



FACULDADE GALILEU

Reconhecimento Portaria nº 422 de 29/04/2015 Publicado DOU 29/04/2015

Avenida Marginal 200, nº 680 - Vila Real - Botucatu/ SP

Telefone: (14) 3354-1315 - www.faculdadegalileu.com.br

FILIPPE ANTÔNIO SIMÃO NÓBREGA

A RELEVÂNCIA DO LAUDO NO EXERCÍCIO DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES: UMA ABORDAGEM TEÓRICO-PRÁTICA

Botucatu

2020



FACULDADE GALILEU

Reconhecimento Portaria nº 422 de 29/04/2015 Publicado DOU 29/04/2015

Avenida Marginal 200, nº 680 - Vila Real - Botucatu/ SP

Telefone: (14) 3354-1315 - www.faculdadegalileu.com.br

FILIFE ANTÔNIO SIMÃO NÓBREGA

A RELEVÂNCIA DO LAUDO NO EXERCÍCIO DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES: UMA ABORDAGEM TEÓRICO-PRÁTICA

Trabalho de conclusão de curso
apresentado à Faculdade Galileu, como
requisito parcial para obtenção do grau de
Bacharel em Engenharia Civil.

Prof. Esp. Douglas Ricardo Fumes

Botucatu

2020

Resumo

A avaliação de imóveis tem grande relevância no mercado, pois visa encontrar um determinado valor para então comercializar um bem. No entanto, para avaliar um bem é necessário realizar um levantamento do valor de mercado seguindo técnicas de acordo com as características de cada imóvel, bem como as informações que dizem respeito a esse imóvel. Nesta pesquisa, o tema trata-se da relevância laudo no exercício da engenharia de avaliações, ou seja, um componente final e indispensável para a avaliação de imóveis o que servirá para chegar a um valor final de um bem. Os resultados dessa pesquisa será a base para analisar qual importância o laudo possui no âmbito da avaliação de imóveis.

Palavra-chave: Avaliação. Imóveis. Laudo.

1. INTRODUÇÃO

Atualmente, há a necessidade de avaliar um bem, e para isso ocorrer é necessário a intervenção de um avaliador/engenheiro, que irá determinar concretamente o valor desse bem, será a partir daí que a engenharia de avaliações entrará em ação. Ela é uma “análise técnica de uma série de fatores que, ponderados, identificam o valor de um bem, e para isso o conhecimento profissional de Engenharia e o bom julgamento são condições essenciais” (ROCHA, 2010).

O laudo independentemente se será para uma venda, um aluguel, uma desapropriação, ele permanecerá com o mesmo objetivo, tal como, buscar da melhor forma determinar o valor de um bem com relação ao valor de mercado, para esclarecer melhor “o valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente” (ABNT, 2001, P. 5 *APUD* DODT, 2016).

O valor de mercado relaciona-se com o laudo, pois o primeiro é uma estimativa que se tem no que diz respeito ao imóvel, que é regido pela lei da oferta e da demanda, por essa razão o laudo torna-se indispensável pois “caso a conjuntura do mercado imobiliário da região sofrer alterações por interferências externas ou internas, o valor de mercado do imóvel irá acompanhar essa variabilidade” (DODT, 2016).

Para as avaliações desses imóveis, a engenharia de avaliações conta com o apoio dos profissionais habilitados, um deles trata-se dos engenheiros, profissional importante para a presente pesquisa.

1.1 OBJETIVOS GERAIS

O principal objetivo da presente pesquisa, é dar ênfase ao estudo sobre a relevância do laudo no exercício da engenharia de avaliações, analisando através de revisões de literatura a engenharia de avaliações, bem como a avaliação de imóveis, seu elemento final denominado laudo de avaliações, e demais assuntos ligados ao tema. E tem por finalidade expor a importância e os impactos que ele remete em uma avaliação de um bem imóvel.

1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Tratar sobre a história da engenharia de avaliações, bem como da avaliação de imóveis juntamente com seus pontos importantes para a sua caracterização.
- Demonstrar e explicar a importância do Avaliador/Engenheiro no campo das Avaliações de imóveis explanando os requisitos a serem seguidos por eles para atingir a ética profissional.
- Apresentar a classificação dos critérios trazidos pela norma NBR 14653-2:2011 da ABNT a serem seguidos pelos profissionais capacitados em relação ao momento da Avaliação.
- Apresentar as especificações das Avaliações de Imóveis quanto a sua fundamentação e precisão, assim como analisar outras trazidas pela Norma Brasileira.
- Apresentar a diferenciação e contextualização sobre o valor, preço e custo em relação a um determinado bem.
- Expor os principais princípios que norteiam a avaliação de imóveis, bem como a conduta do profissional que irá realizar o laudo.
- Discorrer sobre a contribuição do laudo na engenharia de avaliações, bem como discorrer sobre os seus graus de precisão.

1.3 JUSTIFICATIVA

O laudo de avaliações possui uma atividade muito importante no âmbito das avaliações de imóveis, através dele os avaliadores ou engenheiros conseguem estipular o valor exato e certo de um determinado bem.

