



UNIVERSIDADE TIRADENTES
DIRETORIA DE GRADUAÇÃO
COORDENAÇÃO DO CURSO DE ENGENHARIA CIVIL

EMERSON SENA DOS SANTOS

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS UTILIZANDO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO
DE DADOS DE MERCADO PELA SGL AVALIAÇÕES**

Relatório de estágio supervisionado apresentado à Universidade Tiradentes como um dos pré-requisitos para a obtenção do grau de bacharel em Engenharia Civil.

Orientador: Prof. Me. Hilton Porto

ARACAJU/SE

12/2015

EXTRATO

O presente trabalho é apresentado para disciplina Estágio Supervisionado, fazendo parte da grade curricular do curso de engenharia civil da Universidade Tiradentes, para os alunos que irão realizar a colação de grau em Dezembro de 2015, tendo como Professor Orientador Hilton Porto e como supervisor na empresa o Engenheiro Gustavo Lima, abordando sobre Avaliação de Imóveis Utilizando Método Comparativo Direto e Dados de Mercado realizado na empresa SGL – Avaliações, Perícias e Engenharia (SANTOS, Emerson Sena dos, 2015).

Por meio do presente relatório são apresentadas as atividades práticas desenvolvidas, com a finalidade de avaliações de precisão de imóveis, assim como, determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para um determinado objetivo, situação e data. A partir deste foram aplicadas as competências previamente adquiridas em sala de aula, junto à busca por novos conhecimentos para o maior entendimento das atividades realizadas.

Durante o período foram acompanhadas as possíveis formas de identificação do valor de um bem, seus custos, frutos e direitos.

Deste modo estão descritos os métodos utilizados, junto aos seus parâmetros e particularidades.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	3
2REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.....	6
2.1 Mercado Imobiliário	6
2.2 Valor de Mercado	7
2.3 Engenharia de Avaliações.....	8
2.4 Avaliação de Imóveis Urbanos.....	8
2.4.1 Atividades Preliminares.....	10
2.4.2 Análise da Documentação	10
2.4.3 Vistoria do Imóvel Avaliando.....	11
2.4.4 Coleta de Dados	12
2.4.5 Definição da Metodologia	13
2.4.6 Tratamento dos Dados	15
2.4.7 Determinação do Valor de Mercado	16
3 DESENVOLVIMENTO DAS ATIVIDADES DE ESTÁGIO	17
3.1 Desenvolvimento de um laudo de avaliação utilizando método comparativo direto de dados de mercado	17
4 CONCLUSÃO.....	20

1 INTRODUÇÃO

O estágio supervisionado é a jornada percorrida pelo estudante, em que o mesmo tem a oportunidade de ter uma maior noção de como será sua vida após a conclusão do curso, bem como suas futuras responsabilidades e possíveis áreas de atuação. Através deste os conhecimentos anteriormente adquiridos em sala de aula são integrados e aperfeiçoados, proporcionando a complementação da formação profissional.

O estágio é um pré-requisito para obtenção de nota na disciplina de estágio supervisionado, que faz parte da grade curricular do curso de engenharia civil da Universidade Tiradentes.

Quando o assunto é engenharia civil, é feita uma ligação direta à construção propriamente dita, em razão de ser a área de atuação mais abrangente e conseqüentemente de maior destaque e visibilidade ao público. No entanto, existe uma grande quantidade de áreas em que o engenheiro civil pode vir a atuar, não se restringindo a execução de edificações.

Mesmo para os profissionais que atuam na produção de imóveis, estão havendo constantes mudanças e atualmente se tornou ainda mais notória a necessidade de se reduzir ao máximo os impactos ambientais, sendo necessário o desenvolvimento de novas tecnologias, materiais, técnicas de produção e gestão, pois, a indústria da construção civil é responsável por boa parte da geração de resíduos sólidos, em razão disso, os engenheiros atuantes nesta área estão implantando metodologias construtivas que possam vir a minimizar ao máximo estes impactos.

Porém, o engenheiro civil não está restrito a atuar somente na produção de edificações. Diversos campos de atuação têm ganhado destaque nos últimos anos, com o intuito de atender as necessidades do mercado.

