

### ATIVIDADE PERICIAL EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

- A Venda começa na avaliação do imóvel. Os primeiros artigos publicados, sobre avaliação de imóveis, datam de 1918. A atividade pericial na área imobiliária envolve uma gama enorme de segmentos de atuação, constituindo-se hoje em uma nova especialidade no âmbito da engenharia, além dos Corretores de Imóveis para avaliação e arbitramento de aluguel dentro do mercado imobiliário local.

### ATIVIDADE PERICIAL EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Para melhor compreendermos a importância desta atividade sugerimos a divisão em seis áreas de abrangência em perícias:

- ✓ Perícias Avaliatórias;
- ✓ Perícias Contratuais;
- ✓ Perícias Patológicas;
- ✓ Perícias de Vizinhança;
- ✓ Perícias Cautelares;
- ✓ Perícias de Questões de terra.



## PERICIAS AVALIATÓRIAS

- São todas aquelas cuja finalidade é a determinação do valor de um bem ou de direito sobre ele, como aluguel, nas contratuais o objeto em discussão está relacionado às obrigações contraídas entre as partes.



36

## PERICIAS AVALIATÓRIAS

- Os mais indicados para fazer uma avaliação de valor de mercado são corretores de imóveis, imobiliárias e consultorias, com boas referências, reconhecimento e isenção nos negócios.



37

## PERICIAS CONTRATUAIS

- Nas perícias contratuais, o objetivo relaciona-se às obrigações contraídas entre as partes, enquanto as patológicas estão ligadas aos defeitos existentes nos imóveis. No caso da vizinhança, englobam todas as questões referentes aos condomínios ou a imóveis próximos.

## PERICIAS PATOLOGICAS

- São as que versam sobre defeitos existentes nos imóveis.
- Às vezes pode ser necessária uma avaliação mais rigorosa com relação não só ao valor de mercado, mas também ao estado físico do imóvel.



## PERICIAS PATOLOGICAS

- Imagine um imóvel antigo, que além de espaçoso, parece estar a um preço razoável. Mas existem algumas rachaduras e trincas na parede. Será isto sério a ponto de colocar em risco a segurança de quem ali vai morar? Ou será que a rachadura é só provocada pela umidade de um cano que estourou?
- É hora de recorrer a um especialista!

## PERICIAS PATOLOGICAS

- São vários os tipos de laudo possíveis, desde o de valor de mercado do imóvel (em que se consideram o levantamento imobiliário da região, o levantamento topográfico e de terreno e as características do próprio imóvel) até o de perícia técnica (que diz respeito ao que os peritos chamam de possíveis patologias do imóvel, seu estado estrutural e físico).

## PERICIAS PATOLOGICAS

Os avaliadores são os profissionais autorizados a emitir laudos de avaliação, por exemplo, para:

- Instituições financeiras com vários fins, inclusive o de fornecer crédito imobiliário;
- Construtoras, verificando, por exemplo, o estado dos imóveis vizinhos ao terreno em que será construído um edifício, de modo que qualquer dano provocado a eles durante a obra possa ser indenizado;
- Particulares que exijam precisão e responsabilidade sobre a vistoria, como na avaliação de imóveis deixados em herança.

## PERICIAS DE VIZINHANÇA

- são as que englobam todas as questões referentes à vizinhos, sejam condominiais ou imóveis, nas cautelares procura-se caracterizar a situação preliminarmente a outro evento;

## PERÍCIAS CAUTELARES

- Nas perícias cautelares, procura-se, por sua vez, caracterizar a situação em pauta, preliminarmente a outro evento, restando, nas questões ligadas à terra, o levantamento de divisas, medições ou determinação de ocupação de um imóvel.

## PERÍCIAS CAUTELARES

- As vistorias cautelares, quando determinadas por processos judiciais, têm como objetivo apurar as situações existentes num determinado imóvel. Caso essas vistorias caracterizem algum vício de construção, ou dano causado, o requerente poderá no prazo legal (Art. 806 do Código de Processo Civil) entrar com uma ação principal de indenização contra a construtora.

## PERICIAS CAUTELARES

- Esses processos demandam tempo e são onerosos. As partes litigantes têm que constituir um advogado, pagar o Perito Oficial do Juízo e o Assistente Técnico, os quais deverão ser profissionais legalmente habilitados. Outro inconveniente é o clima que se estabelece entre as partes.



46

## PERICIAS CAUTELARES

- Visando exatamente evitar tais atritos e promover um relacionamento de boa vizinhança, pois ao demonstrar essa preocupação a construtora estará agindo com responsabilidade e respeito aos direitos dos seus vizinhos, é que muitas delas, tanto grandes como pequenas e médias, têm contratado profissionais habilitados para tal. Engenheiros, arquitetos, experientes e habituados com as perícias judiciais procedem, antes do início da construção do prédio, as vistorias cautelares nos diversos imóveis que circundam o terreno onde será edificada a construção.