Diante disso, a pesquisa tem por motivo justificar a importância do laudo para o desenvolvimento de uma avaliação de imóvel, visto que é ele a etapa final para constituir o valor, sendo assim sem ele nada será devidamente feito.

2. REVISÃO DE LITERATURA

2.1 A ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conforme Dantas (1998 *apud* Rocha, 2010) a engenharia de avaliações corresponde a uma “atividade multidisciplinar, para a qual convergem conhecimentos das áreas de Engenharia, Arquitetura, além de áreas de Ciências Sociais, Exatas e da Natureza”. O objetivo é determinar de forma técnica um valor de um imóvel, e no âmbito da engenharia serve como parâmetro para decisões de valores, custos e alternativas de investimento (DANTAS, 1998 *apud* ROCHA, 2010).

Outro autor define a engenharia de avaliações, e para Moreira (1984, p. 1 *apud* Rocha, 2010), “A Engenharia de Avaliações não é uma ciência exata, mas sim a arte de estimar os valores de propriedades específicas onde o conhecimento profissional de Engenharia e o bom julgamento são condições importantes” e conforme Neto (2004 *apud* Azambuja, 2013) “No Brasil, a engenharia de avaliação sempre foi e continua sendo praticada por engenheiros, constituindo-se, inclusive, privativa de classe, por força de lei”.

No plano histórico da engenharia de avaliações, nota-se que ela é nova, pois seus primeiros trabalhos de conhecimento no Brasil, ocorreu na cidade de São Paulo, entre os anos de 1918 e 1919. A primeira norma de avaliação de imóveis surgiu no ano de 1952 e no mesmo ano o engenheiro Augusto Luiz Duprat teve seu anteprojeto de normas para avaliação de imóveis submetido a ABNT (DANTAS, 1998 *APUD* ROCHA, 2010).

Na década de 50 conforme IBAPE (2012 *apud* Azambuja, 2013) os primeiros institutos foram criados com relação a Engenharia de Avaliações, sendo o mais antigo entre eles o Instituto de Engenharia Legal de 1953, situado no Rio de Janeiro e posterior a esse, surgiu o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, em 1957, depois o Instituto Pernambucano de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia em 1972, o Instituto Brasileiro de Avaliações - IBA no Rio Grande do Sul em 1977, o Instituto de Avaliações e Perícias do Paraná 1978, e por fim o Instituto Catarinense de engenharia de avaliações e perícias (ICAPE) em 1978. Todavia, segundo Dantas (1998 *apud* Rocha, 2010) a Engenharia de Avaliações alcançou mais interesses profissionais na década de 70.

A evolução é apresentada por Dantas (1998, p. 5 *apud* Rocha, 2010), mostrando que no ano de 1974 foi realizado o primeiro congresso Brasileiro de Avaliações na cidade de São Paulo, e depois em 1977 sobreveio a publicação da primeira Norma Brasileira de Normas Técnicas relacionada a avaliação de imóveis urbanos, e no ano de 1980 ocorreu o primeiro curso e o primeiro congresso de Engenharia de Avaliações.

1974– Realização do I Congresso Brasileiro de Avaliações, em São Paulo;

1977– Publicação da 1ª Norma Brasileira sobre o assunto pela ABNT– Associação Brasileira de Normas Técnicas- NB-502/77-Norma para avaliação de Imóveis Urbanos;

1980– Realização do I Congresso Mundial de Engenharia de Avaliações, em São Paulo;

1980– Realização do 1º Curso de Engenharia de Avaliações oferecido por uma universidade brasileira [...]

Segundo Neto (2004 *apud* Azambuja, 2013) a desapropriação em decorrência do crescimento urbano que foram verificados nos grandes centros implicou em estudo no campo das avaliações, e com o avanço imobiliário no ano de 1978 fez com que os engenheiros acompanhassem a evolução do mercado, no que se refere a transações e locações, além disso, como observado anteriormente, a engenharia vem evoluindo a cada dia mais, e para Dantas (2006 *apud* Matta, 2007) a metodologia científica é a ferramenta essencial para um trabalho avaliatório, haja vista ter o objetivo de orientar o avaliador sobre a escolha, forma de coletar, analisar e tratar essas avaliações.

O avaliador, ou engenheiro de avaliações possui uma posição importante no âmbito da engenharia de avaliações, pois são eles que atuam realizando as avaliações, no entanto devem ser capacitados e possuir nível superior com habitação legal registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), e ao mesmo tempo devem seguir procedimentos e métodos em sua carreira, isto é, estar sempre atualizado e estar sempre habilitado e capacitado para poder aceitar encargos, ou manter sempre o sigilo a respeito do resultado, informações técnicas e sobre o financeiro, também há a vedação de participarem de competições em relação a preço, isso significa que o engenheiro de avaliação não poderá participar de competições que aviltem honorários etc. (NBR 14653-1, 2011 *APUD* CARVALHO, 2018).