Com uma grande demanda de obras e conseqüentemente de imóveis, aumenta também a probabilidade de haver erros no projeto e/ou execução, dando origem aos “vícios construtivos”. Ao notar a presença destes, é necessário a intervenção de um profissional que possa, além de descobrir a causa do surgimento, determinar também as medidas cabíveis para lidar com

tais problemas. O profissional mais indicado para tal, é o perito em engenharia civil, pois este tem total aptidão para identificar qualquer patologia que determinado imóvel venha a apresentar, sua causa e conseqüentemente sua solução.

A produção de imóveis está diretamente ligada a absorção pelo mercado em que estes estão inseridos. Pois, para que se produzam imóveis em grande escala, é necessário ter em vista um público alvo ativo e, atender à necessidade tanto em relação ao padrão construtivo, como também em razão ao valor a ser pago por este. Para isso são feitos diversos levantamentos sobre o mercado em determinado momento e local, a exemplo do estudo de viabilidade técnica do empreendimento (EVT), que consiste em analisar se o projeto realmente é viável, para que além de satisfazer as necessidades do público que se tem em vista, o incorporador possa vir a ter a margem de lucro esperada com a obra.

Nesse momento que entra em ação o engenheiro avaliador que a partir das suas competências como engenheiro civil, atrelado aos conhecimentos do mercado imobiliário local, pode determinar a viabilidade do projeto em questão, embasado em uma série de equações e estudos.

Porém, o engenheiro avaliador não se limita ao estudo da viabilidade de um empreendimento, estando apto a realizar a avaliação de determinado bem, desde que se tenha embasamento científico/teórico para isso.

Para determinação do valor de um imóvel, são utilizadas diversas técnicas, levando em consideração todas as particularidades deste para que seja possível realizar uma avaliação que atenda aos pré-requisitos das normas da ABNT.

Apesar da ampla área de atuação da Engenharia Civil, este trabalho ficará restrito ao estudo dos procedimentos necessários para a execução da avaliação de imóveis urbanos, destinados a financiamento imobiliário, a partir da vistoria do imóvel, levando em consideração sua localização, para que posteriormente seja realizada uma pesquisa de valores de mercado, escolha da metodologia que será utilizada, elaboração do laudo e por fim determinar o valor final da avaliação.

O estágio tem como supervisor o engenheiro Gustavo Lima. A empresa empregadora é a SGL – Avaliações, Perícias e Engenharia, uma das principais empresas no ramo de avaliações do estado de Sergipe, fazendo uso constante do método comparativo direto de dados de mercado para determinação de valores. Tendo parceria firmada com diversos clientes, a exemplo da Ipiranga, Petrobras, Construtora Norcon, Banco do Brasil, Banco Santander, Cnec, Banco Panamericano, Celi e Banese.

O local do estágio é no escritório da própria empresa, situado à rua Jordão de Oliveira n. 413, bairro Atalaia, Aracaju-SE.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Neste capítulo será feita uma abordagem sobre todos os assuntos que envolvem uma avaliação de imóveis utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para que torne-se mais simples o entendimento acerca das atividades realizadas.

2.1 Mercado Imobiliário

Pode-se conceituar mercado imobiliário como sendo o local onde se comercializam bens e serviços entre compradores e vendedores por meio de um mecanismo de preços. González (1997, p. 17) define da seguinte forma:

O mercado imobiliário é um dos setores mais complexos da economia. As principais dificuldades de análise provêm das características especiais dos imóveis, que não são bens homogêneos, mas ao contrário, são compostos por um conjunto de atributos, impedindo a comparação direta de unidades.

O mercado imobiliário é a instância de determinação dos preços de imóveis urbanos que, como quaisquer outras mercadorias, passa pelo crivo da oferta e da demanda (MOSCOVITCH, 1997).

O comportamento do mercado imobiliário é muito diferente do mercado de outros bens em razão das particularidades de cada imóvel. Por ser um bem “imóvel”, qualquer alteração no ambiente em que se enquadra irá provocar variações no valor deste. Como os fatores de influência não são os mesmos, as variações são visivelmente distintas, gerando as diferenças que serão de extrema importância para a fundamentação do valor de mercado de determinado imóvel (PELLI, 2003).

2.2 Valor de Mercado

Segundo Fiker (1997), valor é a relação entre a intensidade das necessidades econômicas do homem e a quantidade de bens disponíveis para satisfazê-las, sendo determinado dependendo da oferta e da demanda do bem.