47

### **PERICIAS CAUTELARES**

- Essas vistorias extrajudiciais trazem vantagem de estabelecer uma relação de confiança mútua entre a construtora e a vizinhança que, por algum tempo, terá de conviver com os incômodos de uma obra.
- A vistoria cautelar deverá ser efetuada antes do início efetivo da obra e o Perito irá verificar as características do imóvel do ponto de vista de conservação e estado geral.

### **PERICIAS CAUTELARES**

- Relatará e definirá tecnicamente, para comparações futuras, caso seja necessário, todas as patologias observadas na vistoria, como fissuras, trincas e rachaduras, vazamentos, eflorescências, infiltrações, abatimento de pisos, etc., além de caracterizar eventuais riscos de desabamento por ocasião dos serviços de terraplenagem ou fundações.



## PERÍCIAS CAUTELARES

- Deverá, ainda, mapear em croquis ou plantas todas as patologias observadas, bem como registrar fotograficamente os defeitos expressivos, resguardando direitos futuros da construtora e dando segurança ao dono do imóvel (reparação dos danos acarretados), sem necessidade de demandas judiciais.

## ATIVIDADE PERICIAL EM AVALIAÇÃO DE IMOVEIS

**PERÍCIAS DE QUESTÕES DE TERRA:** são as que se referem a levantamento de divisas, medições ou determinação de ocupação de um imóvel.

A demanda por estes serviços decorre de questões referentes a litígios, realização de negócios ou atitudes preventivas, sendo que os fatores que conduzem às investigações são classificados em:

- Endógenos (Interior) - Quando originários do próprio imóvel e ligado ao empreendedor;
- Exógenos (Exterior) - Externos ao imóvel e relacionado à terceiros, naturais, fenômenos da natureza (previsíveis, evitáveis ou inevitáveis), e funcionais, decorrentes de ações dos usuários do imóvel.
- Quanto à competência para a realização das perícias em imóveis, o assunto encontra-se regulamentado pelo CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, através da Resolução 345, que disciplina as atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.
- Aos corretores de imóveis compete-lhes a Avaliação Mercadológica, decisão do ministro relator do Superior Tribunal de Justiça (STJ), Francisco Falcão, que em junho de 2002, garantiu a prerrogativa de avaliar e emitir laudos sobre imóveis.

- “A avaliação de imóveis não demanda conhecimentos específicos de engenharia, arquitetura ou agronomia”, diz a decisão. “Para se determinar o valor de um imóvel, é necessário o conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem”... completa o ministro, ao apreciar o recurso do Conselho Regional de Corretores de Imóveis. A avaliação feita por corretores de imóveis pode ser considerada complementar à de engenheiros e arquitetos, que estão sujeitos às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).
- Há demanda e também uma tendência para que juízes e advogados procurem os corretores de imóveis como peritos e avaliadores em causas que envolvam questões como, por exemplo, a locação de um imóvel. “É uma ampliação de mercado para o corretor”.
- Neste documento, de uso obrigatório em todos os trabalhos desta natureza, são encontrados os objetivos, documentos complementares relacionados, definições, as condições gerais e específicas de realização do trabalho pericial e as prescrições para apresentação do Laudo de Avaliação/Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica Pericial.

- O conhecimento deve ser adquirido através da educação continuada, nos cursos promovidos por diversas instituições especializadas em Avaliação Imobiliária e estudos que permitam o entendimento das diversas áreas das especialidades que compõem o espectro das ciências imobiliárias.
- O talento e a criatividade refletem no resultado final de uma perícia, pois se deve sempre ter em mente que o trabalho é elaborado por um técnico, mas o usuário geralmente é um leigo, daí a necessidade de um laudo extremamente didático, ilustrado com fotos e croquis, devendo ser redigido em linguagem inteligível e sem tecnicismos. O ideal é que os Laudos de Avaliação sejam concisos, indo diretamente ao ponto. Apesar disso, o Perito Avaliador quando elabora um Laudo de Avaliação ele é soberano e não pode ser obrigado a reduzir o tamanho do seu Laudo.

## **BENEFÍCIOS DO PLANEJAMENTO DETALHADO DA AVALIAÇÃO**

**A Avaliação deve ser detalhadamente planejada. Os benefícios advindos deste planejamento são:**

- a) Aumento da probabilidade de sucesso;**
- b) Otimização da utilização do tempo;**
- c) Transparência da atitude profissional;**
- d) Demonstração da importância dos trabalhos.**
- Finalmente, a ética e honradez do perito são características que poderiam ser até dispensáveis de comentar, pois parecem óbvias, não fosse sua importância como requisito indispensável, que podem ser traduzidos por um aforismo que acompanha esta especialidade, “a perícia vale o que vale o perito”.**