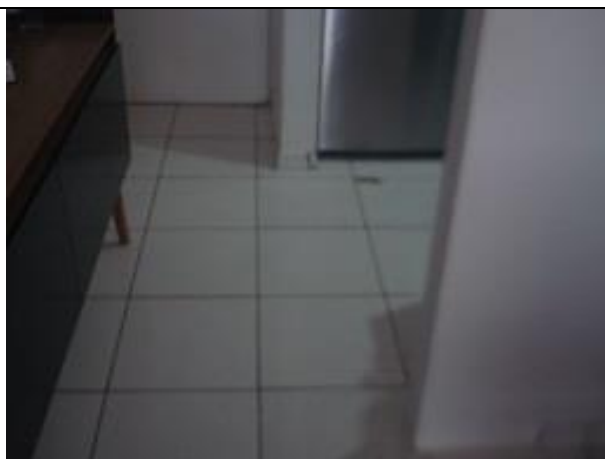




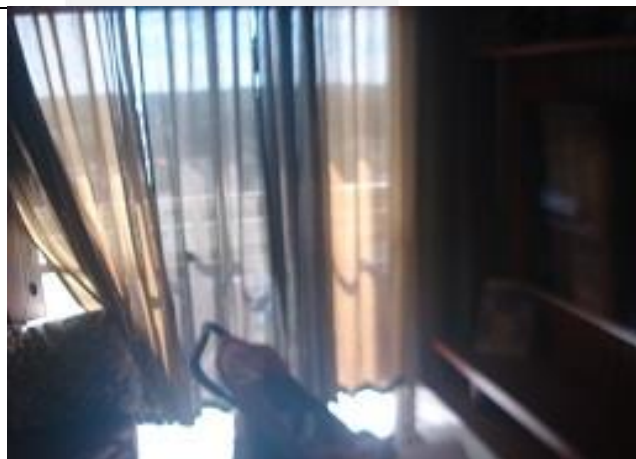




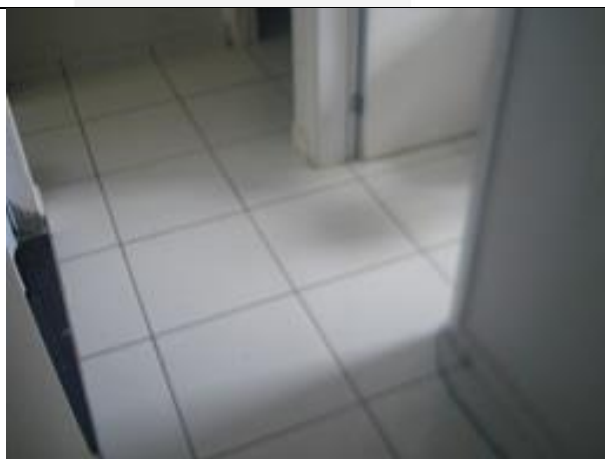
VISTA INTERNA DE APTO



VISTA INTERNA DE APTO



VISTA INTERNA DE APTO



VISTA INTERNA DE APTO



VISTA INTERNA DE APTO

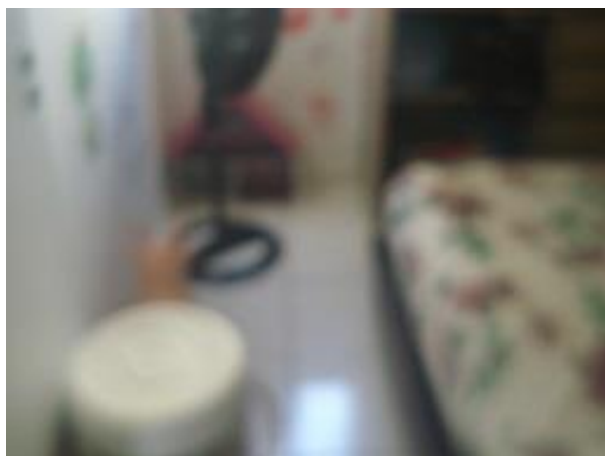


VISTA INTERNA DE APTO





VISTA INTERNA DE APTO



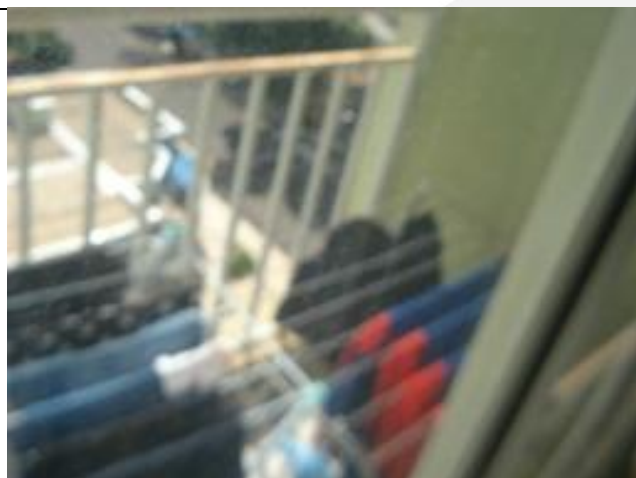
VISTA INTERNA DE APTO



VISTA INTERNA DE APTO



VISTA INTERNA DE APTO



VISTA INTERNA DE APTO



VISTA INTERNA DE APTO

LOCALIZAÇÃO:



Condomínio Garden Ville

4,3 ★★★★★ (214)

Complexo de condomínio • 🚗

Visão geral

Avaliações

Sobre



Rotas



Salvar



Próximo



Enviar para
o
smartphone



Compartilhar

✓ A presença de cães é permitida



R. Pres. João Goulart, 555 - Vila Alba, Araçatuba
- SP. 16057-205



Condomínio Garden Ville

4,3 ★★★★★ (214)

Complexo de condomínio • 🚗

Visão geral

Avaliações

Sobre



Rotas



Salvar



Próximo



Enviar para
o
smartphone

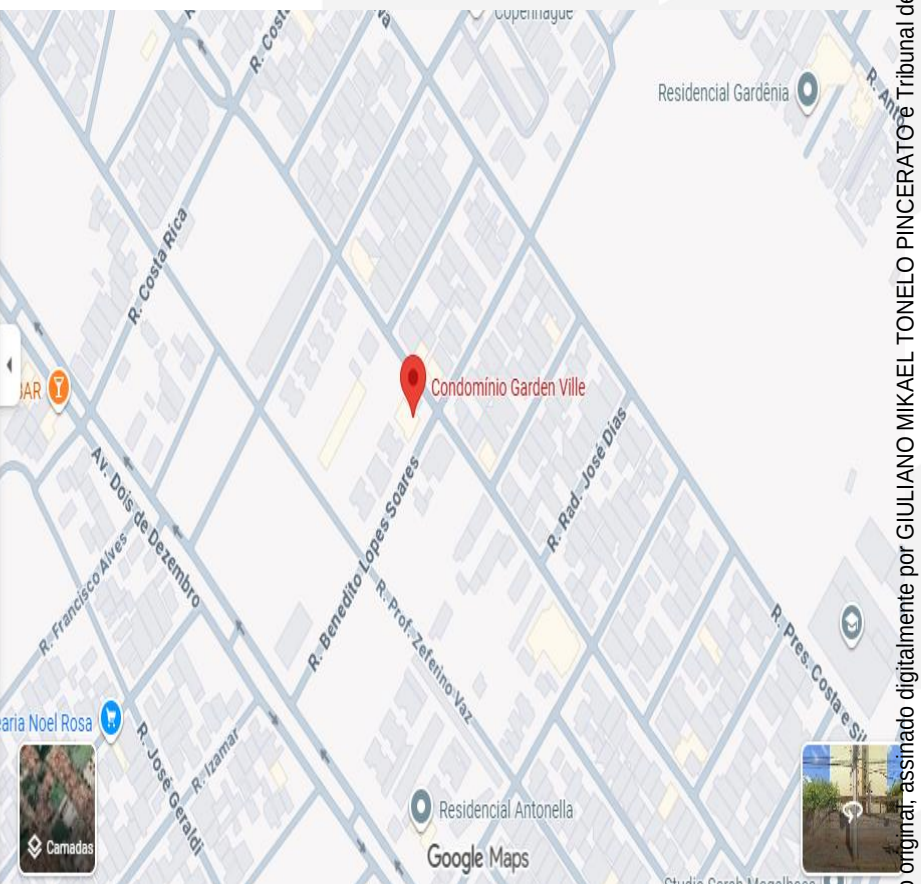


Compartilhar

✓ A presença de cães é permitida



R. Pres. João Goulart, 555 - Vila Alba, Araçatuba
CEP 16057-205



BIRIGUI

Rua 7 de Dezembro, 07 - Centro
CEP 16200-050

ARAÇATUBA

Rua Maestro Zico Seabra, 56
Jardim Nova Iorque - CEP 16018-170

✉ g.pincerato@unesp.com.br

✉ giuliano@unisalesiano.com.br

LAUDO PERICIAL E DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

SOLICITANTE: Ana Raquel Daroz Dias

PROCESSO DIGITAL Nº: 1000580-87.2018.8.26.0032

FINALIDADE: AVALIAR VALOR DE IMÓVEL EM EDIFÍCIO

EDIFICAÇÃO: APARTAMENTO UNIFAMILIAR

LOCALIZAÇÃO: RUA PRESIDENTE JOÃO GOULART, Nº 555 – VILA ALBA, ARAÇATUBA – SP

EU, GIULIANO MIKAEL TONELO PINCERATO, RG 20.575.369-3, CPF 126.558.717-39, CASADO EM UNIÃO ESTÁVEL, DEVIDAMENTE INSTITUÍDO COMO ENGENHEIRO CIVIL, PERITO, MEMBRO ASSOCIADO IBAPE/SP, CREA 5.061.327.693, COM VASTA EXPERIÊNCIA EM RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL, TANTO DE EDIFÍCIOS COMERCIAIS, RESIDENCIAIS E COMO TAMBÉM NAS COMPANHIAS DE METRÔ DE SÃO PAULO E SABESP, PROFESSOR TITULAR DOS CURSOS DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA NA FACULDADE UNISALESIANO DE ARAÇATUBA, NAS MATÉRIAS DE INTRODUÇÃO A ENGENHARIA, MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO, TÉCNICAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL, CUSTOS E PLANEJAMENTO DE OBRAS, ALÉM DE ESTAGIO SUPERVISIONADO, MESTRE EM MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO REGIONAL, DOUTORANDO EM MEIO AMBIENTE, FISCAL DE OBRAS DO GOVERNO DO ESTADO EM CONSTRUÇÕES, REFORMAS E AMPLIAÇÃO DE ESCOLAS ESTADUAIS NAS REGIONAIS DE BIRIGUI, PENÁPOLIS E LINS.