Para determinação de valores, deve-se levar em consideração as definições de custo, preço e valor de mercado, que de acordo com a norma NBR 14653-1 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 2001) possuem os seguintes significados: custo - *“Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem, numa determinada data e situação”*; preço - *“Quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele”*; valor de mercado - *“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”*.

De acordo com Oliveira e Grandinski (2007, p.240) é definida “quantia mais provável”, como sendo:

O que se refere ao preço expresso em termos de moeda, que pode ser obtida pela propriedade em uma transação livre, ou seja, sem que o comprador e o vendedor tenham vínculos entre seus interesses especiais na compra e venda, na data da avaliação. O valor de mercado é medido como o mais provável preço a ser obtido razoavelmente no mercado vigente, na data de referência da avaliação. Esse valor específico exclui um preço super ou subestimado por circunstâncias especiais relativas àquele bem, tais como o financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou vendas, considerações especiais ou concessões fornecidas por alguém associado com a venda.

Moreira (1984, p.5) conceitua valor de mercado: “[...] é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos pleno

conhecimento das condições de compra e venda [...]”. Portanto, pode-se concluir que valor é uma estimativa do preço que será paga pelo bem em questão, levando em consideração as particularidades da avaliação em função de uma data de referência.

2.3 Engenharia de Avaliações

A Engenharia de avaliações é uma ciência relativamente nova, tendo surgido no Brasil em meados do século XX. Os primeiros trabalhos nessa área, dos quais se tem conhecimento no Brasil, foram publicados entre 1918 e 1919 por revistas técnicas de engenharia em São Paulo. Novos métodos de avaliação de terrenos foram introduzidos em 1923 e a partir de 1929 começaram a ter uso sistematizado (FIKER, 1997, p17).

Comumente surge a necessidade de saber o valor de um bem, buscando através de um profissional qualificado, a determinação correta deste valor. Entrando em questão a Engenharia de Avaliações com intuito de auxiliar tomadas de decisão relacionadas a custos, valores e possibilidades de investimento em determinado setor que envolve bens de qualquer natureza (DANTAS, 1998). No entanto, esta não se trata de uma ciência exata, mas sim da análise técnica de uma série de fatores que, depois de “ajustados”, possibilitando a identificação do valor de um bem, sendo imprescindível o conhecimento e bom senso do profissional de Engenharia envolvido (MOREIRA, 1984).

2.4 Avaliação de Imóveis Urbanos

Por definição presente no Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP e na norma NBR 14653-1 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 2001), que a

avaliação de um bem consiste na “análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

De modo geral, a avaliação de imóveis é o desenvolvimento de um estudo financeiro de modo a obter o valor de mercado de determinado bem, a partir de uma comparação com outros imóveis com características que se assemelhem ao mesmo, garantindo através das NBR's existentes um grau de confiança aceitável.

Segundo normas 14.653 partes 1 e 2 (ABNT, 2011), para a execução da atividade de avaliação, o engenheiro avaliador deve estar ciente dos deveres e obrigações relacionadas ao seu trabalho, que consistem em:

- a) manter-se atualizado quanto ao estado da arte, e receber encargos apenas para as atividades em que esteja qualificado;
- b) manter a discricção e sigilo dos resultados encontrados na pesquisa;
- c) não reproduzir trabalhos alheios sem as devidas citações;
- d) caso haja conflito de interesses, declinar a contratação e informar as razões ao contratante;
- e) assessorar com independência a parte que o contratou;
- f) evitar a participação em competições que aviltem honorários profissionais;
- g) trabalhar com lealdade, em face da justiça e demais profissionais técnicos, sem falsear fatos relevantes.

A seguir são apresentadas as atividades básicas que o Engenheiro avaliador deve executar para poder realizar a avaliação de um imóvel a partir do momento da contratação, seguindo nos itens abaixo o roteiro apresentado pelas normas da ABNT citadas no item anterior.

2.4.1 Atividades Preliminares

A partir do momento que é feita a contratação para elaboração do laudo de avaliação de um determinado imóvel, antes que se execute qualquer análise, o engenheiro avaliador deve buscar, junto ao solicitante do serviço, as seguintes informações:

- a) Caracterização da finalidade do laudo (locação, aquisição, doação, alienação, doação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação, entre outros;
- b) identificação do imóvel a ser avaliado;
- c) definição do objetivo do laudo (valor de mercado de compra e venda ou de locação, valor em risco, valor patrimonial, custo de reedição, valor de liquidação forçada, entre outros;
- d) fundamentação e precisão que se pretende atingir;
- e) prazo limite para apresentação do laudo;
- f) condições de restrição, caso possua.

