas é um documento de engenharia e a sua exigibilidade, incluindo grau de precisão e fundamentação, depende da finalidade. Há quem pretenda avaliar o imóvel por que tem a intenção de vender ou alugar e há quem necessite avaliar o imóvel para cumprir exigências legais, quando o laudo técnico é requerido como prova de valor do bem imóvel. Para o atendimento aos casos da segunda hipótese, a composição do [laudo de avaliação](#) imobiliária deve atender aos requisitos e postulados das normas técnicas da ABNT e da legislação vigentes, a fim de assegurar ao documento a fé pública exigida para o evento.

Elementos formadores de valor dos bens imóveis

Na avaliação de imóvel com cunho oficial, os elementos que influenciam a formação do valor do imóvel, devem ser obrigatoriamente considerados pelo perito avaliador. Nos trabalhos de elaboração do laudo de [avaliação de bens imóveis](#), elementos tais como localização, dimensões, relevo e topografia são importantes, porém, por si só, não são determinantes. O engenheiro de avaliações perito avaliador deve observar, além dos fatores essenciais, aqueles outros definidos na norma como formadores de valor, a fim de fazer constar, na parte do laudo que trata da descrição e caracterização do bem imóvel avaliando, todos os elementos que, de alguma forma, contribuíram para a formação do *valor final do imóvel*, exercendo alguma influência sobre as estimativas de preços do terreno e benfeitorias. Continuação: [elementos formadores do valor do imóvel](#)

Laudo de avaliação imobiliária - Prova de valor do bem imóvel

Avaliação de imóveis urbanos - terrenos e benfeitorias, edificações ou construções das diversas tipologias e vocações dos segmentos comercial, industrial ou residencial atendendo aos requisitos legais dos casos de ações judiciais, hipotecas, [garantias e penhoras](#), alienação e

dação em pagamento. Avaliação de imóvel urbano para desapropriação, inventário, revisão da base tributária para cálculo do IPTU e ITBI, dentre outras finalidades. Laudo de avaliação de imóvel elaborado conforme requisitos legais para fins de prova de valor do bem imóvel, seus custos, frutos e direitos.

Avaliação patrimonial de imóveis e outros bens e direitos

Somos empresa de avaliação patrimonial especializada em avaliações de imóveis e bens móveis para finalidades legais cumprindo a legislação nos casos de incorporação, fusão, cisão ou dissolução de sociedades, dentre outras finalidades previstas na legislação.

Laudo de avaliação do valor do aluguel de imóvel residencial, comercial ou industrial

Elaboração de laudo de avaliação para determinar do valor do aluguel, quando da locação ou arrendamento de imóveis urbanos residenciais, comerciais ou industriais.

Elaboração de laudo de avaliação do aluguel de imóvel residencial para fins de direito, quando o mesmo for objeto de ação judicial. Certificação do valor de mercado do aluguel para antecipação de prova pericial, quando se tratar de ingresso em juízo com ação renovatória ou revisional do contrato de locação de imóveis urbanos comerciais, fazendo-se exigível o laudo de avaliação do aluguel de imóvel comercial para locação elaborado por avaliadores profissionais.

Consulte-nos quando da necessidade de laudo de **vistoria de imóveis** para antecipação de prova pericial, locação ou venda.

O que considerar no laudo de avaliação de imóveis

Além da localização, área do terreno, área construída e padrão construtivo, existem várias outras características que exercem influência na formação do valor de um imóvel e que devem ser consideradas quando da elaboração do laudo de avaliação imobiliária, sempre que se optar pelo método comparativo de dados de mercado com tratamento por fatores.

As normas brasileiras da ABNT NBR 14.653-1, 14.653-2 e 14.653-3 tratam de tudo que se relaciona com os trabalhos de Engenharia de Avaliações que se desenvolvem no campo das avaliações de imóveis urbanos e rurais. Todos os

procedimentos e todos os fatores que devem ser considerados na avaliação de um imóvel estão definidos nas normas da família 14653.

Segundo as recomendações das normas técnicas, o perito avaliador deve considerar na elaboração do laudo de avaliação de imóveis 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 pelo método comparativo direto de dados de mercado. Assim sendo, organizamos um glossário com as definições técnicas dos elementos formadores de valor a considerar na elaboração de laudos de avaliação de imóveis urbanos e rurais:

Termos técnicos habitualmente empregados na elaboração do laudo de avaliação de imóveis

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 indiretos 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

Lucas

Quantia paga pelo futuro inquilino, no ato da assinatura ou transferência do contrato de locação, 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 dos 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

Laudo de avaliação de imóveis rurais - Definições dos elementos formadores de valor

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 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 *avaliação de imóveis rurais*, 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

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.