O PRESENTE LAUDO, TEM COMO FUNÇÃO AVALIATIVA, A VISUALIZAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL EM QUESTÃO, O MESMO LOCALIZADO EM EDIFÍCIO RESIDENCIAL LOCALIZADO NA CIDADE DE ARAÇATUBA, COM FÁCIL ACESSO A RODOVIAS. LEMBRO-LHES, QUE TAL LAUDO, FOI “VISUAL”, TENDO ACESSO APENAS A EDIFICAÇÃO ACIMA MENCIONADA CONFORME RELATÓRIO FOTOGRÁFICO EM ANEXO E COM RELATOS DE UMA DAS PARTES.

QUANDO FALAMOS EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DE FORMA GERAL, É FUNDAMENTAL QUE HAJA INICIALMENTE UMA VISTORIA DETALHADA NO LOCAL, NA RESIDÊNCIA OU EMPREENDIMENTO REFERENCIADO, O QUE PERMITE QUE UMA AVALIAÇÃO PRECISA E CONFIÁVEL SEJA REALIZADA. ESTE TESTO ABORDA A METODOLOGIA E O PROCESSO AVALIATIVO QUE SÃO SEGUIDOS PARA GARANTIR A CORRETA AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL. A ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – REGULA DIVERSOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ADAPTANDO-SE ÀS

ESPECIFICIDADES DE DIFERENTES PROPRIEDADES. ISSO SIGNIFICA QUE, DEPENDENDO DO TIPO DE IMÓVEL, É POSSÍVEL UTILIZAR VARIADOS TIPOS DE AVALIAÇÃO, CADA UM COM SUAS PARTICULARIDADES E ADEQUAÇÕES AO CONTEXTO DO MERCADO.

ESSES MÉTODOS SÃO ESPECIALMENTE ÚTEIS E PRÁTICOS PARA AVALIAR O TIPO ESPECÍFICO DE IMÓVEL EM QUESTÃO, ASSEGURANDO QUE ASPECTOS VALORIZÁVEIS SEJAM CONSIDERADOS NO CÁLCULO. OS PRINCIPAIS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS UTILIZADOS PARA VENDA, AQUISIÇÃO, ALUGUEL OU PERMUTAS INCLUEM O MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, QUE É O MAIS COMUMENTE EMPREGADO. ESSE PROCEDIMENTO ENVOLVE A PESQUISA DE OFERTAS DE MERCADO SEMELHANTES AO IMÓVEL EM QUESTÃO E A COMPARAÇÃO ENTRE ELES. É CRUCIAL QUE A PESQUISA MANTENHA CONSISTÊNCIA NAS VARIÁVEIS CONSIDERADAS, SEJA ATRAVÉS DE FATORES DIRETOS OU ANÁLISES ESTATÍSTICAS. ALGUMAS DAS VARIÁVEIS RELEVANTES INCLUEM: A METRAGEM ÚTIL DA PROPRIEDADE, O NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM, O PADRÃO DE ACABAMENTO, A LOCALIZAÇÃO E O ESTADO DE CONSERVAÇÃO, ENTRE OUTROS ASPECTOS QUE O AVALIADOR CONSIDERE PERTINENTES.

OUTRO MÉTODO RELEVANTE É O MÉTODO EVOLUTIVO, QUE SE BASEIA NA BUSCA DE TERRENOS SEMELHANTES AO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO E ATRIBUIÇÃO DO VALOR DO CUB – CUSTO UNITÁRIO BÁSICO – PARA A ÁREA CONSTRUÍDA. NESTE CASO, É ESSENCIAL LEVAR EM CONTA O PADRÃO CONSTRUTIVO E A IDADE DA CONSTRUÇÃO (DEPRECIAÇÃO). ESTE MÉTODO É FREQUENTEMENTE UTILIZADO EM SITUAÇÕES ONDE HÁ ESCASSEZ DE IMÓVEIS COMPARÁVEIS, COMO EM ÁREAS RURAIS OU EM ZONAS ONDE HÁ POUCOS EDIFÍCIOS SEMELHANTES DISPONÍVEIS PARA VENDA. EXEMPLO DISSO INCLUEM FAZENDAS, SÍTIOS E GALPÕES. NO ENTANTO, É IMPORTANTE QUE, EM UM MERCADO RECESSIVO, SE UTILIZE O MÉTODO EVOLUTIVO COM CAUTELA. ISSO SE DEVE AO FATO DE O CUB SER AJUSTADO SEGUNDO ÍNDICES DE CONSTRUÇÃO CIVIL, ENQUANTO O MERCADO IMOBILIÁRIO PODE ESTAR PASSANDO POR UM PERÍODO DE QUEDA ACENTUADA DE PREÇOS.

O MÉTODO DA RENDA, EMBORA MENOS PRATICADO, É COMUM EM DETERMINADAS ÁREAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO E FUNDAMENTA-SE NA AVALIAÇÃO DO POTENCIAL DE RENDA QUE A PROPRIEDADE PODE GERAR. ESSA ABORDAGEM VALORIZA O IMÓVEL COM BASE NO ESPERADO VALOR DE ALUGUEL QUE O CLIENTE PODE OBTER. EMBORA SEJA MENOS UTILIZADO PARA IMÓVEIS RESIDENCIAIS, ELE SE TORNA BASTANTE POPULAR EM ANÁLISES DE HOSPITAIS, UNIVERSIDADES, ESCOLAS E OUTRAS INSTITUIÇÕES.

TAMBÉM EXISTE O MÉTODO INVOLUTIVO, QUE SE DESTACA POR SER BASTANTE UTILIZADO POR CONSTRUTORAS E INCORPORADORAS. A AVALIAÇÃO NESTE MÉTODO É REALIZADA EM FUNÇÃO DO APROVEITAMENTO DO TERRENO, CONSIDERANDO TODOS OS RENDIMENTOS POTENCIAIS QUE A CONSTRUTORA PODERÁ OBTER COM O DESENVOLVIMENTO DO IMÓVEL, SEJA ATRAVÉS DE APARTAMENTOS, SALAS COMERCIAIS OU INDÚSTRIAS, ENTRE OUTROS.

A COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS É UM PROCESSO QUE DEMANDA AVALIAÇÕES DETALHADAS E PRUDÊNCIA EM TODAS AS ETAPAS DA NEGOCIAÇÃO. PARA QUE NENHUM DOS ENVOLVIDOS SE SINTA PREJUDICADO, É ESSENCIAL QUE AS NORMAS E LEGISLAÇÕES SEJAM RESPEITADAS AO LONGO DO PROCESSO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA. A IMPORTÂNCIA DE DOCUMENTOS E LITERATURAS COMO ESSAS NÃO DEVE SER SUBESTIMADA, POIS ELAS OFERECEM SUPORTE AO MERCADO, GARANTINDO QUE TRANSAÇÕES SEJAM REALIZADAS DE MANEIRA TRANSPARENTE E RESPALDADAS POR DADOS E ANÁLISES PRECISAS REALIZADAS POR ESPECIALISTAS DA ÁREA.

O PROPÓSITO DESTES MATERIAIS É FORNECER INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA QUE TODOS OS INTERVENIENTES NO SETOR DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA TENHAM MAIOR CONHECIMENTO E COMPETÊNCIA PARA EXECUTAR A AVALIAÇÃO DE SUAS PROPRIEDADES ADEQUADAMENTE. OS PRINCIPAIS PONTOS A SEREM CONSIDERADOS NESSE PROCESSO INCLUEM A CORRETA CLASSIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE, A INSTITUIÇÃO DE TERMINOLOGIAS APROPRIADAS, DEFINIÇÕES, SÍMBOLOS E ABREVIATURAS PERTINENTES AO SETOR; UMA DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES BÁSICAS ENVOLVIDAS NA AVALIAÇÃO; A DEFINIÇÃO CLARA DA METODOLOGIA APLICADA; AS ESPECIFICAÇÕES NECESSÁRIAS DAS AVALIAÇÕES A SEREM REALIZADAS; E OS REQUISITOS FUNDAMENTAIS PARA A ELABORAÇÃO DE LAUDOS E PARECERES TÉCNICOS ACERCA DA AVALIAÇÃO.

A AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, EM UM SENTIDO AMPLO, SERVE PARA DETERMINAR O QUANTO UM DETERMINADO BEM VALE NO MERCADO ATUAL. ESSA DEFINIÇÃO É GERALMENTE SUPERFICIALMENTE COMPREENDIDA, MAS A PROFUNDIDADE E A COMPLEXIDADE DESSA ATIVIDADE SÃO MUITAS VEZES SUBESTIMADAS. REALIZAR UMA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA ENVOLVE MAIS DO QUE SIMPLEMENTE ATRIBUIR UM VALOR AO IMÓVEL; ENVOLVE UM ENTENDIMENTO PROFUNDO DA ÁREA, DO TIPO DE INVESTIMENTO E, PRIMORDIALMENTE, A CONSIDERAÇÃO DE FATORES QUE PODEM IMPACTAR O FUTURO DA PROPRIEDADE.

O LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS É UM DOCUMENTO TÉCNICO QUE ATESTA A AVALIAÇÃO REALIZADA E CONTÉM AS CONSIDERAÇÕES E PARECERES DO PROFISSIONAL QUE O ELABOROU. O LAUDO SERVE A DIVERSOS FINS, COMO FINANCIAMENTOS, DOAÇÕES, RETOMADAS, PARTILHAS, DENTRE OUTROS. ESTE LAUDO DEVE SER ELABORADO EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS ABNT, AS DIRETRIZES DO IBAPE (INSTITUTO BRASILEIRO DE PERÍCIAS) E OUTRAS REGULAMENTAÇÕES DO SISTEMA CONFEA-CREA E RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS).

ESSE DOCUMENTO É FUNDAMENTAL PARA QUALQUER OPERAÇÃO OU PROCESSO JURÍDICO QUE ENVOLVA A PROPRIEDADE, POIS GARANTE A SEGURANÇA JURÍDICA NECESSÁRIA. PARA QUE UMA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA SEJA PRECISA E FUNDAMENTADA, É NECESSÁRIO CONSIDERAR UMA SÉRIE DE FATORES CRUCIAIS QUE AFETAM A DETERMINAÇÃO DO PREÇO DO IMÓVEL EM ANÁLISE.