Depois de definidos os itens citados anteriormente é possível prosseguir com a avaliação.

2.4.2 Análise da Documentação

O avaliador deve verificar a documentação relativa ao imóvel, no mínimo, com certidão recente do registro geral de imóveis. Se atentar a existência de cláusulas restritivas de uso ou, ainda, de problemas jurídicos. No entanto, não é obrigação do engenheiro avaliador, nem faz parte da finalidade de um laudo de avaliação, vistoriar a regularidade dominial do imóvel avaliando, mas é recomendado que o profissional avaliador solicite ao cliente toda a documentação pertencente ao bem para constatar a regularidade ou irregularidade do bem, a exemplo de comprovação das áreas averbadas e

construídas. Havendo a comprovação de constatada alguma irregularidade o cliente deve ser informado e isto deve ser explicitado no laudo (ABNT, 2001).

Com a documentação em mãos se torna possível a identificação do imóvel a ser avaliado, bem como a constatação de sua localização, possibilitando a realização da vistoria.

2.4.3 Vistoria do Imóvel Avaliando

É imprescindível a realização da vistoria para registrar e fazer constar no laudo as características físicas, bem como analisar o terreno, as benfeitorias e a região em que este se enquadra, além da utilização do bem em estudo para posterior enquadramento com o segmento de mercado coerente, levando em consideração, também, a presença de pontos atrativos e/ou prejudiciais que possam influenciar no valor do imóvel.

Dantas (1998, p. 16) ressalta que:

A vistoria é, portanto, um exame cuidadoso de tudo que possa interferir no valor de um bem, tanto interna como externamente. Para isto deve-se conhecer da melhor maneira possível o imóvel avaliando e o contexto urbano a que pertence, daí o resultando condições para adequada orientação da coleta de dados. Assim nesta etapa deve-se vistoriar não apenas o bem avaliado, mas também a região envolvente, com o objetivo de conhecer detalhadamente as suas características físicas, locais, tendências mercadológicas, vocação etc., quando se formam as primeiras concepções acerca das possíveis variáveis influenciadoras na formação dos preços. Nesta ocasião deve-se dispor de elementos que contenham os dados do imóvel, tais com plantas, escritura, certidões vintenárias etc. para que estes dados possam ser checados com a realidade. Assim, deve-se verificar de uma maneira geral as áreas, limites e confrontações, recuos, divisão interna para benfeitorias, invasão de limites dos terrenos etc. Em seguida deve-se

percorrer a região envolvente para verificar possíveis pólos de influência, equipamentos urbanos, infraestrutura etc. A vistoria é, portanto, um exame cuidadoso de tudo o que interferir no valor do imóvel, tanto internamente. É a visita local do imóvel, a fim de compatibilizar os elementos e caracterizar o imóvel.

Dantas (1998, p. 27) ressalta ainda que:

A vistoria detalhada da benfeitoria avalianda tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente. É importante dispor de documentos como plantas, escritura e etc.; para confrontar as informações ali contidas na realidade.

É possível então definir vistoria como sendo a comprovação local do imóvel feita pelo avaliador, tendo em mãos a documentação do imóvel em questão para que seja feita uma constatação das informações. Devendo ser anotados e observados os itens relevantes, para que posteriormente se torne possível realizar a caracterização da região (aspectos socioeconômicos, físicos e infraestrutura urbana), do terreno (localização, solo, topografia, infraestrutura, utilização atual, vocação e restrições) e das edificações (padrão construtivo, estado de conservação, número de cômodos, qualidade da construção e idade aparente do imóvel) (OLIVEIRA, 2007).

2.4.4 Coleta de Dados

A coleta de dados deve ser feita de forma cautelosa, pois o sucesso da Análise Estatística é dado em função deste. A coleta de dados deve ser planejada com antecedência. Deve-se levar em consideração o espaço físico, local onde estão inseridos os imóveis componentes da pesquisa, população a estudar e a quantidade de imóveis a serem pesquisados. A entrada de dados novos é constante no mercado imobiliário, por isso, é necessário fazer um novo levantamento a cada nova avaliação para que estes novos dados estejam presentes na composição da amostra (DANTAS, 1998, p. 50).

