



# AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA

TEORIA E PRÁTICA  
PROFISSIONAL

GILBERTO BRITTO

3ª EDIÇÃO  
REVISTA E ATUALIZADA

 editora  
D'PLÁCIDO

**AVALIAÇÃO  
E PERÍCIA  
IMOBILIÁRIA:  
TEORIA E PRÁTICA  
PROFISSIONAL**

# **AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA: TEORIA E PRÁTICA PROFISSIONAL**

**3ª EDIÇÃO**  
REVISTA E ATUALIZADA

**GILBERTO BRITTO**





<b>Belo Horizonte</b> Av. Brasil, 1843, Savassi, Belo Horizonte, MG Tel.: 31 3261 2801 CEP 30140-007	<b>São Paulo</b> Av. Paulista, 2444, 8º andar, cj 82 Bela Vista – São Paulo, SP CEP 01310-933
--	---

WWW.EDITORADPLACIDO.COM.BR

Copyright © 2017, D'Plácido Editora.  
Copyright © 2017, Gilberto Britto.

Todos os direitos reservados.

Nenhuma parte desta obra pode ser reproduzida, por quaisquer meios,  
sem a autorização prévia do Grupo D'Plácido.

*Editor Chefe* Plácido Arraes

*Editor* Tales Leon de Marco

*Produtora Editorial* Bárbara Rodrigues

*Capa, projeto gráfico* Letícia Robini

*Diagramação* Letícia Robini

### Catálogo na Publicação (CIP) Ficha catalográfica

BRITTO, Gilberto.

Avaliação e perícia imobiliária: teoria e prática profissional -- 3 ed. rev e atual. -- Belo Horizonte: Editora D'Plácido, 2019.

228 p.

ISBN: 978-65-5059-058-1

1. Direito. 2. Direito Imobiliário. I. Título.

CDD342.12

CDU34

GRUPO  
D'PLÁCIDO



Rodapé



“As palavras só têm sentido se nos ajudam a ver o mundo melhor. Aprendemos palavras para melhorar os olhos. Há muitas pessoas de visão perfeita que nada veem ... O ato de ver não é coisa natural. Precisa ser aprendido!”

*Rubem Alves*

# AGRADECIMENTOS

Agradeço inicialmente a oportunidade de aprender e ensinar, de viver e de concretizar um sonho.

Agradeço ao meu filho **Gilberto Britto Júnior** que esteve sempre comigo nesta caminhada de objetivos, propósitos e realizações.

Agradeço à equipe do **Grupo Britto**, que se dedica sempre a oferecer qualidade e competência em todos os serviços e produtos.

Agradeço ao **Paulo Sérgio Barbosa Carvalho** que colaborou de forma intensa para revisão, suporte na área Jurídica, incentivo e consolidação deste livro.

Dedico este livro a você que está em busca do conhecimento  
e deseja ser um excelente perito/avaliador de imóveis.

Dedico este livro àqueles que acreditam na formação humana  
e na possibilidade da leitura como geradora de resultados,  
aprendizado e melhoria contínua.

# SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>17</b>
<b>2. HISTÓRICO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS NO BRASIL</b>	<b>19</b>
2.1. COFECI regulamenta avaliação imobiliária pelo corretor de imóveis	19
<b>3. O CORRETOR DE IMÓVEIS</b>	<b>23</b>
3.1. Histórico da profissão	25
3.2. Alguns artigos do decreto da presidência	27
<b>4. CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL</b>	<b>33</b>
4.1. Código de Processo Disciplinar	36
<b>5. DIREITOS E DEVERES DO CORRETOR DE IMÓVEIS</b>	<b>39</b>
5.1. Direitos do corretor de imóveis junto ao CRECI	39
5.2. Deveres do corretor de imóveis junto ao CRECI	39
5.3. Proibições e as penalidades a que está sujeito o corretor de imóveis	39
5.4. Sanções disciplinares que o corretor de imóveis está sujeito	40
<b>6. ORGÃOS REPRESENTATIVOS</b>	<b>43</b>



6.1.	COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis).....	43
6.2.	Competências do COFECI .....	44
6.3.	Resolução-COFECI nº 1.066/2007.....	44
6.4.	CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis).....	67
6.5.	Lista de CRECI.....	68
<b>7.</b>	<b>OUTROS ORGÃOS REPRESENTATIVOS .....</b>	<b>69</b>
7.1.	FENACI (Federação Nacional dos Corretores de Imóveis).....	69
7.2.	Sindimóveis (Sindicato dos Corretores de Imóveis).....	69
7.3.	Associação de Corretores de Imóveis.....	69
7.4.	Secovi (Sindicato das Empresas Administradoras de Imóveis, Corretoras de Imóveis, Incorporadoras de Imóveis e Urbanizadoras).....	69
7.5.	CMI (Câmara do Mercado Imobiliário) .....	70
7.6.	COFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia).....	70
7.7.	CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).....	70
7.8.	CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil).....	71
7.9.	IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).....	71
<b>8.</b>	<b>IMÓVEIS.....</b>	<b>73</b>
8.1.	Captação de imóveis .....	73
8.2.	Avaliação de imóveis.....	73
8.2.1.	Variáveis na avaliação de imóveis.....	73
8.2.2.	Tabela de depreciação física de Ross-Heidecke.....	76
8.2.3.	Exemplo prático de depreciação física de Ross-Heidecke.....	84
8.3.	Administração de imóveis em geral.....	84
8.4.	Os bens e suas classificações.....	85
8.5.	Nomenclaturas mais comuns utilizadas.....	88