DENTRE OS CRITÉRIOS PRINCIPAIS, DESTACA-SE A LOCALIZAÇÃO, QUE É UMA DAS QUESTÕES DE MAIOR RELEVÂNCIA NA AVALIAÇÃO. A POSIÇÃO GEOGRÁFICA DO IMÓVEL – SUA CIDADE, BAIRRO E RUA – EXERCE UM PAPEL DECISIVO NO SEU VALOR DE MERCADO, REFLETINDO DIRETAMENTE NAS DINÂMICAS DA OFERTA E DA DEMANDA. ALÉM DISSO, O ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OS DETALHES DO ACABAMENTO DO IMÓVEL TAMBÉM SÃO FATORES DETERMINANTES QUE PODEM INFLUENCIAR O QUANTO O IMÓVEL PODE SER VENDIDO OU ALUGADO. O PADRÃO CONSTRUTIVO ADOPTADO NA CONSTRUÇÃO DEVE SER CONSIDERADO, CONFORME AS DIRETRIZES ESTABELECIDAS PELAS NORMAS DA ABNT E DO IBAPE, ELEVANDO A IMPORTÂNCIA DA QUALIDADE NA CONSTRUÇÃO E DA MANUTENÇÃO DO IMÓVEL.

A DOCUMENTAÇÃO RELACIONADA AO IMÓVEL É OUTRO ELEMENTO ESSENCIAL QUE DEVE SER MINUCIOSAMENTE ANALISADO, UMA VEZ QUE A REGULARIDADE DE TODOS OS DOCUMENTOS É FUNDAMENTAL PARA ASSEGURAR A SEGURANÇA DO BEM E, FREQUENTEMENTE, REPRESENTA A GARANTIA EM UMA OPERAÇÃO FINANCEIRA. ISSO INCLUI VERIFICAR SE A PROPRIEDADE POSSUI DÉBITOS DE IMPOSTOS, RESTRIÇÕES RELACIONADAS A ÁREAS DE PRESERVAÇÃO, SERVIDÕES DE ACESSO E SE HÁ ÁREAS ENCRAVADAS QUE POSSAM IMPACTAR O USO DA PROPRIEDADE. TODOS ESSES ASPECTOS SÃO VITAIS PARA ASSEGURAR A TRANQUILIDADE DO VENDEDOR E DO COMPRADOR.

AS ATIVIDADES BÁSICAS DA PROPRIEDADE, OU O MOTIVO PELO QUAL O IMÓVEL ESTÁ EM ANÁLISE E SERÁ COMERCIALIZADO, TAMBÉM PODEM IMPACTAR O VALOR DE MERCADO. EM CASOS DE RETOMADAS, POR EXEMPLO, O IMÓVEL PODE ESTAR OCUPADO, DETERIORADO OU CARREGANDO DÍVIDAS, O QUE AFETARÁ SEU VALOR E EXIGIRÁ UMA ANÁLISE COM CRITÉRIOS ESPECÍFICOS DE AVALIAÇÃO.

A NBR 14653 ESTABELECE UM CONJUNTO DE DEFINIÇÕES IMPRESCINDÍVEIS PARA UMA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, QUE SÃO VITAIS PARA GUIAR O TRABALHO DO AVALIADOR E PADRONIZAR AS NOMENCLATURAS EMPREGADAS EM TODA A DOCUMENTAÇÃO RELACIONADA A ESSE PROCESSO. ENTRE AS DEFINIÇÕES RELEVANTES CONTIDAS NA NBR 14653, TEMOS AS DE ACESSÓRIOS, AMOSTRA, ARRENDAMENTO, BEM TANGÍVEL, BEM INTANGÍVEL, CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO, DADO DE MERCADO E DEPRECIAÇÃO. CADA UM DESSES CONCEITOS OFERECE UMA COMPREENSÃO MAIS ABRANGENTE DO UNIVERSO DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, ASSEGURANDO QUE O PROFISSIONAL ESTEJA PREPARADO PARA ABORDAR DIVERSOS ASPECTOS QUE INFLUENCIAM O VALOR.

POR EXEMPLO, A DEPRECIAÇÃO REFERE-SE À PERDA DE VALOR DE UM BEM DEVIDO A ALTERAÇÕES EM SEU ESTADO OU QUALIDADE, REFLETINDO A IMPORTÂNCIA DE UMA MANUTENÇÃO CONSTANTE E ADEQUADA. O ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES, QUE É O PROFISSIONAL QUALIFICADO PARA REALIZAR ESSES TRABALHOS, DEVE SER UM PROFISSIONAL DE NÍVEL SUPERIOR, COM HABILITAÇÃO LEGAL E CONHECIMENTO TÉCNICO-CIENTÍFICO, DEVIDAMENTE REGISTRADO NO CREA.

O LAUDO DE AVALIAÇÃO, COMO JÁ MENCIONADO, É UM DOCUMENTO TÉCNICO ELABORADO PARA AVALIAR O BEM, SEGUINDO A NBR 14653. O PARECER TÉCNICO É UM RELATÓRIO QUE OFERECE ESCLARECIMENTOS SOBRE O ASSUNTO, ELABORADO POR UM PROFISSIONAL HABILITADO. POR SUA VEZ, O VALOR DE MERCADO REPRESENTA O MONTANTE MAIS PROVÁVEL PELO QUAL SERIA NEGOCIADO O BEM EM UMA DATA ESPECÍFICA E SOB AS CONDIÇÕES DO MERCADO VIGENTES.

A VISTORIA SE REFERE AO ATO DE AVALIAR E VERIFICAR O ESTADO DO IMÓVEL EM QUESTÃO, PERMITINDO QUE O AVALIADOR FAÇA UMA ANÁLISE REAL E CONDIZENTE COM AS CONDIÇÕES EM QUE O BEM SE ENCONTRA. PARA QUE A COMUNICAÇÃO ENTRE TODOS OS ENVOLVIDOS NA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA SEJA CLARA E PADRONIZADA, O USO DAS DEFINIÇÕES CONTIDAS NA NBR 14653 É CRUCIAL. ESSA NORMA PROMOVE UMA SEPARAÇÃO CLARA ENTRE BENS TANGÍVEIS E INTANGÍVEIS, OS PRIMEIROS, COMO IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, SÃO IDENTIFICÁVEIS MATERIALMENTE, ENQUANTO OS SEGUNDOS, COMO MARCAS E PATENTES, SÃO MAIS ABSTRATOS E NÃO TÊM UMA REPRESENTAÇÃO FÍSICA.

A AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL PODE SER CONDUZIDA POR ENGENHEIROS, ARQUITETOS OU CORRETORES QUE TENHAM O TÍTULO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO, CONFERIDO A AQUELES QUE COMPLETARAM CURSOS

SUPERIORES OU ESPECIALIZAÇÕES. ESPECIALISTAS NO SETOR IMOBILIÁRIO RESSALTAM A IMPORTÂNCIA DE CONSULTAR UM CORRETOR PARA GARANTIR UMA AVALIAÇÃO PRECISA, DADO QUE ESSE PROFISSIONAL POSSUI CONHECIMENTOS APROFUNDADOS SOBRE O MERCADO E AS MAIS RECENTES TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO.

O AVALIADOR DEVE, SEMPRE QUE POSSÍVEL, LIMITAR-SE A ATIVIDADES PARA AS QUAIS ESTÁ QUALIFICADO, POIS ISSO PODE AFETAR SIGNIFICATIVAMENTE O RESULTADO FINAL DO PROCESSO. É IMPRESCINDÍVEL QUE O AVALIADOR EXERÇA SUAS FUNÇÕES DE MODO ÉTICO E TRANSPARENTE, MANTENDO UMA POSTURA IMPARCIAL E ISENTA EM SUAS ANÁLISES, EVITANDO FAVORECIMENTOS A QUALQUER UMA DAS PARTES ENVOLVIDAS.

NO CASO DE UM IMÓVEL EM PERFEITO ESTADO DE CONSERVAÇÃO, O LAUDO DE AVALIAÇÃO DEVE DEIXAR ISSO CLARO, ASSIM COMO EM SITUAÇÕES ONDE O IMÓVEL NECESSITA DE REPAROS OU APRESENTA RISCOS POTENCIAIS QUE DEVEM SER DESTACADOS E ABORDADOS NO LAUDO. COM ESSAS INFORMAÇÕES, O PROPRIETÁRIO ESTÁ CIENTE DAS NECESSIDADES E PODE TOMAR DECISÕES INFORMADAS QUANTO A CONTRATAÇÕES PARA INSPEÇÕES ADICIONAIS.

A ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO DEVE SER FEITA DE MANEIRA A REFLETIR COM PRECISÃO O ESTADO REAL DA PROPRIEDADE, E TODAS AS COMUNICAÇÕES NECESSÁRIAS DEVEM SER REALIZADAS DE FORMA CLARA E HONESTA. O CONTEÚDO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIAR É VITAL, JÁ QUE ESTE DOCUMENTO COMPÕE O VALOR DE UM IMÓVEL, FAZENDO COM QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NELE SEJAM EXTREMAMENTE RELEVANTES PARA O VENDEDOR E O COMPRADOR, FACILITANDO A NEGOCIAÇÃO.

ASSIM, AO ANALISARMOS QUAIS INFORMAÇÕES SÃO INDISPENSÁVEIS PARA A ELABORAÇÃO DESTE LAUDO, NOTAMOS UMA SÉRIE DE ELEMENTOS QUE DEVAM SER ABORDADOS, COMO O OBJETIVO DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, A LOCALIZAÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL, A ESTRUTURA AO REDOR E O ESTADO DE CONSERVAÇÃO. CADA UM DESSES PONTOS CONTRIBUI PARA UMA ANÁLISE HOLÍSTICA E MAIS APROFUNDADA DO IMÓVEL, PERMITINDO ENTENDER AS RAZÕES QUE JUSTIFICAM O VALOR ESTIPULADO.