Devem ser levantados dados de imóveis semelhantes, analisando os aspectos quantitativos e qualitativos para garantir maior segurança acerca do preço pesquisado.

2.4.5 Definição da Metodologia

Para definição da metodologia que será utilizada, são levados em consideração a natureza do bem, a finalidade da avaliação e a disponibilidade de dados de mercado. Os métodos recomendados se baseiam em ferramentas analíticas matemáticas e em pesquisa/escuta/verificação/auscultação do mercado. Este trabalho de análise do mercado se dá em geral pela comparação de dados obtidos para bens semelhantes e que apresentem as mesmas particularidades (HIPÓLITO, 2007, p.13).

O processo da definição do método que será utilizado em determinada avaliação é de suma importância. Se o método escolhido não for o ideal para determinada avaliação, a mesma pode ter um resultado totalmente fora da realidade do mercado financeiro em estudo. Normalmente a escolha do método é feita através da experiência do avaliador.

São citados abaixo de forma superficial os métodos utilizados para cálculo do valor de mercado de empreendimentos imobiliários, apresentados pela NBR 14653-2, dando enfoque ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, objeto do presente estudo.

a) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – preferencialmente utilizado para avaliação de terrenos, prédios comerciais, casas padronizadas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que tiver dados semelhantes ao avaliando;

b) Método Evolutivo e Involutivo – indicado para estimativa do valor de mercado quando não há informações sobre outros imóveis semelhantes ao avaliando;

c) Método da Capitalização de Renda – recomendado para imóveis de bases imobiliárias, como shoppings-centers e hotéis;

d) Método da Quantificação de Custo – utilizado quando houver necessidade de levantar o custo do bem por via de orçamentos detalhados.

2.4.5.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O método consiste em realizar uma comparação direta entre o imóvel avaliando e imóveis com atributos semelhantes existentes no mercado. Para Dantas (1998, p. 15), o método é caracterizado da seguinte forma:

[..] o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É a condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra deste mercado. Isto é, por este método, qualquer bem pode ser avaliado, desde que existam dados que possam ser considerados como uma amostra representativa do mesmo.

Esse método é comumente o mais utilizado. Consiste, como o próprio nome diz, em se fazer uma comparação direta com os preços pagos no mercado para imóveis similares, quando existem substitutos semelhantes transacionais com relativa frequência (GONZÁLEZ, 1997, p. 36).

Em outras palavras, é necessário que na amostra utilizada, estejam contidos dados atuais, com sua identificação perfeitamente descrita, de fontes distintas, sendo o mais semelhante possível ao imóvel avaliando.

Depois de colhida a amostra que será utilizada, o avaliador irá se deparar com imóveis com características distintas, de acordo as particularidades de cada componente da amostra.

Com isso, torna-se necessário transformar ou homogeneizar os valores para que os diferentes imóveis possam ser comparados. A homogeneização desses dados será feita em relação ao imóvel avaliando ou a um paradigma adotado (DANTAS, 1998, p. 16).

2.4.6 Tratamento dos Dados

Cada dado que compõe a amostra tem particularidades, como vantagens e desvantagens em comparação ao imóvel avaliando, o tratamento dos dados tem o intuito de homogeneizar estes dados, através da aplicação de fatores que possam corrigir essa discrepância, levando em consideração os parâmetros que influenciam no valor de mercado de cada imóvel comparado com o avaliado. Assim, inicia-se o tratamento dos dados coletados, e para isso dois procedimentos são indicados pela NBR 14.653 parte 2 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 2011): o tratamento por fatores e o tratamento científico.

2.4.6.1 Tratamento por Fatores

No tratamento por fatores, os elementos da amostra são alterados por fatores ou coeficientes corretivos e, posteriormente, os resultados homogeneizados são submetidos à análise estatística.

Moreira (1984) reforça a ideia ressaltando que a homogeneização é a conversão de todos os valores pesquisados em valores novos, supondo que tais vendas tivessem sido feitas à vista, levando em consideração a data da avaliação presente e transferidas para o mesmo local da avaliação, estabelecendo dessa maneira um denominador comum para tal comparação. É papel do avaliador escolher os coeficientes que serão utilizados para auxiliar na homogeneização, sendo alguns pré-definidos por normas.