A NBR 14653:2004 da ABNT traz os métodos para a identificação do valor de um bem pelo avaliador:

Método Comparativo Direto de Dados do Mercado – identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método Evolutivo – identifica o valor do bem pelo somatório das parcelas componentes dele. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o Fator de Comercialização, preferencialmente medido por comparação no mercado.

Método da Capitalização da Renda – identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (ABNT, 2004 *APUD* MATTA, 2007).

O Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP) entende que o engenheiro de avaliações no campo judicial, trabalha valendo-se da sua lealdade perante a justiça sem atuar com a mentira no que se refere a lide (IBAPE/SP, 2011 *APUD* CARVALHO, 2018).

Ressalta-se, que na engenharia de avaliações é importante analisar o potencial do engenheiro ou avaliador, uma vez que com os estudos e pesquisas dos engenheiros, há o desenvolvimento na área do País, conforme Fiker (1989 *apud* Rocha, 2010) “ [...] os estudos de Engenharia de Avaliações vem evoluindo no Brasil através da dedicação de inúmeros Engenheiros que estudam e pesquisam sobre técnicas de avaliações”.

E como apresentado, o trabalho do engenheiro é essencial para o crescimento da engenharia de avaliações, visto que ao realizar avaliações erradas podem ocasionar erros em planejamento urbano ou até mesmo na avaliação da viabilidade econômica, também pode ocorrer o excesso de pagamento do mutuário ou falta de garantia no caso de inadimplência. (GONZALEZ, 1997 *APUD* ROCHA, 2010).

Portanto, a engenharia de avaliações atua com o intuito de determinar o valor de um bem e exige do profissional alto conhecimento sobre a matéria.

2.2 A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A avaliação de imóvel é essencial para determinar o verdadeiro (real) valor do bem (casa; apartamento; fazenda; chácara; etc.) seja ele um imóvel rural ou urbano. É um processo que analisará de forma geral o bem imóvel (INGAIA, 2020).

Assim, é necessário realizar a confecção de um laudo de avaliação que ao seu final constará o real valor do imóvel para a venda. Tal documento é o mais importante

de todo o trabalho de avaliação, pois ele será um instrumento judicial que vinculará o bem imóvel com o valor avaliado, dando base para um futuro negócio jurídico de compra e venda, ou até mesmo em um processo judicial, pois o presente instrumento apresenta segurança ao juízo na hora de analisar o presente caso alegado (MOVING, 2020).

Dessa forma, a avaliação de imóvel não visa apenas verificar o real valor do bem, mas também procura demonstrar o valor do bem como um investimento.

O documento de avaliação imobiliária deve seguir determinadas regras para que seja feito (confeccionado). Essas regras estão previstas nas normas da ABNT, Sistema CONFEA-CREA, Diretrizes IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias) e RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*). Nas avaliações de imóveis urbanos os profissionais que são responsáveis em realizar a avaliação deveram seguir a norma NBR 14653-2:2011 da ABNT (MOVING, 2020).

Os critérios a serem seguidos na avaliação são:

- Localização: a localização do imóvel é um dos pontos mais essenciais na avaliação. É colocado a cidade em que o imóvel está localizado, o endereço, o bairro, tendo um enorme reflexo para o valor do imóvel avaliado (MOVING, 2020);
- Acabamento: algo que realmente afeta o valor do imóvel é seu acabamento, ou seja, seu estado de conservação. Quanto melhor for sua conservação e menores forem os desgastes e manutenções a serem feitas, maior será seu valor. Tomemos por exemplo uma casa da era colonial que esteja num estado de conservação impecável, não tendo a necessidade de realizar nenhuma manutenção, terá seu valor muito mais alto do que se tivesse “caindo aos pedaços” (MOVING, 2020);
- Documentação: é importante que o imóvel esteja com toda a documentação certa e em dia para que seu preço não venha a sofrer uma depreciação por conta de tais fatores (MOVING, 2020);
- Atividades Básicas: uma análise sobre as atividades básicas do imóvel dará uma noção maior do seu valor, pois se o mesmo tinha uma atividade apenas de moradia o valor será um, agora se o mesmo exercia atividades na área comercial, seu valor será outro, podendo ser muito mais alto que o de um simples imóvel de morada. Contudo, deve ser observado se não há dívidas anteriores no presente imóvel por conta de sua atividade (MOVING, 2020);

- Revestimento: também se leva em conta os revestimentos das paredes do imóvel avaliado, observando se existem rachaduras, marcas e umidade;
- Pintura: o estado da pintura é importante também pois demonstrará se será necessário uma nova pintura no imóvel (INGAIA, 2020);
- Fachada: a fachada abrange os portões, grades, calçada, muros, janelas, etc., observando se estão com uma boa preservação ou se necessitam de reparos e reformas (INGAIA, 2020);
- Elétrica e Hidráulica: também sendo considerado uma das partes mais importantes da avaliação, a parte elétrica e hidráulica da casa é um dos pilares do imóvel, devendo assim estarem em boas condições para que o preço seja o melhor possível (INGAIA, 2020);
- Forros e Telhados: analisar se o forros são de PVC, gesso, ou até mesmo outro tipo de materiais. Também analisar a situação do telhado, qual sua conservação, se existe telhas quebradas, etc. (MOVING, 2020);
- Vidros: Caso o imóvel tenha portas ou repartições de vidro, os mesmo deveram ser avaliados, seu estado de conservação e outras coisas. Tais peças dão uma maior valorização para o imóvel (MOVING, 2020).

