



PERITON
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

MATERIAL GRATUITO

Guia de avaliação de imóveis

Anúncio é pedido. Valor é cálculo. Entenda, em linguagem direta, o que realmente muda o preço de um imóvel e quando você precisa de um laudo assinado por engenheiro.

Antes de assinar, chame um engenheiro.

1 O anúncio não é o valor

Quase toda conversa sobre imóvel começa com uma frase parecida: “esse apartamento vale uns 500 mil”. O número costuma vir de um anúncio de portal, da lembrança de uma venda no prédio ou da opinião de alguém que conhece o bairro.

O problema é simples: **anúncio é pedido, não é valor**. O preço pedido embute expectativa, pressa, dívida, orgulho e às vezes desinformação. O valor de mercado é outra coisa — é o resultado de um cálculo feito sobre uma amostra real de imóveis semelhantes, com ajustes técnicos para cada diferença.

Por isso dois apartamentos no mesmo prédio, com a mesma planta e a mesma metragem, podem ter valores bem diferentes. Andar, orientação solar, estado de conservação, reforma feita (ou não feita), vaga, vista e até o histórico de manutenção do condomínio entram na conta.

GUARDE ESTA IDEIA

Estimativa comercial serve para negociar. Laudo técnico serve para decidir, provar e assinar. São documentos com finalidades diferentes.

2 O que é um laudo de avaliação

Avaliar um imóvel é determinar tecnicamente o seu valor de mercado a partir de metodologia definida em norma — e não de opinião. No Brasil, a referência é a **NBR 14653**, que estabelece procedimentos, métodos e os graus de fundamentação que o laudo pode alcançar.

O método mais usado para imóveis urbanos é o **comparativo de dados de mercado**: o engenheiro coleta uma amostra de imóveis semelhantes, à venda ou já vendidos na mesma região, e faz o tratamento estatístico dessa amostra, ajustando as diferenças entre eles. O resultado é um valor com embasamento, rastreável, e não um número solto.

Quanto maior e mais homogênea a amostra, maior o grau de fundamentação — e mais robusto o laudo fica diante de um banco, de um juiz ou de uma partilha.



3 Os fatores que mais mudam o valor

Não existe fórmula mágica, mas existem fatores que aparecem em praticamente toda avaliação urbana. Estes são os que costumam pesar mais:

Amostra real de vendas na região

É a base de tudo. Sem dados de imóveis comparáveis, não há avaliação — há chute. Preços pedidos ajudam, mas vendas efetivamente concretizadas valem mais.

Localização e microlocalização

Bairro é só o começo. Dentro do mesmo bairro, a rua, o nível de ruído, a proximidade de comércio e serviços e a facilidade de acesso mudam o valor por metro quadrado.

Idade aparente

Não é só a idade da escritura: é a idade que o imóvel *demonstra*. Um prédio bem mantido envelhece devagar; um prédio sem manutenção envelhece rápido — e isso entra no cálculo.

Padrão construtivo

Qualidade dos acabamentos, das instalações, das esquadrias e dos sistemas do edifício. Dois imóveis com a mesma metragem e padrões diferentes não valem o mesmo.

Estado de conservação

Infiltração ativa, trinca em elemento estrutural, reboco descolando, impermeabilização vencida: cada problema visível é custo futuro, e custo futuro derruba valor.

Área, aproveitamento e benfeitorias

Área privativa, área comum, vaga, varanda, dependências e reformas documentadas. Reforma sem documentação e ampliação irregular podem, inclusive, reduzir o valor.

ATENÇÃO

Área construída divergente da matrícula, ampliação não averbada e obra sem regularização são pontos que o avaliador precisa registrar — e que podem travar um financiamento.

4

Quando o laudo deixa de ser opcional

Em várias situações, banco e Justiça não aceitam estimativa de mercado — só laudo elaborado conforme a norma e assinado por profissional habilitado:

- **Inventário e partilha:** divisão justa de bens entre herdeiros;
- **Divórcio:** definição do valor do bem comum;
- **Financiamento e garantia:** bancos exigem laudo para liberar crédito;
- **Compra e venda:** negociação com base em valor real, não em expectativa;
- **Disputas judiciais:** desapropriação, indenização e ações diversas;
- **Fins contábeis e patrimoniais:** registro de bens de empresas.

DICA PRÁTICA

Se o objetivo é uma decisão com consequência jurídica ou financeira, contrate a avaliação antes de negociar — e não depois de já ter combinado um preço.



5

Como conferir se o laudo é bom

Antes de aceitar um laudo — o seu ou o da outra parte — passe por esta lista:

- ☐ **Norma citada.** O documento indica expressamente a NBR 14653 e o método adotado?
- ☐ **Amostra apresentada.** Os imóveis comparados estão listados, com fonte, área e localização?
- ☐ **Ajustes explicados.** Está claro por que cada comparável foi corrigido para cima ou para baixo?
- ☐ **Grau de fundamentação.** O laudo declara o grau alcançado e justifica?
- ☐ **Vistoria realizada.** O profissional esteve no imóvel e registrou o estado de conservação com fotos?
- ☐ **Documentação conferida.** Matrícula, área e eventuais divergências foram analisadas?
- ☐ **Responsabilidade técnica.** Há assinatura de engenheiro e registro de responsabilidade técnica (ART/RRT)?
- ☐ **Data-base definida.** O valor está referenciado a uma data — avaliação não é eterna.

RESUMO EM UMA LINHA

Um número bem fundamentado protege você de pagar caro demais — ou de receber de menos.



PRECISA DE UM LAUDO?

Fale com a **PERITON** Engenharia Diagnóstica

Se você está diante de um inventário, um divórcio, um financiamento, uma compra ou uma disputa judicial, fale com a gente antes de assinar. Fazemos a avaliação do imóvel com laudo técnico conforme a NBR 14653.

WHATSAPP /
TEL.

(85) 99202-2400

E-MAIL

contato@peritonengenharia.com.br

SITE

peritonengenharia.com.br

ESCRITÓRIO

Rua Gilberto Studart, 55 — Ed. Duets Office, Fortaleza/CE

Também atuamos com **vistoria cautelar de vizinhança**, **perícias judiciais de engenharia**, **inspeção predial**, **inspeção com drones e câmera termográfica** e **topografia**.

Antes de assinar, chame um engenheiro.

PERITON ENGENHARIA DIAGNÓSTICA · CNPJ 66.704.276/0001-69 · Fortaleza/CE · Atuação em Fortaleza e região metropolitana.
Material informativo de caráter educativo. Não substitui laudo técnico elaborado para o seu caso concreto.