É possível contemplar na bibliografia nacional diversas fórmulas e tabelas para cálculo dos fatores de homogeneização; essas tabelas são geralmente obtidas através do conhecimento dos profissionais ou por comparação de determinadas amostras (GONZÁLEZ, 1997, p. 64). A questão dos fatores serem “adotados” é apontada por alguns autores (GONZÁLEZ, 1997, p. 36; DANTAS, 1998, p.17) como sendo a principal desvantagem na

utilização desta técnica, uma vez que, essa “adoção” gera subjetividade à avaliação.

2.4.6.2 Tratamento Científico

Diferente do anterior, o tratamento científico é realizado através de modelos científicos, com base em ferramentas analíticas. Também podem ser aplicadas análise de envoltória de dados, redes neurais artificiais e regressão espacial (ABNT, 2004), sendo o procedimento usualmente admitido pelos avaliadores a regressão linear múltipla. Segundo Dantas (1998), os modelos de regressão resultam em avaliações com maior rigor.

Entende-se de modo geral que o tratamento por fatores depende da ponderação subjetiva do avaliador que adota pesos arbitrários para isto. De modo contrário, a técnica estatística, é um procedimento científico, objetivo, fundamentado através de conhecimentos matemáticos, permitindo que se obtenha por parte do engenheiro avaliador um trabalho qualificado (GONZÁLEZ, 1997).

A inferência estatística tem o intuito de objetivar a avaliação, já que uma avaliação realizada por um engenheiro não deve ser subjetiva, como é o caso dos valores utilizados por um corretor de imóveis, por exemplo.

2.4.7 Determinação do Valor de Mercado

A determinação do valor de mercado é possibilitada após serem feitas as análises dos dados componentes da amostra, de acordo com a metodologia que mais se adegue a situação, possibilitando-se um arredondamento do valor do imóvel avaliando e identificação de uma faixa de variação de preços de mercado admitida como tolerável em relação ao valor final.

3 DESENVOLVIMENTO DAS ATIVIDADES DE ESTÁGIO

Neste capítulo serão descritas as atividades realizadas no estágio supervisionado priorizando facilitar o entendimento das práticas mencionadas.

3.1 Desenvolvimento de um laudo de avaliação utilizando método comparativo direto de dados de mercado

Antes que se inicie uma avaliação é de extrema importância que os profissionais responsáveis pelo desenvolvimento desta, tenham total conhecimento da NBR 14653 partes 1 e 2 da ABNT, para que desta forma se realize o trabalho avaliatório em conformidade com esta.

Usualmente, utiliza-se para avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, no entanto pode ser excepcionalmente utilizado outro método, mas esta escolha deve ser justificada. Sendo este o método acompanhado durante o período de permanência no estágio, uma vez que não se fez oportuna a utilização de outra metodologia de avaliação.

O processo é iniciado no momento em que se recebe a ordem de serviço, normalmente via e-mail ou fax, sendo necessária a confirmação do avaliador para realizar o serviço. Após esta confirmação, é analisada toda documentação que foi encaminhada junto a ordem de serviço, podendo constatar se haverá ou não necessidade do envio de algum outro documento. Nos documentos enviados são fornecidas informações como o nome do proponente e seu CPF, o CEP do imóvel, o nome e telefone do responsável por acompanhar o Engenheiro na vistoria e o valor de compra e venda.

A partir disto é iniciada a Avaliação propriamente dita. Sendo dividida em duas etapas, a primeira trata-se da vistoria do imóvel e a segunda na confecção do Laudo de Avaliação.

A vistoria é agendada com o responsável por acompanhar o engenheiro, prezando pelo agendamento com maior agilidade possível, para que não se exceda o prazo acordado.

É de extrema importância que no momento da vistoria, toda a documentação enviada esteja em mãos, para que seja possível constatar a veracidade das informações ali presentes, ou qualquer item que esteja em desacordo com estas, a exemplo de existir algum cômodo que não esteja descrito na matrícula, área construída não averbada, patologias e vícios construtivos, ou qualquer outro item que o avaliador julgue relevante. Então, o imóvel é fotografado internamente e externamente, sendo necessário que as fotos apresentem boa qualidade, contemplem a vista frontal do imóvel (fachada), os imóveis vizinhos e os locais que dão acesso ao mesmo (logradouro), constatando a presença de itens de infraestrutura (pavimentação, iluminação, sistema de esgoto e etc.).