Como exposto no XVII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliação e Perícias (COBREAP):

São necessários conhecimentos específicos de diversas áreas, tais como: estatística básica e inferencial, matemática aplicada e financeira, análise de investimentos e de balanços, micro e macroeconomia, planejamento urbano, sociologia urbana, pesquisa social, econometria, teoria das probabilidades e das decisões, pesquisa científica, direito imobiliário, marketing, mercado de capitais, dentre tantos outros. (XVII COBREAP, 2013, p. 4).

Segundo Nascimento e Casagrande (2017) a oferta de mercado torna-se mais efetiva quando a avaliação de imóveis é realizada de forma correta, seguindo os quesitos básicos para a sua confecção, e isto permite que os valores fiquem de acordo e beneficiem os compradores.

Destaca-se que através disso, a avaliação de imóveis se mostra ser maior do que apenas definir um determinado valor de um bem, pois para chegar ao valor de um imóvel é necessário seguir fatores, e não sendo levado em consideração o resultado poder ser incompatível com aquele que era esperado no que diz respeito a economia e o mercado. (SCHERER, 2016 *APUD* NASCIMENTO; CASAGRANDE, 2017).

Podemos notar então, que a avaliação de um imóvel é de extrema importância para que seja constatado seu real valor de mercado, ou até mesmo num processo judicial, sendo algo sério e de extremo detalhamento.

2.3 AS ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Conforme entendimento de Azambuja e Junior (2013) há especificações na avaliação de imóveis denominadas quanto a fundamentação e quanto a sua precisão e segundo eles “A especificação dos trabalhos avaliatórios serão feitas em razão de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento de dados a ser empregado” (AZAMBUJA; JUNIOR 2013).

A NBR 5676 (*apud* Azambuja; Junior, 2013) traz outras especificações e para ela trata-se das especificações baseada em seu rigor podendo ser expedita, normal e rigoroso. A primeira especificação trata-se de uma modalidade que não utiliza instrumento matemático para a convicção de valor, da mesma forma essa modalidade pode apresentar uma elevada subjetividade, a segunda especificação é realizada com utilização de amostras de cinco elementos que foram tratados por uma homogeneização, a última especificação exige uma grande quantidade de amostras com um mínimo de $K=5$ elementos.

A NBR14653 (*apud* Azambuja; Junior, 2013) explica que as especificações "será determinada pelo grau de fundamentação e/ou precisão". Isso significa que as avaliações poderão ser de primeiro grau, segundo grau e terceiro grau.

Na possibilidade de um laudo não se enquadrar em determinado grau o que será considerado é a opinião de um parecer técnico que será emitido por um especialista (NBR14653 *APUD* AZAMBUJA; JUNIOR, 2013).

2.4 AVALIAÇÃO DO VALOR, CUSTO E PREÇO

A definição de valor, custo e preço traz a ideia de parecer a mesma coisa, todavia são diferentes cada qual possuindo um conceito próprio definido por autores diferentes. De acordo com Fiker (1942, p. 19 *apud* Dodt, 2016) o valor concerne “ a relação entre a intensidade das necessidades econômicas do homem e a quantidade de bens disponíveis para satisfazê-las” já o autor Moreira (1991, *apud* Dodt, 2016) entende que:

A palavra valor é de difícil definição e uso preciso pois valor é um termo relativo pelo qual o desejo da propriedade é estabelecido com outra propriedade ou com dinheiro, mas não se pode perder de vista as condições sob as quais se chega ao valor para que ele tenha um significado real, pois o tempo, o lugar, a finalidade e as partes interessadas são elementos que afetam a medida do valor da propriedade.

Na avaliação, o valor tem grande importância, pois é através do valor que ocorre as tratativas entre vendedor e comprador, pois o “ Valor de mercado é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mais não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado”(FIKKER, 1991 P. 5 *APUD* DODT, 2016).

O custo apresenta-se como sendo os gastos que o imóvel apresenta, ou seja, gastos diretos e indiretos, no qual o primeiro significa o preço da venda ou a compra do imóvel, enquanto o segundo relaciona-se a taxas e emolumentos ou a mudança da titularidade. Dodt (2016) cita o exemplo de um imóvel que seria vendido por noventa e cinco mil, todavia ele seria anunciado em um outro valor, pois entraria os custos diretos e indiretos elevando o seu valor.

Dodt (2016) conclui que o valor tem ligação com o imóvel e envolve a vontade e o desejo do indivíduo, bem como a necessidade. Ele enfatiza que quando se fala em valor de mercado trata-se de valores distintos, pois este está ligado ao quanto o imóvel vale levando-se em consideração o valor de mercado. Para ele o preço “seria a quantia pela qual se pagaria ou se desejaria pagar pelo bem” (Dodt 2016).