A LOCALIZAÇÃO TRATA NÃO APENAS DO ENDEREÇO, MAS TAMBÉM DA ANÁLISE DO CONTEXTO EM QUE O IMÓVEL ESTÁ INSERIDO, INCLUINDO ASPECTOS COMO O DESENVOLVIMENTO URBANO LOCAL E A INFRAESTRUTURA DISPONÍVEL, QUE TÊM IMPACTO DIRETO NO SEU VALOR. A ESTRUTURA AO REDOR, POR SUA VEZ, DIZ RESPEITO A FATORES COMO A DISPONIBILIDADE DE SERVIÇOS PÚBLICOS COMO ILUMINAÇÃO, COLETA DE RESÍDUOS, VIAS ASFALTADAS E COMÉRCIO

VARIADO, QUE CONTRIBUEM PARA A VALORIZAÇÃO OU DESVALORIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.

POR FIM, OS DETALHES DO IMÓVEL, COMO SEU ESTADO DE CONSERVAÇÃO E INFORMAÇÕES SOBRE QUAISQUER OBRAS REALIZADAS, TAMBÉM INFLUENCIAM NA PERCEPÇÃO DE VALOR, ASSIM COMO O PREÇO DE AQUISIÇÃO ORIGINAL DO IMÓVEL, QUE DEVE SER ANALISADO À LUZ DE MUDANÇAS OCORRIDAS NO MERCADO. NESSE SENTIDO, É VITAL QUE O AVALIADOR TRANSMITA INFORMAÇÕES TRANSPARENTES E FUNDAMENTADAS.

EM SUMA, A AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA NÃO É APENAS UMA QUESTÃO DE DEFINIR UM PREÇO; É UM PROCESSO COMPLEXO QUE REQUER CONHECIMENTO TÉCNICO, ÉTICA PROFISSIONAL, E ANÁLISE METICULOSA DA REALIDADE DO MERCADO E DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL ENVOLVIDO. A ABNT E SUAS NORMATIVAS DESEMPENHAM UM PAPEL CRUCIAL NESSE PROCESSO, ESTABELECENDO CRITÉRIOS E REGULAMENTOS QUE DEVEM SER SEGUIDOS PARA GARANTIR UM SERVIÇO DE QUALIDADE E GARANTIR A LEGALIDADE E SEGURANÇA EM CADA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA.

ESSAS DIRETRIZES AJUDAM O AVALIADOR A NÃO SÓ REALIZAR SEU TRABALHO COM QUALIDADE, MAS TAMBÉM ASSEGURAR QUE TODOS OS ASPECTOS DA AVALIAÇÃO SEJAM TRATADOS DE FORMA RIGOROSA, MINIMIZANDO O RISCO DE NECESSIDADE DE RETRABALHOS E ASSEGURANDO, ASSIM, UMA EXPERIÊNCIA DE COMPRA E VENDA BEM-SUCEDIDA PARA TODAS AS PARTES ENVOLVIDAS. PORTANTO, A CAPACITAÇÃO CONTÍNUA E O DOMÍNIO DAS NORMATIVAS VIGENTES SÃO RESPONSABILIDADES QUE CADA PROFISSIONAL DEVE ASSUMIR PARA FAZER FRENTE AOS DESAFIOS DO SETOR IMOBILIÁRIO COM COMPETÊNCIA E CONFIANÇA. DEVE-SE LEVAR EM CONTA QUE QUALQUER MODELO ELABORADO É, NA VERDADE, UMA REPRESENTAÇÃO SIMPLIFICADA E, CONSEQUENTEMENTE, TEM SUAS LIMITAÇÕES, UMA VEZ QUE NÃO CONSEGUE LEVAR EM CONSIDERAÇÃO TODAS AS VARIÁVEIS E INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO. ASSIM, É ESSENCIAL QUE SEJAM ADOTADOS CUIDADOS CIENTÍFICOS DURANTE TODO O PROCESSO DE ELABORAÇÃO DO MODELO, QUE VÃO DESDE A PREPARAÇÃO DA PESQUISA INICIAL E O RIGOROSO TRABALHO DE CAMPO, ATÉ A ANÁLISE E O EXAME FINAL DOS RESULTADOS OBTIDOS. O PODER DE PREDIÇÃO DE UM MODELO DEVE SER ATENTAMENTE VERIFICADO A PARTIR DO GRÁFICO QUE COLOCA EM COMPARAÇÃO OS PREÇOS OBSERVADOS NA ABSCISSA VERSUS OS VALORES ESTIMADOS PELO MODELO NA ORDENADA; IDEALMENTE, ESSES PONTOS DEVEM SE APROXIMAR DA BISSETRIZ DO PRIMEIRO QUADRANTE, INDICANDO UMA RELAÇÃO PRÓXIMA ENTRE OS DOIS

CONJUNTOS DE DADOS. ALTERNATIVAMENTE, É POSSÍVEL UTILIZAR DIFERENTES PROCEDIMENTOS DE VALIDAÇÃO QUE PERMITAM CONFERIR A CONSISTÊNCIA E A PRECISÃO DO MODELO EM QUESTÃO. OS FATORES QUE SERÃO CONSIDERADOS NESTE TRATAMENTO DEVEM SER PERIODICAMENTE REVISADOS E INDICADOS POR ENTIDADES TÉCNICAS RECONHECIDAS EM NÍVEL REGIONAL E, PREFERENCIALMENTE, DEVEM PASSAR POR UMA REVISÃO A CADA DOIS ANOS. É IMPRESCINDÍVEL QUE ESSES FATORES ESPECIFIQUEM CLARAMENTE A REGIÃO GEOGRÁFICA PARA A QUAL SÃO APLICÁVEIS, A FIM DE GARANTIR QUE OS RESULTADOS SEJAM RELEVANTES E PERTINENTES PARA O CONTEXTO ANALISADO.

ALÉM DISSO, PODE-SE OPTAR POR FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO QUE SÃO MEDIDOS DIRETAMENTE NO MERCADO, DESDE QUE O ESTUDO DE MERCADO QUE OS ORIGINOU SEJA DEVIDAMENTE ANEXADO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO. A QUALIDADE DA AMOSTRA É UM ASPECTO CRÍTICO QUE DEVE SER ASSEGURADA E DEVE ATENDER A DIVERSOS CRITÉRIOS, COMO: A) A CORRETA IDENTIFICAÇÃO DE DADOS DE MERCADO, INCLUINDO O ENDEREÇO COMPLETO E A ESPECIFICAÇÃO E QUANTIFICAÇÃO DETALHADAS DAS PRINCIPAIS VARIÁVEIS LEVANTADAS, ABRANGENDO ATÉ MESMO AQUELAS QUE NÃO FORAM UTILIZADAS NO MODELO FINAL; B) ISENÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DAS FONTES DE INFORMAÇÃO — ESSA ETAPA É PARTICULARMENTE IMPORTANTE EM CASOS DE AVALIAÇÕES JUDICIAIS, POIS PERMITE A CONFERÊNCIA DOS DADOS UTILIZADOS E ASSEGURA A TRANSPARÊNCIA DO PROCESSO; C) A QUANTIDADE DE DADOS DE MERCADO EFETIVAMENTE UTILIZADOS DEVE ESTAR ALINHADA AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DESEJADO PELO AVALIADOR; D) A SIMILARIDADE DOS DADOS COLETADOS COM O IMÓVEL QUE ESTÁ SENDO AVALIADO, CONSIDERANDO ASPECTOS COMO SUA LOCALIZAÇÃO, DESTINO, GRAU DE APROVEITAMENTO E CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DIVERSAS. NO ÂMBITO DO TRATAMENTO CIENTÍFICO, INDEPENDENTEMENTE DOS MODELOS EMPREGADOS PARA INFERIR O COMPORTAMENTO DO MERCADO E A FORMAÇÃO DE VALORES, É FUNDAMENTAL QUE SEUS PRESSUPOSTOS SEJAM CLARAMENTE EXPLICITADOS E TESTADOS.

QUANDO IDENTIFICADO, DEVEM SER PROPOSTAS MEDIDAS CORRETIVAS QUE PODEM IMPACTAR A CLASSIFICAÇÃO DOS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO ESTUDO. OUTRAS FERRAMENTAS ANALÍTICAS QUE POSSAM INDUZIR O COMPORTAMENTO DO MERCADO, QUE SÃO DE INTERESSE PARA O ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES, INCLUEM REDES NEURAIS ARTIFICIAIS, REGRESSÃO ESPACIAL E ANÁLISE ENVOLTÓRIA DE DADOS; ESSAS FERRAMENTAS DEVEM SER EMPREGADAS DE FORMA JUSTIFICADA, TANTO DO PONTO DE VISTA

TEÓRICO QUANTO PRÁTICO, COM A INCLUSÃO DE VALIDAÇÃO EM CASOS PERTINENTES. O MÉTODO INVOLUTIVO, CONFORME DEFINIDO NA NORMA ABNT NBR 14653-1:2001, COMPREENDE ETAPAS QUE EXIGEM UMA VISTORIA A SER REALIZADA CONFORME O PROJETO HIPOTÉTICO. NA ELABORAÇÃO DESTES PROJETO, O ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES DEVE SE DEDICAR A VERIFICAR O APROVEITAMENTO ADEQUADO DO IMÓVEL EM QUESTÃO, CONFORME OS PARÂMETROS ESTABELECIDOS DURANTE A PESQUISA DE VALORES REALIZADA. ESSA PESQUISA DEVE SEGUIR OS PRINCÍPIOS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, COM O OBJETIVO DE ESTIMAR O VALOR DO PRODUTO IMOBILIÁRIO PROJETADO PARA A SITUAÇÃO HIPOTÉTICA E SUA EVENTUAL VARIAÇÃO AO LONGO DO TEMPO.

AS RECEITAS DE VENDA DAS UNIDADES PREVISTAS NO PROJETO HIPOTÉTICO SÃO CALCULADAS A PARTIR DOS RESULTADOS OBTIDOS, LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO A POTENCIAL VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA, A FORMA DE COMERCIALIZAÇÃO E O TEMPO NECESSÁRIO PARA ABSORÇÃO NO MERCADO. O LEVANTAMENTO DO CUSTO DE PRODUÇÃO DO PROJETO HIPOTÉTICO É UMA ETAPA CRUCIAL, CORRESPONDENDO À APURAÇÃO DETALHADA DE TODOS OS CUSTOS DIRETOS E INDIRETOS NECESSÁRIOS, INCLUINDO A ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PROJETOS ESSENCIAIS PARA A TRANSFORMAÇÃO DO IMÓVEL EM CONFORMIDADE COM AS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO PROJETO HIPOTÉTICO. A PREVISÃO DE DESPESAS ADICIONAIS DEVE SER IMPLEMENTADA QUANDO PERTINENTE E PODE INCLUIR, ENTRE OUTRAS, AS SEGUINTE CATEGORIAS DE GASTOS: A) AQUISIÇÃO DO IMÓVEL; B) ADMINISTRAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, INCLUINDO SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA; C) IMPOSTOS E TAXAS; D) PUBLICIDADE; E) DESPESAS RELACIONADAS À COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES.