Após a realização do relatório fotográfico, se torna possível iniciar a confecção do laudo de avaliação. Neste momento que se inicia a coleta de dados, levando em consideração as particularidades do imóvel avaliando, visando utilizar os dados que mais se assemelhem ao mesmo. Deve-se sempre prezar por dados de mercado através de fontes seguras.

Tendo em vista as características do imóvel avaliando e dos dados que irão compor a amostra é definida a metodologia que será utilizada, bem como a definição das variáveis do modelo. A escolha é feita através da experiência e bom senso do avaliador.

Tendo o método definido juntamente as variáveis, o imóvel avaliando e os dados coletados são então homogeneizados, onde as características particulares de cada imóvel em relação ao avaliando são corrigidas através da aplicação das variáveis. Finalizado esse processo, se obtêm um determinado valor de m^2 , aí então basta multiplicar este valor encontrado pela área de referência do imóvel avaliando e ter então o valor final da avaliação.

Por fim são anexados todos os documentos referentes ao imóvel, o relatório fotográfico, o croqui de localização (usualmente feito com o auxílio do Google Maps, demarcando a localização do imóvel avaliando e dos outros dados coletados), as tabelas que serviram para embasamento dos cálculos, o

quadro de homogeneização (quadro em que são inseridas as variáveis, para que sejam feitas as correções das particularidades dos dados), a Anotação de Responsabilidade Técnica e o resumo curricular do avaliador, sendo possível o encaminhamento do laudo para o solicitante do mesmo.

4 CONCLUSÃO

A rotina em escritório de avaliações requer uma atenção redobrada, pois ao iniciar uma avaliação, tudo tem que acontecer com agilidade, precisão e segurança, pois existem prazos a ser cumpridos, normas a serem seguidas, para obter o maior grau de confiança possível em todo serviço.

As responsabilidades atribuídas a todos os funcionários, principalmente aos estagiários e assistentes de engenharia, exigem um trabalho minucioso. Deste modo, é de responsabilidade do assistente: acompanhar os serviços de execução de uma avaliação, desenvolver um senso crítico e imparcial para analisar as particularidades de cada caso, atentar-se aos prazos dos serviços e sobretudo, assegurar que as avaliações atinjam o grau de confiança necessário com base nos parâmetros regulamentadores.

No início de cada avaliação surgiam dificuldades, principalmente quanto à escolha dos métodos para avaliação, no entanto, com o passar do tempo e aprendizado adquirido através da experiência do avaliador da empresa, esses bloqueios foram sendo superados e a execução das atividades tornaram-se simples facilitando o cumprimento das metas.

As atividades desenvolvidas ao longo do período de estágio foram de extrema importância para a complementação da formação profissional. A oportunidade de ter contato direto com uma possível área de atuação antes da conclusão do curso, exige do futuro engenheiro muita organização, praticidade, bom senso e sobretudo disposição, proporcionando através destas competências adquiridas um amplo amadurecimento pessoal e profissional.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR-14653-1**: avaliação de bens - Parte 1 - procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2001

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR-14653-2**: avaliação de bens - Parte 2 - imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

DANTAS, R. A. **Engenharia de Avaliações**: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: Pini, 1998.

FIKER, J. **Avaliação de imóveis urbanos**. 5. ed. São Paulo: Pini, 1997.

GONZÁLEZ, M. A. S. **A Engenharia de Avaliações na Visão Inferencial**. São Leopoldo: Unisinos, 1997.

HIPÓLITO, Hernane Chaves. **Métodos e Normas Utilizados em Diferentes Países na Avaliação de Imóveis**. Belo Horizonte, Escola de Engenharia da UFMG, 2007. Especialização em Construção Civil, Escola de Engenharia da UFMG, Belo Horizonte, 2007.

MOREIRA, A. L. **Princípios da Engenharia de Avaliação**. São Paulo: Pini, 1984

MOSCOVITCH, S. K. **Qualidade de vida urbana e valores de imóveis**: um estudo de caso para Belo Horizonte. Nova Economia, número especial: 247-279, 1997.

OLIVEIRA, Ana Maria de Biazzi Dias de; GRANDISKI, Paulo. Engenharia de Avaliações. In: ALONSO, Nelson Roberto Pereira. **Engenharia de Avaliações**. São Paulo: Pini, 2007. Cap. 8, p. 229-296.

PELLI NETO, A., Curso de Engenharia de Avaliação Imobiliária – **Fundamentos e Aplicação da Estatística Inferencial**. Belo Horizonte, 2003.