2.5 PRINCÍPIOS APLICÁVEIS A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

2.5.1 Definições

Princípio significa o momento que algo, ou alguma coisa tem origem, sua causa primária, o começo de tudo, o ponto inicial, de partida, ou o primeiro estado do processo. (XVIII COBREAP, 2013).

Conforme dito por Frederico Fernandes dos Santos (2015), princípios é a origem, a base de sustentação da norma e utilizados como ideias genéricas para criação de outras normas, vejamos suas palavras:

Os princípios, além de serem a origem, a base de sustentação da norma, também são ideias mais genéricas - de onde podem ser extraídas concepções e intenções para a criação de outras normas, ou onde se encontra sustentação em caso de lacunas na sua aplicação.

Em uma rápida pesquisa ao dicionário online (Dicio, 2020) observamos que princípio no substantivo masculino significa algo que ocorre primeiro de os demais.

Princípios podem se apresentar com vários sentidos, várias interpretações, vários conceitos, pois ele contém um significado complexo, mas no presente artigo os princípios terão o enfoque de nortear e fundamentar as tomadas de decisões e a estruturação para que seja realizado a avaliação de imóveis.

Assim, vamos analisar os princípios que mais são utilizados logo a seguir.

2.5.2 Princípio da racionalidade dos agentes

Esse princípio apresenta que os agentes que irão realizar a avaliação deverão agir de forma racional, ou seja, pensar de forma nítida na hora de analisar valores e tomar decisões para a avaliação ser a mais perfeita possível (XVII COBREAP, 2013).

2.5.3 Princípio do determinismo condicional

Parou de ser utilizada a ideia de relação funcional determinística (causa e efeito) e começou a se utilizar a ideia de relação condicional entre variáveis explicativas e resposta, dessa forma os processos adequados de pesquisas podem estabelecer para cada um o grau de probabilidade que lhe compete (XVII COBREAP, 2013).

2.5.4 Princípio da antecipação

Esse princípio impõe que o valor do bem imóvel a ser avaliado é uma função dos benefícios que aquele imóvel irá, ou melhor, poderá proporcionar ao seu futuro adquirente. Tal princípio tem uma grande importância, pois proporciona um importante apoio conceitual aos métodos avaliativos (XVII COBREAP, 2013).

2.5.5 Princípio da utilidade

O princípio da utilidade está ligado ao valor e ao uso que o bem imóvel terá no decorrer do tempo. Em outras palavras o preço a ser atribuído ao bem imóvel dependerá pelo seu aproveitamento no decorrer do tempo, isso significa que esse

princípio adere um método involutivo, ou seja, será analisado conforme alternativas legais qual conduzirá a um melhor resultado econômico (XVII COBREAP, 2013).

2.5.6 Princípio da substituição

Esse princípio expõe que quando houver vários imóveis com a mesma utilidade, aquele imóvel que possuir o menor preço irá induzir a maior demanda e apresentar a maior distribuição, esse princípio é a base do método comparativo, dando apoio às avaliações que são baseadas na comparação. (XVII COBREAP, 2013).

2.5.7 Princípio da oferta e da demanda

Também conhecida como Lei da Oferta e procura, fala que o preço de um determinado bem diminui com o aumento da sua oferta e dessa forma cresce o aumento de sua procura (PAIVA, 2019).

2.5.8 Princípio dos quatro agentes de produção

Para que seja produzido qualquer bem, há a necessidade da existência de 4 (quatro) agentes de produção, que são: Terra (o próprio terreno em que se encontra o bem); Trabalho (a mão de obra e os materiais que foram empregados para a construção do imóvel); Capital (o valor que deve ser investido); Iniciativa (o gerenciamento dos três elementos anteriores para que fosse produzido o bem imóvel). (XVII COBREAP, 2013).

2.6 DO LAUDO E SEUS GRAUS DE PRECISÃO

O laudo de avaliação é a peça final de um resultado avaliatório emitido e elaborado por um engenheiro, e segundo a NBR 14.653-2 (*apud* Neto; Oliveira; Silva; Pujadas; Júnior; Filho; Vieira, 2007) o laudo de avaliações corresponde a elaboração de um relatório técnico seguido conforme as normas vigentes. Azambuja e Junior (2013) em palavras diferentes diz que o laudo compreende a uma peça feita por um

engenheiro habilitado relatando suas observações e conclusões acerca do valor da coisa.

No que corresponde ao laudo de avaliações, ele precisa ser claro, objetivo, conciso, preciso, conclusivo e correto, sendo que a partir das apurações da finalidade pretendida, dos objetivos, da vistoria, da pesquisa imobiliária, dos cálculos avaliatórios será possível obter um laudo correto resultando em uma avaliação com técnica, senso e ética profissional (NETO; OLIVEIRA; SILVA; PUJADAS; JÚNIOR; FILHO; VIEIRA, 2007).