ALÉM DISSO, A MARGEM DE LUCRO DO INCORPORADOR DEVE SER CONSIDERADA E PODE SER APLICADA EM MODELOS QUE NÃO LEVAM EM CONTA FLUXO DE CAIXA. ESSA MARGEM DEVE REFLETIR PROPORCIONALMENTE O NÍVEL DE RISCO ASSOCIADO AO EMPREENDIMENTO, ESTANDO DIRETAMENTE RELACIONADA AO NÚMERO DE UNIDADES DO PROJETO, AO MONTANTE INVESTIDO E AO PRAZO TOTAL NECESSÁRIO PARA QUE SE TENHA O RETORNO DO CAPITAL INVESTIDO. É IMPORTANTE QUE A MARGEM DE LUCRO ADOTADA EM MODELOS ESTÁTICOS CORRESPONDA ÀQUELA PRATICADA NO MERCADO. QUANDO O USO DE MODELOS DINÂMICOS É NECESSÁRIO, ALGUMAS RECOMENDAÇÕES SÃO INDICADAS: A) O PRAZO PARA EXECUÇÃO DO PROJETO HIPOTÉTICO DEVE ESTAR EM CONFORMIDADE COM AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO MESMO, ALÉM DE LEVAR EM CONTA A DISPONIBILIDADE DE RECURSOS, TECNOLOGIAS

APLICÁVEIS E AS CONDIÇÕES DO MERCADO; B) O TEMPO ESTIMADO PARA A VENDA DAS UNIDADES DEVE SER COMPATÍVEL COM A ESTRUTURA, CONDUTA E DESEMPENHO DO MERCADO NAQUELE PERÍODO ESPECÍFICO. PARA MODELOS DINÂMICOS, É ACONSELHÁVEL QUE SE EXPLICITAM AS TAXAS RELACIONADAS À VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA, EVOLUÇÃO DE CUSTOS E DESPESAS, JUROS SOBRE O CAPITAL INVESTED E A TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE.

A AVALIAÇÃO PODE SER REALIZADA UTILIZANDO-SE OS SEGUINTE MODELOS, EM ORDEM DE PREFERÊNCIA: A) POR FLUXOS DE CAIXA ESPECÍFICOS; B) PELA APLICAÇÃO DE MODELOS DINÂMICOS SIMPLIFICADOS; C) PELA APLICAÇÃO DE MODELOS ESTÁTICOS. AS AVALIAÇÕES DE EMPREENDIMENTOS DE BASE IMOBILIÁRIA, COMO HOTÉIS E SHOPPING CENTERS, DEVEM SEGUIR RIGOROSAMENTE AS PRESCRIÇÕES DA NORMA ABNT NBR 14653-4. NO CASO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS QUE NÃO SE ENQUADREM NA SITUAÇÃO ANTERIOR, DEVEM SER OBSERVADOS COM ATENÇÃO OS ASPECTOS REFERENTES AO TIPO ESPECÍFICO DO IMÓVEL A SER AVALIADO. ISSO IMPLICA NO LEVANTAMENTO DE TODAS AS DESPESAS NECESSÁRIAS À SUA MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO, INCLUINDO PAGAMENTO DE IMPOSTOS E OUTRAS TAXAS, BEM COMO AS RECEITAS QUE PODEM SER GERADAS PELA SUA EXPLORAÇÃO.

A ESTRUTURAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA É FEITA COM BASE NAS DESPESAS E RECEITAS PREVISTAS PARA O IMÓVEL, RESPEITANDO SUAS RESPECTIVAS PERIODICIDADES. A DETERMINAÇÃO DA TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE É FUNDAMENTAL E DEVE SER ESTABELECIDADA EM FUNÇÃO DAS OPORTUNIDADES ALTERNATIVAS DE INVESTIMENTO PRESENTES NO MERCADO DE CAPITAIS, ALÉM DE REFLETIR OS RISCOS ENVOLVIDOS NO NEGÓCIO EM QUESTÃO. O VALOR MÁXIMO ESTIMADO PARA O IMÓVEL É REPRESENTADO PELO VALOR PRESENTE DO FLUXO DE CAIXA, DESCONTADO PELA TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE. O MÉTODO EVOLUTIVO, NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, CONSIDERA A CONJUGAÇÃO DE MÉTODOS PARA DETERMINAR O VALOR TOTAL, QUE PODE SER OBTIDO A PARTIR DA SOMA DO VALOR DO TERRENO E DO CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS, DEVIDAMENTE DEPRECIAÇÃO E O FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO, REPRESENTADO POR: $VI = (VT + VB) \cdot FC$; ONDE VI É O VALOR DO IMÓVEL, VT É O VALOR DO TERRENO, VB É O VALOR DA BENFEITORIA E FC É O FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO.

A APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO EXIGE QUE: A) O VALOR DO TERRENO SEJA ESTABELECIDO POR MEIO DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO OU, QUANDO NÃO FOR POSSÍVEL, PELO MÉTODO INVOLUTIVO; B) AS BENFEITORIAS SEJAM APROPRIADAS

UTILIZANDO-SE O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTOS OU O MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO; C) O FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO DEVE SER CONSIDERADO, ADMITINDO-SE QUE ELE PODE SER MAIOR OU MENOR QUE UM, DEPENDENDO DA SITUAÇÃO DO MERCADO DURANTE O PERÍODO DA AVALIAÇÃO. QUANDO O IMÓVEL ESTIVER SITUADO EM ÁREAS DE ALTA DENSIDADE URBANA E ONDE O APROVEITAMENTO EFICIENTE SEJA UM FATOR PREPONDERANTE, O ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES DEVE REALIZAR UMA ANÁLISE CRÍTICA DA ADEQUAÇÃO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES, RESSALTANDO SE HÁ SUBAPROVEITAMENTO OU SUPERAPROVEITAMENTO DO TERRENO E APRESENTANDO OS CÁLCULOS CORRESPONDENTES.

QUANDO FOR VIÁVEL, O MÉTODO EVOLUTIVO PODE SER CONSIDERADO UM MÉTODO PREFERENCIAL PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS QUE APRESENTAM CARACTERÍSTICAS ÚNICAS E QUE NÃO DISPONHAM DE DADOS SUFICIENTES PARA A APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO. OS MÉTODOS RECOMENDADOS PARA ESSA SITUAÇÃO DEVEM SER UTILIZADOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE TODOS OS TIPOS DE IMÓVEIS, INCLUINDO AQUELES QUE SE ENQUADRAM NOS EMPREENDIMENTOS DESCRITOS PELA NORMA ABNT NBR 14653-4. ESSES MÉTODOS SÃO UTILIZADOS ESPECIFICAMENTE PARA DETERMINAR O CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS, SENDO APROPRIADOS PELO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DE CONSTRUÇÃO OU PELA ELABORAÇÃO DE ORÇAMENTOS QUE SEJAM DEVIDAMENTE FUNDAMENTADOS. A PRINCIPAL FINALIDADE SOBRE ESSES MÉTODOS É EXAMINAR AS ESPECIFICAÇÕES DOS MATERIAIS APLICADOS, DE FORMA A POSSIBILITAR A ESTIMATIVA DO PADRÃO CONSTRUTIVO, A TIPOLOGIA UTILIZADA, BEM COMO O ESTADO DE CONSERVAÇÃO E A IDADE APARENTE DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO.

O CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO DEVE SER REALIZADO SEGUINDO A FÓRMULA QUE RESPEITA AS DIRETRIZES DA ABNT NBR 12721 PARA CASOS DE PRÉDIOS EM CONDOMÍNIO; PARA A ESTIMATIVA DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO, PODE-SE APLICAR O MODELO QUE CONSIDERA, ENTRE OUTROS FATORES: ONDE C CORRESPONDE AO CUSTO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO POR METRO QUADRADO DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO; CUB É O CUSTO UNITÁRIO BÁSICO; OE REPRESENTA O ORÇAMENTO RELACIONADO A ELEVADORES; OI ABRANGE O ORÇAMENTO DE INSTALAÇÕES ESPECIAIS E OUTROS, COMO SISTEMAS DE PROTEÇÃO, CENTRAIS DE GÁS, ENTRE OUTROS; FE DIZ RESPEITO AO ORÇAMENTO DE FUNDAÇÕES ESPECIAIS; FD REFERE-SE AO ORÇAMENTO DE FUNDAÇÕES DIRETAS; S É A ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, DE ACORDO COM A NORMA CITADA, A É A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DA OBRA; F REPRESENTA O PERCENTUAL

RELATIVO A CUSTOS FINANCEIROS DURANTE O PERÍODO DE CONSTRUÇÃO; E L É O PERCENTUAL CORRESPONDENTE AO LUCRO OU REMUNERAÇÃO DA CONSTRUTORA.

A VISTORIA DETALHADA DA BENFEITORIA TEM COMO OBJETIVO ANALISAR AS ESPECIFICAÇÕES DOS MATERIAIS APLICADOS, SEU ESTADO DE CONSERVAÇÃO E SUA IDADE APARENTE, ALÉM DE LEVANTAR TODOS OS QUANTITATIVOS DE MATERIAIS E SERVIÇOS QUE FORAM UTILIZADOS NA OBRA. ESSA ETAPA DEVE CONTEMPLAR A COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE OS CUSTOS REALIZANDO-SE A PARTIR DE FONTES DE CONSULTA ESPECIALIZADAS. O PREENCHIMENTO DA PLANILHA DEVE SEGUIR O MODELO RECOMENDADO PELA ABNT NBR 12721, DETALHANDO TODOS OS SERVIÇOS EXECUTADOS, COM A RESPECTIVA UNIDADE DE MEDIDA, QUANTIDADE, CUSTO UNITÁRIO, CUSTO TOTAL E FONTE DE CONSULTA. O CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO FÍSICA PODE SER REALIZADO DE MANEIRA ANALÍTICA, POR MEIO DE ORÇAMENTAÇÃO QUE ESTIME O CUSTO PARA RECOMPOR O IMÓVEL NA CONDIÇÃO DE NOVO, OU PELA APLICAÇÃO DE COEFICIENTES DE DEPRECIAÇÃO QUE CONSIDEREM A IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA PROPRIEDADE. ESSE COEFICIENTE É APLICADO SOBRE O VALOR DEPRECIÁVEL, SENDO O CUSTO DE REEDIÇÃO DA BENFEITORIA OBTIDO PELA SUBTRAÇÃO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO DA PARCELA REFERENTE À DEPRECIAÇÃO ACUMULADA.

