

## Mercado Imobiliário



Análise semanal do setor de imóveis com especialistas da Associação das Empresas de Mercado Imobiliário (Ademi-ES), Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci-ES) e Sindicato Patronal de Corretores (Sipacor)

Mercado Imobiliário

### Não existe imóvel ruim, o que existe é imóvel fora de preço

Apesar da evolução registrada nos métodos para composição real de preços, muitos se acomodaram e seguem adotando práticas antigas quando é preciso definir o valor de um bem imóvel.

Mercado Imobiliário

Veículo  
Publicado em 27/03/2023 às 09:05



A avaliação de imóveis deve se basear em fatos, pois não existe um imóvel igual a outro. Crédito: Shutterstock

**\*Renato Avelar**

Avaliar um imóvel de forma correta e justa não é uma tarefa fácil, especialmente porque este tema, absolutamente necessário para a formação correta do preço final de qualquer empreendimento, ainda é feito por muitos de forma artesanal.

Preponderante na base da cadeia comercial do mercado imobiliário, a precificação é um desafio. Apesar da evolução registrada nos métodos para composição real de preços, muitos se acomodaram e seguem adotando práticas antigas quando é preciso definir o valor de um bem imóvel.

Infelizmente, ainda existem no mercado profissionais e terceiros que se pautam no "oavi dizer" sobre o quanto um vizinho vendeu sua casa, ou sobre quanto se comenta nas ruas em relação ao valor médio do metro quadrado da região, o que é preocupante, isso porque existe uma gama de variáveis que valorizam ou desvalorizam um imóvel e que, se não forem consideradas corretamente, podem levar a avaliações equivocadas, comprometendo e gerando prejuízos a todos os envolvidos no processo de compra e venda.

A avaliação de imóveis deve se basear em fatos, pois não existe um imóvel igual a outro. Num único prédio, com todos os apartamentos idênticos, sempre há diferença no valor entre eles, pois algumas unidades podem ter tido investimentos diferentes feitos por seus proprietários. E essas alterações precisam ser estimadas, avaliadas, ranqueadas e ter seu valor definido a partir desta análise.

E mais: a estimativa deve ser feita por um corretor de imóveis, pessoa ou empresa que tenha conhecimento e experiência em avaliação para garantir que o processo seja realizado de maneira precisa e confiável. Outro fato importante é que o proprietário também deve participar do processo e, ao final, cobrar o laudo relacionando os critérios e métodos utilizados.

Neste estudo são consideradas a comparação com outras propriedades vendidas recentemente na área do imóvel avaliado; o momento do mercado imobiliário na região; informações específicas sobre a propriedade, como tamanho, localização, condições gerais, entre outros pontos. Só a partir daí será definido o valor real do imóvel. É recomendável, também, que o processo de avaliação use a NBR - 14653, o mais eficaz método comparativo de dados de mercado.

Importante reforçar que a valia máxima, usada pelo mercado no passado de que "todo dia sai um desvalorizado de casa", e que ele pode adquirir o seu imóvel acima do preço, sem pesquisar antes, está em desuso por dois fatores: as pessoas estão cada vez mais bem informadas e, em tempos de ESG, a empresa ou profissional que prefere trabalhar na base do "jeitinho brasileiro" está com os dias contados.

Os novos tempos pedem um profissional moderno e assertivo, que conheça as técnicas de avaliação e apresente laudos consistentes para precificação. Somente assim será possível estabelecer uma base sólida de argumentação numa negociação, com um bom resultado para o vendedor e para o comprador.

*\*Renato Avelar, empresário do segmento de Comércio Imobiliário, Broker Owner da RE/MAX Häuser e membro do Núcleo de Imobiliárias associadas à Ademi-ES*



Renato Avelar: "A precificação deve ser feita de maneira bem informada e, em tempos de ESG, a empresa ou profissional que prefere trabalhar no "jeitinho brasileiro" está com os dias contados". Crédito: Agência Pizzuti