O papel principal de um laudo de avaliações é formar a convicção do magistrado nos casos em que há a necessidade de se utilizar de um laudo para trazer as respostas pretendidas, ou seja, chegar a um valor correto e coerente. Todavia, esse laudo de avaliações passa por graus de precisão e fundamentação (AZAMBUJA E JUNIOR, 2013).

Segundo Juliano (2006 apud Azambuja e Junior, 2013) os graus são compostos quanto a sua fundamentação global e quanto a sua precisão, sendo que são classificados em Grau I, II e III. Isso significa que o avaliador precisa atingir todos os graus de exigências que foram determinados por alguma instituição financeira, contratantes ou até mesmo o juízo, essas exigências serve para atingir os graus de precisão e fundamentação (AZAMBUJA E JUNIOR, 2013). A fundamentação significa “ função do aprofundamento do trabalho avaliatório, como envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade, e quantidades dos dados amostrais” já a precisão “será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação (ABNT, 2001, P. 8 APUD DODT, 2016).

Há inúmeras formas de realizar um laudo de avaliação, isso depende muito do método que o avaliador/ engenheiro irá adotar no momento da avaliação, ou seja, ele pode iniciar através de um levantamento dos dados ou até mesmo começar realizando uma vistoria no imóvel, não existe uma ordem a ser seguida por isso o laudo final não será alterado basta conter um relatório bem realizado seguindo todos os requisitos corretamente, isto é, “ descrição completa de dados de forma legítima sem abreviaturas, descrição do imóvel sendo o ponto principal do parecer técnico, matrícula do imóvel, escritura da propriedade”(ALEIXO ENGENHARIA).

Ao iniciar uma elaboração de um laudo de avaliação, é indispensável analisar as características da propriedade, a sua conservação naquele momento, se há algo

que influencie o seu valor ou se o imóvel possui alguma benfeitoria (ALEIXO ENGENHARIA).

Conforme tudo isso, chega-se a preços e valores que é o ponto principal de um laudo de avaliação, no entanto deverá ser avaliado o seu preço oferecido e comparar com o seu preço de comércio, essa comparação é feita entre cinco a quinze imóveis. A lei prevê no artigo 726 do código civil que ao avaliar um bem sem cautela, ou avaliar abaixo do valor o avaliador/engenheiro pode sofrer com uma ação de indenização (ALEIXO ENGENHARIA).

3. METODOLOGIA

Este capítulo trata dos métodos que foram usados para alcançar o objetivo da pesquisa. O estudo da pesquisa foi analisado com base em revisões de literaturas que tratam da avaliação de imóveis para averiguar o funcionamento do laudo no campo da engenharia de avaliações. Buscou examinar a posição de um laudo de avaliações dentro da engenharia de avaliações, ou melhor, dentro da avaliação de imóveis, devido a pesquisa manifestar ser de grande importância, pois o mercado imobiliário cresce cada vez mais e por esse motivo é indispensável um estudo sobre o tema, assim é possível compreender corretamente suas características, sua denominação e seu desenvolvimento futuro que há de vir.

Na pesquisa, foram apurados dados referentes a engenharia de avaliações, bem como da avaliação de imóveis. A pesquisa possui a sua estrutura com base em capítulos e subtítulos para uma melhor compreensão, sendo começado inicialmente com um breve histórico em relação a Engenharia de Avaliações, esse capítulo apresentará a sua história, bem como as suas evoluções.

Posteriormente a esse tópico será apresentado em subtítulos a Avaliação de Imóveis e seus pontos importantes, também será abordado as especificações das Avaliações demonstrando algumas ferramentas importantes.

Nos tópicos seguintes será exposto os princípios que regem todo o campo das Avaliações de Imóveis, são eles que darão o fundamento a elas e aos profissionais da área, assim como será discutido sobre o laudo e suas principais funções e regras que precisam ser seguidas, e os seus graus de precisão. também será demonstrado no tópico seguinte os resultados obtidos com o estudo da pesquisa.

Por fim, será finalizado o ultimo capítulo trazendo a conclusão obtida através do desenvolvimento da pesquisa, seguida com as referências bibliográfica

4. ANALISE DOS RESULTADOS

Conforme estudado na pesquisa, e concluído por Rocha a engenharia de avaliações tem o objetivo de determinar um valor de um bem, e para que essa determinação seja concretizada é necessário valer-se do Laudo, pois como evidenciado ele é o componente final para constituir o valor real de um bem.

Ficou comprovado na pesquisa e conforme trazido por Rocha e Azambuja que a engenharia de avaliações existe a pouco tempo, pois conforme apresentado por eles, a engenharia de Avaliações iniciou-se em 1918, porem a primeira norma só veio a surgir em 1950, ressalta-se no entanto que, a engenharia de avaliações tomou destaque somente na década de 70.