O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO, QUE UTILIZA O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO PARA AVALIAR OS CUSTOS, DEVE CONSIDERAR UMA AMOSTRA COMPOSTA POR IMÓVEIS QUE TENHAM PROJETOS SEMELHANTES. A PARTIR DESSA AMOSTRA, SERÃO ELABORADOS MODELOS QUE SEGUEM OS PROCEDIMENTOS USUALMENTE ADOTADOS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO. A ESPECIFICAÇÃO DE UMA AVALIAÇÃO ESTÁ INTRINSECAMENTE LIGADA TANTO AO EMPENHO DO ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES QUANTO AO PRÓPRIO MERCADO E ÀS INFORMAÇÕES QUE PODEM SER EXTRAÍDAS DELE. O ESTABELECIMENTO INICIAL DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DESEJADO PELO CONTRATANTE TEM COMO OBJETIVO DIRECIONAR O EMPENHO NO TRABALHO AVALIATIVO EM SI, EMBORA NÃO ASSEGURE QUE SERÃO ALCANÇADOS ELEVADOS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO. NO QUE DIZ RESPEITO AO GRAU DE PRECISÃO, ESTE É DETERMINADO EXCLUSIVAMENTE PELAS CARACTERÍSTICAS DO MERCADO E DA AMOSTRA COLETADA, PORTANTO, NÃO PODE SER PRÉ-ESTABELECIDO. CASO EXISTAM INFORMAÇÕES INSUFICIENTES QUE IMPEÇAM A UTILIZAÇÃO DOS MÉTODOS PREVISTOS NA NORMA ABNT NBR 14653-1:2001, O TRABALHO NÃO DEVE SER CLASSIFICADO EM TERMOS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO, DEVENDO SER CONSIDERADO UM

PARECER TÉCNICO, CONFORME DEFINIDO EM 3.34 DA MESMA NORMA. OS LAUDOS DE USO RESTRITO, CONFORME 10.3 DA ABNT NBR 14653-1:2001, PODEM DISPENSAR A ESPECIFICAÇÃO, CASO HAJA UM ACORDO MÚTUO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS. OS MÉTODOS COMPARATIVOS DIRETOS DE DADOS DE MERCADO E COMPARATIVOS DIRETOS DE CUSTO COM GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO DEVEM SER UTILIZADOS QUANDO SE RECORRER A MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR, CONFORME O QUE É ESTABELECIDO NA TABELA 1.

Tabela 1 — Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

Tabela 1 (conclusão)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%

NOTA Observar subseção 9.1.

PARA ATINGIR O GRAU III, SÃO OBRIGATÓRIAS: A) APRESENTAÇÃO DO LAUDO NA MODALIDADE COMPLETA; B) DISCUSSÃO DO MODELO, VERIFICADAS A COERÊNCIA DA VARIAÇÃO DAS VARIÁVEIS EM RELAÇÃO AO MERCADO, BEM COMO SUAS ELASTICIDADES NO PONTO DE ESTIMAÇÃO. A UTILIZAÇÃO DE CÓDIGOS ALOCADOS NO MODELO DE REGRESSÃO IMPLICA A OBTENÇÃO, NO MÁXIMO, DE GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO. A UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO PRÉVIO POR FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO, PARA A TRANSFORMAÇÃO DE VARIÁVEIS EM MODELOS DE REGRESSÃO, IMPLICA A OBTENÇÃO, NO MÁXIMO, DE GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO. PARA FINS DE ENQUADRAMENTO GLOBAL DO LAUDO EM GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO, DEVEM SER CONSIDERADOS OS SEGUINTE CRITÉRIOS: A) NA TABELA 1, IDENTIFICAM-SE TRÊS CAMPOS (GRAUS III, II E I) E SETE ITENS; B) O ATENDIMENTO A CADA EXIGÊNCIA DO GRAU I TERÁ UM PONTO; DO GRAU II, DOIS PONTOS; E DO GRAU III, TRÊS PONTOS; C) O ENQUADRAMENTO GLOBAL DO LAUDO DEVE CONSIDERAR A SOMA DE PONTOS OBTIDOS PARA O CONJUNTO DE ITENS, ATENDENDO À TABELA 2.

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

GRAUS DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR CONFORME A TABELA 3.

Tabela 3 — Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%
NOTA: Observar subseção 9.1.			

A UTILIZAÇÃO DE CÓDIGOS ALOCADOS NO MODELO DE REGRESSÃO IMPLICA A OBTENÇÃO, NO MÁXIMO, DE GRAU II DE PRECISÃO. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DO TRATAMENTO POR FATORES CONFORME A TABELA 4.

Tabela 4 — Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3

Tabela 4 (conclusão)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
NOTA Observar subseção 9.1.				

PARA ATINGIR O GRAU III, É OBRIGATÓRIA A APRESENTAÇÃO DO LAUDO NA MODALIDADE COMPLETA. PARA FINS DE ENQUADRAMENTO GLOBAL DO LAUDO EM GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO, DEVEM SER CONSIDERADOS OS SEGUINTE CRITÉRIOS: A) NA TABELA 5, IDENTIFICAM-SE TRÊS CAMPOS (GRAUS III, II E I) E SEIS ITENS; B) O ATENDIMENTO A CADA EXIGÊNCIA DO GRAU I TERÁ UM PONTO; DO GRAU II, DOIS PONTOS; E DO GRAU III, TRÊS PONTOS; C) O ENQUADRAMENTO GLOBAL DO LAUDO DEVE CONSIDERAR A SOMA DE PONTOS OBTIDOS PARA O CONJUNTO DE ITENS, ATENDENDO À TABELA 5.

Tabela 5 — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Item 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1.			

GRAU DE PRECISÃO PARA O TRATAMENTO POR FATORES CONFORME A TABELA 6.

Tabela 6 — Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%-50%	>50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO CONFORME A TABELA 7.

Tabela 7 — Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada
NOTA Observar subseção 9.1.				

EXEMPLOS COMPARATIVOS PARA ASSOCIAÇÃO DO PREÇO FINAL EDIFICAÇÃO.

INICIALMENTE PARA MONTAGEM DE TABELA DE VALORES COMPARATIVOS ENCONTROU-SE O VALOR DO IMÓVEL EM QUESTÃO PARA COMPOSIÇÃO FINAL DE EDIFICAÇÃO COMO UM TODO.

$$\text{EX:01 } R\$ 150.000,00 / 59,00 \text{ m}^2 = R\$ 2.542,37 \text{ m}^2$$



Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Presidente João Goulart, Vila Alba, Araçatuba

Rua Presidente João Goulart
Vila Alba, Araçatuba/SP

59m² 3 1 1

R\$ 150.000
Condomínio R\$ 310

Contatar

$$\text{EX:02 } R\$ 220.000,00 / 59,00 \text{ m}^2 = R\$ 3.728,81 \text{ m}^2$$



Apartamento com 3 dormitórios à venda. 59 m² por R\$ 220.000 - vila alba - araçatuba/sp

Rua Presidente João Goulart
Vila Alba, Araçatuba/SP

59m² 3 1 1

R\$ 220.000
Condomínio R\$ 310

Contatar

EX:03 R\$ 160.000,00 / 58,00 m² = R\$ R\$ 2.758,62 m²



Oportunidade única em aracatuba - sp | tipo: apartamento | negociação: leilão | situação: imóvel

Rua Presidente João Goulart, --
Vila Alba, Araçatuba/SP

58m² 3 1

R\$ 160.000

Contatar

EX:04 R\$ 235.000,00 / 59,00 m² = R\$ R\$ 3.983,05 m²



Apartamento com 3 dormitórios à venda, 59 m² por R\$ 235.000 - vila alba - aracatuba/sp

Rua Presidente João Goulart
Vila Alba, Araçatuba/SP

59m² 3 1 1

R\$ 235.000

Contatar

EX:05 R\$ 105.092,00 / 58,00 m² = R\$ R\$ 1.811,93 m²



Apartamento à venda, 58 m² por R\$ 105.092,68 - vila alba - aracatuba/sp

Rua Presidente João Goulart, 555
Vila Alba, Araçatuba/SP

58m² 3 1 1

R\$ 105.092

Contatar

SENDO ASSIM COM SOMATÓRIA DOS VALORES ENCONTRADOS, CHEGAMOS EM R\$ 14.824,78/ 05 AMOSTRAS, CHEGA-SE A UM VALOR POR m² DE R\$ 2.964,95 (DOIS MIL, NOVECIENTOS E SESSENTA E QUATRO REAIS E NOVENTA E CINCO CENTAVOS), ISTO SEM APLICAR O COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO E AS AMOSTRAS ENCONTRADAS ESTÃO EM ESTADO DE CONSERVAÇÃO SEMELHANTES.

SEGUNDO A ECONOMIA, HÁ UMA DIFERENÇA ENTRE PREÇO E VALOR, ISTO SE APLICA A QUALQUER COISA. PREÇO SERIA O QUE ESTÁ NA ETIQUETA OU NA PLACA DE VENDE-SE PARA O CASO DE UM TERRENO OU IMÓVEL QUALQUER. JÁ O VALOR É MAIS DIFÍCIL DE DEFINI-LO, ISTO PORQUE ELE É SUBJETIVO. DESTA FORMA UMA PESSOA OLHA PARA O PREÇO DE UM TERRENO E ACHA MUITO CARO (VALOR ESTÁ ABAIXO DO PREÇO), ENQUANTO

QUE OUTROS ACHAM QUE O PREÇO ESTÁ BOM (VALOR IGUAL OU SUPERIOR AO PREÇO). ENTÃO A GRANDE DIFICULDADE É COMO FORMAR O PREÇO DE ALGUMA COISA, LEVANDO EM CONTA QUE A PERCEPÇÃO DE VALOR É SUBJETIVA.

COMO CALCULAR OU COMO É CALCULADO O VALOR DE UMA CASA OU TERRENO É UMA BOA PERGUNTA E ACREDITO QUE NÃO PODEMOS RESPONDER EM TERMOS EXATOS, MAS ALGUMAS CONSIDERAÇÕES PODEM SER FEITAS E AI CHEGARMOS A UM ENTENDIMENTO DE COMO ESSE CÁLCULO TEM SIDO FEITO E COMO PODEMOS FAZÊ-LOS AO DEFINIR O PREÇO DE NOSSOS PRÓPRIOS IMÓVEIS OU AINDA DE ALGUM QUE ALMEJAMOS COMPRAR.

TERRENO



VAMOS COMEÇAR COM A SITUAÇÃO DA TERRA QUE É MAIS FÁCIL. NORMALMENTE NA VENDA DE UM LOTEAMENTO ELES DEFINEM O PREÇO POR M² E COMO NESSES CASOS OS TERRENOS NEM SEMPRE SÃO DO MESMO TAMANHO, ENTÃO BASTA MULTIPLICAR O VALOR DO M² PELA METRAGEM TOTAL DE CADA TERRENO PARA CHEGAR AO VALOR DE CADA UM. É UM CÁLCULO SIMPLES E QUANTO MAIOR O TERRENO, MAIOR O VALOR.

MAS A QUESTÃO É COMO CALCULAM O m² ?

OS CRITÉRIOS USADOS SÃO UM POUCO SUBJETIVOS, MAS NORMALMENTE LEVA-SE EM CONTA A LOCALIZAÇÃO DO TERRENO E A

BIRIGUI

Rua 7 de Dezembro, 07 - Centro
CEP 16200-050

ARAÇATUBA

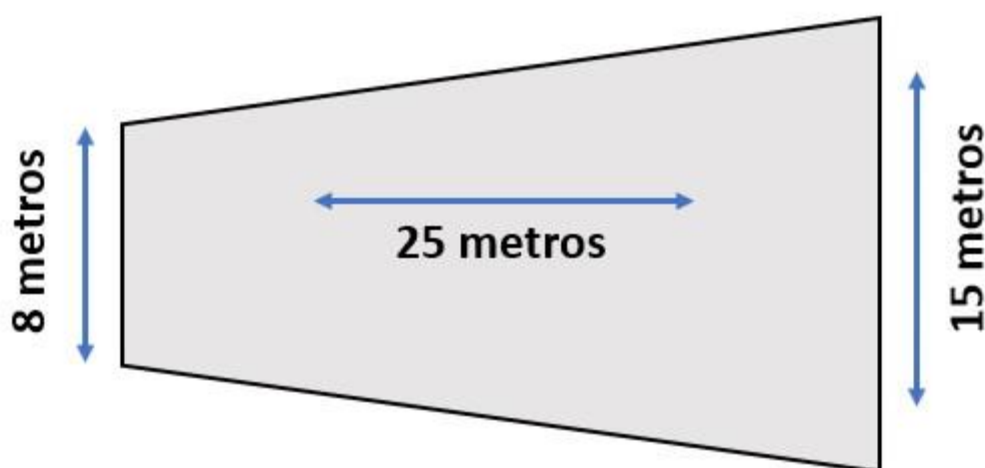
Rua Maestro Zico Seabra, 56
Jardim Nova Iorque - CEP 16018-170

✉ g.pincerato@unesp.com.br

✉ giuliano@unisalesiano.com.br

VALORIZAÇÃO DAQUELA REGIÃO, O PERFIL DO BAIRRO OU DO LOTEAMENTO, POR EXEMPLO, SE O TERRENO É EM BAIRRO ABERTO OU CONDOMÍNIO FECHADO E NESTE ÚLTIMO CASO QUAL A INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO.

NO CASO DA CASA SEU VALOR É DEFINIDO GERALMENTE PELO TIPO DE CONSTRUÇÃO, TAMANHO, QUALIDADE DOS MATERIAIS USADOS, ARQUITETURA EMPREGADA, ENTRE OUTROS FATORES, MAS NO CASO DO TERRENO ALÉM DAS DIMENSÕES DO MESMO, O PRINCIPAL ITEM USADO PARA DETERMINAR SEU VALOR É O PREÇO POR METRO QUADRADO E ENCONTRANDO ESSE PREÇO, BASTA MULTIPLICAR PELA DIMENSÃO DO TERRENO PARA ENCONTRAR O VALOR DA VENDA.



COMO VISTO ACIMA O CÁLCULO É FÁCIL, MAIS DIFÍCIL É ENCONTRAR O PREÇO DO METRO QUADRADO E NESTE CASO ALGUNS FATORES IRÃO INFLUENCIAR ESTE PREÇO, A SABER:

- **BAIRROS VALORIZADOS:** EXISTEM ALGUNS BAIRROS ONDE OS IMÓVEIS SÃO MAIS VALORIZADOS DO QUE OUTROS E O INVERSO TAMBÉM É VERDADEIRO. AS VEZES O CRITÉRIO PARA DETERMINAR ESSA VALORIZAÇÃO SEJA UM POUCO SUBJETIVA E AS VEZES É MAIS OBJETIVA, MAS A DIFERENÇA EXISTE. O MAIS USUAL É OBSERVAR O CONTEXTO DO LUGAR E DE ALGUMA FORMA, OS CRITÉRIOS AQUI APRESENTADOS NOS OUTROS TÓPICOS AJUDAM A ENTENDER ISSO.
- **LOCALIZAÇÃO DO TERRENO:** NORMALMENTE ELE TENDE A SEGUIR OS PREÇOS DOS TERRENOS NA MESMA REGIÃO. COM ISSO UM TERRENO LOCALIZADO EM UM BAIRRO OU ÁREA VALORIZADA, TENDE A SEGUIR O VALOR DAQUELA REGIÃO. ESTE É INCLUSIVE UM MÉTODO USADO PARA AJUDAR A DETERMINAR O

- SEU PREÇO. NA MINHA CIDADE, OS TERRENOS LOCALIZADOS DENTRO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS, GERALMENTE SÃO MAIS CAROS, TALVEZ POR TER MAIOR DEMANDA POR ESTE TIPO DE MORADIA POR AQUI.
- **DESNÍVEL:** TERRENOS COM MUITO DESNÍVEL TENDE A TER O PREÇO POR METRO BASTANTE REDUZIDO, ESPECIALMENTE SE ESTA CAÍDA FOR PARA O FUNDADO TERRENO. O DESNÍVEL DE UM TERRENO IRÁ DETERMINAR QUANTO VOCÊ IRÁ GASTAR PARA DEIXÁ-LO NIVELADO PARA A CONSTRUÇÃO E QUANTO MENOS MELHOR. É VERDADE QUE ALGUNS ARQUITETOS USAM O DESNÍVEL DO TERRENO PARA PROJETAR UMA CASA QUE APROVEITE O DESNÍVEL EM FAVOR DA OBRA, MAS HÁ CASOS ONDE ISTO NÃO PODE SER APLICADO COM FACILIDADE, ESPECIALMENTE QUANDO O TERRENO É CAÍDO PARA O FUNDO.
- **DIMENSÕES:** TERRENOS COM DIMENSÕES MUITO PEQUENAS OU COM MEDIDAS MUITO DESPROPORCIONAIS TAMBÉM TENDE A SER DESVALORIZADOS. ISTO TEM A VER COM A DIFICULDADE DE SE CONSTRUIR ALGO NESTE LOCAL. AO VISLUMBRAR A COMPRA DE UM TERRENO, É COMUM AS PESSOAS PROJETAREM UMA CONSTRUÇÃO ALI E QUANTO MAIS OBSTÁCULO ESTE TERRENO OFERECER À CONSTRUÇÃO, MENOR SERÁ O INTERESSE DAS PESSOAS E CONSEQUENTEMENTE O VALOR.
- **VIZINHANÇA:** O QUE TEM AO LADO DO TERRENO OU NA FRENTE DELE PODE AJUDAR OU ATRAPALHAR E ISTO TEM IMPACTO DIRETO NO VALOR DELE. IMAGINE QUE AO LADO TENHA UMA EMPRESA QUE EMITA MUITO BARULHO OU FAÇA MUITA SUJEIRA. UM SALÃO DE FESTAS PODE NÃO SER O MELHOR TIPO DE VIZINHO, ENTRE OUTROS CASOS.
- **RUA:** A PRÓPRIA RUA E AS SUAS CARACTERÍSTICAS TAMBÉM PODEM IMPACTAR NO VALOR DO M². EU TINHA UM TERRENO MUITO BOM E EM UMA ÁREA NOBRE DA CIDADE, MAS A RUA NA AJUDAVA. ERA MUITO MOVIMENTADA E COM TRÂNSITO RÁPIDO, SEM CONTAR QUE A NOITE FICAVA MUITO DESERTO. O MEU INTERESSE EM CONSTRUIR UMA CASA ALI CAIU MUITO A PONTO DE EU VENDÊ-LO.
- **POTENCIAL OU FINALIDADE:** ESTE É UM FATOR SUBJETIVO, MAS ELE EXISTE. QUAL É O POTENCIAL DO TERRENO OU A SUA VOCAÇÃO? TEM TERRENO QUE AS PESSOAS OLHAM E DIZ: NOSSA, DÁ PARA FAZER UM BELO SOBRADO ALI OU É UM BOM LUGAR PARA MONTAR UMA CLÍNICA. DESTA FORMA A FINALIDADE

DO TERRENO TAMBÉM PODE TRAZER IMPACTO NO SEU PREÇO POR M/2.

ANTES DE COMPRAR VERIFIQUE OUTROS TERRENOS A VENDA NA MESMA REGIÃO E COMPARE O PREÇO POR M/2 PARA CERTIFICAR SE O VALOR POR METRO ESTÁ DENTRO DA MÉDIA;

COMPARE COM TERRENOS EM OUTRAS REGIÕES, ISTO TANTO O VALOR POR M/2 COMO O VALOR POR REGIÃO. AS VEZES AS DIFERENÇAS ENTRE UM LOCAL E OUTRO É MUITO PEQUENA E OS GANHOS SÃO MAIORES;

TENTE COMPRAR O TAMANHO QUE VOCÊ PRECISA. EXEMPLO: O TERRENO DA MINHA CASA FOI COMPRADO POR UM PREÇO RELATIVAMENTE BAIXO POR M/2, MAS ELE É MUITO GRANDE E MUITO ALÉM DO QUE EU PRECISAVA. LOGO E APESAR DE TER PAGO BARATO NO METRO, ACABEI PAGANDO MAIS CARO POR ELE DO QUE SE EU TIVESSE COMPRADO UM TERRENO MENOR E NA MEDIDA QUE EU PRECISAVA.