No que corresponde a Avaliação de Imóveis e diante do avaliado por Moving, Ingaia e trazido pela NBR 14653-2;2011 da ABNT ela é um passo muito importante para se determinar um bem, porem restou concluído que para uma avaliação bem confeccionada é necessário que os profissionais responsáveis sigam regras no momento da avaliação, como por exemplo observar a localização do imóvel, o acabamento, a documentação, os revestimentos, a pintura, a fachada etc. Regras estas que foram averiguadas por Moving e Ingaia (2020), findando que esses requisitos são essenciais para a efetiva avaliação de um imóvel.

Em virtude do apresentado, o laudo é a etapa final de uma avaliação de Imóveis feita por uma Avaliador/Engenheiro, no qual apresenta condições necessárias para atingir certo objetivo, condições essas que inicia-se desde o próprio documento até o profissional que irá emitir esse laudo, pois vale ressaltar que o profissional encarregado de elaborar um laudo, precisa atuar sempre zelando pela sua ética profissional, nas palavras de Neto; Oliveira; Silva; Pujadas; Júnior; Filho; Vieira (2007).

Diante do averiguado por Rocha (2010), verificou-se que o laudo é um elemento indispensável para o efetivo processo da avaliação de imóveis, todavia, é necessário que esse procedimento seja realizado em conformidade com as suas exigências, por isso é relevante o aprofundamento em estudos acerca do tema, pois conforme já mencionado na pesquisa um laudo mal elaborado poderá trazer grandes prejuízos, tendo em vista que o laudo de avaliação é de inteira responsabilidade do profissional.

A pesquisa apresentou as especificações das avaliações relatadas por Azambuja e Junior, como mostrado na pesquisa existem tipos de especificações

sendo quanto a fundamentação e precisão, e podem ser de (primeiro grau, segundo grau e terceiro grau), porem os autores mencionam alguns tipos diferentes que é explicadas pela NBR 5676 denominadas quanto ao seu rigor podendo ser (expedita, normal, rigoroso), todas essas especificações contribuem para o efetivo desenvolvimento da Avaliação de Imóveis e conforme constatado pelos autores, no caso das especificações quanto a fundamentação e precisão, caso não seja observado corretamente os graus apresentados terá que ser levado em consideração o parecer técnico de um especialista.

No que corresponde a aplicação do valor, custo e preço na avaliação de imóveis, o resultado obtido segundo análise do autor Dodt (2016) foi que esses elementos é indispensável para a avaliação de imóveis, tendo em vista que o valor é o passo importante para dar início a uma comercialização do bem, e o custo é imprescindível para os acordos entre os indivíduos, pois através do custo será avaliado se esse bem precisará ser vendido por um valor maior em decorrências dos custos diretos (preço de venda) ou custos indiretos (taxas, emolumentos e mudança da titularidade) e assim, o preço será o valor final depois de avaliado o valor e os custos, consoante estudado na pesquisa.

O trabalho trouxe os princípios estudados pelo Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias que podem ser aplicados ao tema, ficando firmado e demonstrado que o avaliador/engenheiro ao exercer seu papel na avaliação de imóveis deve indispensavelmente se valer dos princípios, pois são eles que contribuem para o bom resultado de um laudo (XVII COBREAP, 2013).

No que se refere ao Laudo, constatou-se através do avaliado pelos autores Neto; Oliveira; Silva; Pujadas; Júnior; Filho; Vieira (2007) que ele é um dos elementos mais importantes de uma avaliação de imóveis, pois o engenheiro quando for realizar sua atividade, ao final deverá emitir o laudo com todas as suas conclusões sobre o imóvel.

Como notado, o laudo será sempre uma peça final, aquele que dará as informações importantes do imóvel, sendo ele uma peça imprescindível.

5. CONCLUSÃO

De acordo com o que foi proposto na introdução, a presente pesquisa tinha por objetivo compreender a relevância do laudo e a sua importância para a determinação de um valor de um bem, utilizando como artifícios revisões bibliográficas para a sua elaboração, sendo demonstrado de forma teórica na importante pesquisa a importância do laudo na engenharia de avaliações desde a sua historicidade até a sua efetividade, tal como seu verdadeiro papel em uma avaliação de imóveis.

De um modo geral os autores da presente pesquisa trouxeram muitos pontos importantes a respeito do laudo, ou seja, através dos estudos foi possível concluir que o laudo possui muita relevância perante a engenharia de avaliações. De acordo com os autores, conforme visto, pode-se verificar que o laudo é a base de toda a avaliação de imóveis, necessitando sempre de um profissional que tenha seguido todas as suas exigências, bem como seguido todos os princípios que o orienta a ter uma boa conduta profissional, levando sempre em consideração os métodos corretos de elaboração do laudo em relação ao documento ou relatório, e também métodos do próprio bem que é exigido pelas normas Brasileiras.

Em virtude dos fatos mencionados, e conforme notado a engenharia de avaliações, bem como a avaliação de imóveis e o laudo são partes integrantes um do outro, ou seja, cada um dotado de suas características complementam um ao outro até chegar a fase final para determinar o valor de um bem.