TERRENOS NOVOS VERSUS DE TERCEIROS

UMA OBSERVAÇÃO QUE PRECISA SER FEITO É QUE ESSES CÁLCULOS PARA DEFINIR O PREÇO DE UM TERRENO LEVANDO-SE EM CONSIDERAÇÃO O PREÇO DO METRO QUADRADO FAZ MAIS SENTIDO PARA OS TERRENOS NOVOS, OU SEJA, AQUELES QUE SÃO VENDIDOS POR UMA LOTEADORA. NESSES CASOS, NORMALMENTE ELES TÊM UM PREÇO FIXO POR METRO E APENAS MULTIPLICA PELO TAMANHO DO TERRENO PARA ENCONTRAR O SEU VALOR FINAL. PORTANTO É UM CÁLCULO OBJETIVO E UMA MATEMÁTICA FÁCIL DE FAZER.

JÁ OS TERRENOS QUE ESTÃO NA MÃO DE TERCEIROS, NORMALMENTE ESTE CÁLCULO NÃO FAZ TANTO SENTIDO, ATÉ PORQUE DEPOIS DE ALGUM TEMPO NÃO EXISTE MAIS ESSA REFERÊNCIA DO PREÇO POR METRO QUADRADO E AÍ CADA UM ACABA DETERMINANDO O PREÇO DO SEU PRÓPRIO TERRENO, LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO AS CARACTERÍSTICAS DELE, O POTENCIAL DO BAIRRO E OUTROS DADOS. NESTE CASO, A DEFINIÇÃO DO PREÇO É BASTANTE SUBJETIVA E NÃO É INCOMUM VOCÊ ENCONTRAR TERRENOS COM PREÇOS EXORBITANTES, SIMPLEMENTE PORQUE A PESSOA ACHA QUE VALE AQUELE VALOR E PONTO.

CASA / APARTAMENTO

JÁ NESTE É UM POUCO MAIS COMPLICADO, POIS ALÉM DE CONSIDERAR O TERRENO COM VISTO ANTERIORMENTE E OS MESMOS CRITÉRIOS ADOTADOS A ELE, TEMOS DE LEVAR EM CONTA A EDIFICAÇÃO EM SI. ENTÃO AS PERGUNTAS QUE DEVEM SER FEITAS SÃO: QUANTO VALE O TERRENO E DEPOIS QUANTO VALE A EDIFICAÇÃO. SE O PRIMEIRO CASO TENTAMOS DESCOBRIR OU DEFINIR O VALOR POR M², NO CASO DA CASA SERIA PRUDENTE PERGUNTAR: QUANTO EU GASTARIA PARA CONSTRUIR UMA CASA COMO ESTA! EU SEI QUE NÃO É FÁCIL FAZER ESTE CÁLCULO E TEMOS DE LEVAR EM CONTA AINDA O FATO DE CASAS MAIS ANTIGAS ONDE A ÚLTIMA PERGUNTA NÃO FARÁ MUITO SENTIDO. NA FORMAÇÃO DE PREÇO DE UMA CONSTRUÇÃO PARA VENDA, DIVERSOS FATORES SÃO LEVADOS EM CONTA. ABAIXO ALGUNS DELES:

- **TAMANHO.** ESTE É DOS PRIMEIROS FATORES A SEREM CONSIDERADOS, JÁ QUE NA MAIORIA DAS VEZES E EM TERMOS DE CASA, TAMANHO É DOCUMENTO.
- **IDADE DA CONSTRUÇÃO.** UMA CASA ANTIGA TENDE A SER MAIS DESVALORIZADO QUE UMA CONSTRUÇÃO NOVA. CLARO QUE É NECESSÁRIO VER O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE CADA UMA.
- **O TIPO DE CONSTRUÇÃO.** ALVENARIA, CASA DE MADEIRA, MISTA, CONSTRUÇÃO DE TIJOLOS, BLOCOS OU OUTRA FORMA CONSTRUTIVA VÃO IMPACTAR NA FORMAÇÃO DO PREÇO.
- **ACABAMENTO.** ESTE É UM DOS MAIS CONSIDERADOS. TIPO DO PISO, DO ACABAMENTO DAS PAREDES, ARMÁRIOS, PIAS, MÓVEIS PLANEJADOS, ILUMINAÇÃO, PORTAS E JANELAS, ENTRE TANTOS OUTROS FATORES. NESTE CASO, CONSIDERA-SE A QUALIDADE DE CADA UM DESSES MATERIAIS, SEU ESTADO, USABILIDADE, COMBINAÇÃO ENTRE SI E OUTRAS CARACTERÍSTICAS.
- **INFRAESTRUTURA.** PISCINA, CHURRASQUEIRA, LAVANDERIA COBERTA, AQUECEDOR SOLAR OU A GÁS, REAPROVEITAMENTO DE ÁGUA, ENTRE OUTROS SÃO IMPORTANTES PARA VALORIZAR OU NÃO O IMÓVEL.
- **GARAGEM.** A EXISTÊNCIA OU NÃO DE GARAGEM, BEM COMO A QUANTIDADE DE VAGAS DE CADA UMA É HOJE UM DOS ITENS MAIS VALORIZADOS E QUE TEM GRANDE IMPACTO NA FORMAÇÃO DO PREÇO DE VENDA DE UMA CASA. EXISTEM CASAS ANTIGAS QUE NÃO TEM GARAGEM, LOGO, A VALORIZAÇÃO DE LA VAI CAIR MUITO, POIS A MAIORIA DAS PESSOAS TEM NO MÍNIMO 1 CARRO.
- **FATORES LIGADOS AO TERRENO.** TOPOGRAFIA, LOCALIZAÇÃO, POSIÇÃO DO SOL DA TARDE, TIPO DE CONSTRUÇÃO NA VIZINHANÇA, ENTRE OUTROS SÃO IMPORTANTES. DESTA FORMA,

DUAS CASAS COMO O MESMO PADRÃO DE CONSTRUÇÃO, MAS EM TERRENOS DIFERENTES, PODEM ASSUMIR PREÇOS BEM DISTANTES, POR EXEMPLO.

CONCLUSÃO

LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO TODOS OS FATORES QUE SERÃO DESCRITOS Acima, INCLUIVE O CUB, QUE É O CUSTO UNITÁRIO BÁSICO, ÍNDICE OFICIAL QUE REFLETE A VARIAÇÃO DOS CUSTOS DAS CONSTRUTORAS, DE USO OBRIGATÓRIO NOS REGISTROS DE INCORPORAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E UM IMPORTANTE TERMÔMETRO NA VARIAÇÃO DOS CUSTOS DE MÃO DE OBRA E SERVIÇOS, QUE É USADO COMO REFERÊNCIA, PORÉM NO CASO EM QUESTÃO, DEVIDO AO PADRÃO CONSTRUTIVO DA MESMA, TENDE-SE A NÃO SER UM PARÂMETRO QUE POSSA SER INCLUSO NESTE DEVIDO AO CONJUNTO DE ARGUMENTOS E VALOR AGREGADO AO MESMO PARA EMBASAMENTO.

Caracterização dos Projetos-Padrão conforme a ABNT NBR 12721:2006

Símbolo	Nome / Descrição	Dormitórios	Área Real (m²)	Área Equivalente (m²)
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	2	58,64	51,94
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).	3	106,44	99,47
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro suíte com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).	4	224,82	210,44

OBS: A EDIFICAÇÃO EM ESPECÍFICO ENCAIXOU-SE NESTE PADRÃO DEVIDO A SUA ÁREA CONSTRUÍDA E NÃO POR CONTA DOS PADRÕES DE ACABAMENTO, PORÉM PARA ÉPOCA, PODEMOS CONSIDERAR DE ALTO PADRÃO E APLICAR O COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO COMO MENCIONA A NORMA.

TABELA CUB/SP – AGOSTO 2025 / PARA APLICAÇÃO EM SETEMBRO DO MESMO

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, Agosto em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.971,68	0,60	R-1	2.395,44	0,22	R-1	2.918,09	0,20
PP-4	1.847,32	0,73	PP-4	2.281,52	0,24	R-8	2.359,45	0,21
R-8	1.762,19	0,70	R-8	1.997,39	0,21	R-16	2.552,14	0,13
PIS	1.366,50	0,74	R-16	1.941,75	0,19			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, Agosto em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

CONFORME ENCONTRADO NAS AMOSTRAS DISPONÍVEIS, O VALOR DO M² ENCONTRADO FOI DE R\$ 2.964,95 E DO CUB/SP COMO CITADO FOI DE R\$ R\$ 1.971,68, CRIANDO UMA MÉDIA ENTRE ESSES DE R\$ 2.468,32 CHEGANDO A UM VALOR DO IMÓVEL EM QUESTÃO DE R\$ 145.630,58.

DIANTE DAS AMOSTRAS EM ANTERIOR E AS IMAGENS DE IMÓVEIS EM COMERCIALIZAÇÃO NA MESMA REGIAO, MESMO PADRÃO CONSTRUTIVO, BENFEITORIAS, INFRAESTRUTURA DE ATENDIMENTO AOS CONDÔMINOS, LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO OS PREÇOS PRATICADOS.

COM OS CONDICIONADORES MENSURADOS E VALOR DAS CONSTRUÇÕES EM m² E SEUS DEVIDOS ACABAMENTOS, FATOR ESTE QUE NOS DIAS DE HOJE PODE IMPACTAR E MUITO NO PREÇO FINAL DO GASTO COM A CONSTRUÇÃO DE MODO GERAL ONDE PONTUO EM SALA DE AULA QUANDO AS MINISTRO QUE, CHEGOU-SE A UM DETERMINADO VALOR E NO SEU VALOR MÁXIMO TENDO outros IMÓVEIS EM COMERCIALIZAÇÃO NA MESMA REGIÃO COM CARACTERÍSTICAS SIMILARES EM TAMANHO DE TERRENO E ÁREA CONSTRUÍDA, SOMA-SE AMBOS E FAZENDO A MÉDIA PONDERADA DESTES E COMPARANDO COM O DO PROCESSO, CHEGOU-SE NO VALOR SUPRA CITADO ANTERIORMENTE.

Prof. Dr. Eng. Civil Giuliano Mikael Tonelo Pincerato

Crea 5061327693