Assim, tendo em vista que o Laudo é um artifício para a avaliação de imóveis sendo, portanto, um elemento final e indispensável para avaliar-se um imóvel pelo engenheiro/avaliador, é possível presumir que as avaliações serão firmes e, que irão passar mais confiança aos indivíduos, pois como evidenciado em toda a pesquisa e trazido pelos autores, o processo que visa avaliar um bem cujo o objetivo é determinar o valor correto de um bem necessita do cumprimento de exigências, ou seja, não é algo simples, exige-se muita cautela ao emitir o relatório de um laudo.

Portanto, conclui-se que o Laudo é de extrema importância, visto que somente através de um laudo de avaliação é possível chegar a um valor exato de um bem sem que esse valor não esteja em desacordo com as exigências previstas.

No que tange a realização de trabalhos futuros, recomenda-se novos estudos sobre a engenharia de avaliações objetivando analisar novas técnicas e aprofundar na avaliação de diferentes bens, e os processos de vistoria.

REFERÊNCIAS

Avaliação de imóveis: o que considerar ao definir um valor? **InGaia**. Disponível em: <https://www.ingaia.com.br/avaliacao-de-imoveis-o-que-considerar-ao-definir-um-valor/>. Acesso em: 01 jul. 2020.

CARVALHO, Maykell Pereira. *Identificação das variáveis relevantes para precificação de terreno residencial nos bairros jardim karaiba e morada da colina na cidade de Uberlândia-mg. Uberlândia/MG, 2018*. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/22208/3/Identifica%C3%A7%C3%A3oVariaveisRelevantes.pdf>. Acesso em: 18 jun. 2020.

CASAGRANDE, Gabriel Francisco. Avaliação de Imóvel: Estudo de caso na cidade de Criciúma- SC. Tubarão, 2017. Disponível em: <https://riuni.unisul.br/handle/12345/4245>. Acesso em: 09 jul. 2020.

Como é feito o laudo de avaliação de imóveis? **Aleixo Engenharia**. Disponível em: <http://eduardoaleixo.com.br/blog/como-e-feito-o-laudo-de-avaliacao-de-imovel/>. Acesso em: 03 jul. 2020.

DE AZAMBUJA, Carlos Eduardo. *Aspectos legais e judiciais da engenharia de avaliação e perícia*. 2013. Disponível em: http://revistapensar.com.br/engenharia/pasta_upload/artigos/a114.pdf. Acesso em: 18 jun. 2020.

DODT, Emanuele Ferreira. *Avaliação de imóvel: Elaboração do laudo de avaliação pelo método comparativo direto*. Fortaleza, 2016. Disponível em: http://www.repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/35098/1/2016_tcc_efdodt.pdf. Acesso em: 03 jul. 2020.

Entenda o que é e para que serve o Laudo de Avaliação de Imóveis. **Moving Blog**. Disponível em: <https://blog.movingimoveis.com.br/entenda-o-que-e-e-para-que-serve-o-laudo-de-avaliacao-de-imoveis/>. Acesso em: 01 jul. 2020.

Manual de procedimentos sobre as avaliações de bens imóveis do IFB. **Instituto Federal de Brasília**. Disponível em:

<https://www.ifb.edu.br/attachments/article/3285/manual%20bens.pdf>. Acesso em: 01 jul. 2020.

MATTA, Túlio Alves. *Monografia submetida à coordenação de curso de engenharia de produção da universidade federal de Juiz de Fora como parte dos requisitos necessários para a graduação em engenharia produção*. Juiz de Fora, 2007. Disponível em: https://www.ufjf.br/ep/files/2009/06/tcc_dez2007_tuliomatta.pdf. Acesso em: 18 jun. 2020.

NETO, Alcides Ferreira. DE OLIVEIRA, Ana Maria Biazzi. DA SILVA, Cirlene Mendes. PUJADAS, Flávia Zoéga Andreatta. JÚNIOR, Joaquim da Rocha Medeiros. FILHO, Nelson Nandy Nór. CAMPOS, Ruy. *Avaliação O que é e como contratar*. São Paulo, 2007. Disponível em: <http://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/uploads/2013/06/avaliacoes-oquee-e-como-contratar.pdf>. Acesso em: 07 jul. 2020.

Princípios da Avaliação de Imóveis. IBAPE. **XVII COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliação e Perícias**. Santa Catarina. 2013. Disponível em: <http://www.cobreap.com.br/2013/trabalhos-aprovados/2905.pdf>. Acesso em: 01 jul. 2020.

Princípio. **Dicio**. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/principio/>. Acesso em: 01 jul. 2020.

ROCHA, Christiane Santos. *Avaliação de imóveis: Proposição de uma estrutura de apoio a vistoria de imóveis financiados pela CEF*. Porto Alegre, 2010. Disponível em: <https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/28566/000769503.pdf?sequence=1>. Acesso em: 18 jun. 2020.

SANTOS, Frederico Fernandes dos. O que são princípios? Suas fases, distinções e juridicidade. **Jus.com.br**. dez. 2015. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/45194/o-que-sao-principios-suas-fases-distincoes-e-juridicidade>. Acesso em: 01 jul. 2020.