8.6. Compra e venda (mediação).....	92
8.7. Incorporação de empreendimentos imobiliários .....	92
<b>9. O CORRETOR DE IMÓVEIS E O CLIENTE .....</b>	<b>93</b>
<b>10. O QUE DIFERE O POSSUIDOR DO PROPRIETÁRIO .....</b>	<b>97</b>
<b>11. COMISSÃO X HONORÁRIO .....</b>	<b>99</b>
11.1. Modelo de carta de intimação para peritos.....	99
11.2. Modelo de solicitação de honorários periciais.....	100
<b>12. FECHAMENTO DE NEGÓCIO .....</b>	<b>103</b>
<b>13. DOCUMENTOS BÁSICOS DE UM IMÓVEL QUE DEVEM SER EXIGIDOS PARA UM NEGÓCIO SEGURO.....</b>	<b>105</b>
13.1. Documentos exigidos pelo cartório.....	105
<b>14. DOCUMENTOS EM ESPÉCIE.....</b>	<b>107</b>
14.1. Pessoais.....	107
14.2. Empresariais.....	107
14.3. Imobiliários.....	107
<b>15. ANÁLISE DE DOCUMENTOS .....</b>	<b>109</b>
15.1. A matrícula.....	109
15.2. Circunscrição .....	110
15.3. O registro.....	111
15.4. Principais análises na negociação para fins de registro.....	112
15.5. Possibilidade de aquisição ineficaz.....	112
15.6. Dupla venda.....	113
15.7. Outras situações.....	114
<b>16. CERTIDÃO NEGATIVA .....</b>	<b>115</b>

<b>17. ESCRITURA</b> .....	<b>117</b>
17.1. Escritura pública .....	117
17.2. Escritura de posse.....	117
<b>18. CONTRATO DE GAVETA</b> .....	<b>119</b>
<b>19. CONCEITUAÇÕES TÉCNICAS</b> .....	<b>121</b>
19.1. Avaliação.....	121
19.2. Perícia.....	122
19.2.1. Perícias avaliatórias .....	123
19.2.2. Perícias contratuais.....	123
19.2.3. Perícias cautelares.....	123
19.3. Valor.....	124
19.3.1. Valor de mercado.....	124
19.3.2. Valor potencial .....	124
19.4. Preço de mercado .....	124
19.5. Benfeitorias.....	125
19.6. Testada (medida de frente de um terreno – lote).....	125
19.7. Glossário (de acordo com a nbr 14.653-2 Abnt).....	126
19.7.1. Para perícias de avaliação de imóveis urbanos – avaliação de bens .....	126
19.7.2. Benfeitoria.....	127
19.7.3. Custo.....	127
19.7.4. Domínio .....	128
19.7.5. Imóvel.....	131
19.7.6. Valor.....	136
19.7.7. Variáveis-chave .....	137
19.7.8. Vício .....	137
<b>20. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO</b> .....	<b>141</b>

20.1. Método comparativo direto de dados de mercado.....	141
20.1.1. Exemplo prático de método comparativo direto de dados de mercado.....	142
20.2. Método evolutivo.....	146
20.2.1. Casas .....	146
20.2.2. Tabela do fator de correção.....	147
20.2.3. Como calcular a fração ideal.....	147
20.2.4. Como calcular o valor venal.....	148
20.2.5. Exemplo prático de método evolutivo.....	150
20.3. Método involutivo.....	150
20.3.1. Exemplo prático de método involutivo.....	151
20.4. Método da capitalização da renda.....	152
20.5. CUB – Custo Unitário Básico.....	152
20.5.1. Exemplo prático de CUB – Custo Unitário Básico.....	157
20.6. Vistoria do bem avaliado .....	158
<b>21. AS NORMAS EDITADAS PELA ABNT.....</b>	<b>159</b>
<b>22. REQUISITOS OBRIGATÓRIOS NA ELABORAÇÃO DO PTAM.....</b>	<b>163</b>
<b>23. CONSIDERAÇÕES NA VISTORIA DE IMÓVEIS.....</b>	<b>169</b>
<b>24. TABELA BÁSICA DO PADRÃO CONSTRUTIVO.....</b>	<b>171</b>
<b>25. DICAS PARA AVALIAÇÃO.....</b>	<b>173</b>
25.1. Casas.....	173
25.2. Apartamentos.....	174
<b>26. TEXTOS COMPLEMENTARES.....</b>	<b>177</b>
26.1. Como calcular os honorários.....	177
26.2. Torne-se um corretor estrategista.....	178
26.3. O que é excelência?.....	180

<b>27. ANEXOS</b> .....	<b>183</b>
27.1. Modelo de proposta comercial .....	183
27.2. Modelo de contrato de prestação de serviços avaliatórios.....	187
27.3. Modelo de parecer técnico de avaliação mercadológica.....	189
27.4. Modelo de laudo pericial.....	203
27.5. Modelo de ficha de captação.....	213
27.5.1. Apartamento.....	213
27.5.2. Casa.....	214
27.5.3. Rural.....	215
27.5.4. Terreno e empreendimento.....	216
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>217</b>
<b>LIVROS PARA LEITURA</b> .....	<b>219</b>
<b>FONTES DE PESQUISA</b> .....	<b>221</b>
<b>SOBRE O AUTOR</b> .....	<b>223</b>
27.6. Informações Adicionais.....	225

Nos últimos anos de estudos, percebi que praticamente toda bibliografia existente sobre Avaliação e Perícia Imobiliária, é voltada para o engenheiro, não existindo, ou muito raramente pode-se encontrar alguns títulos que visem o corretor de imóveis, a meu ver, o profissional mais intimamente ligado ao setor.

Os engenheiros avocaram para si a prerrogativa de tal função a alegação básica para esta prática baseia-se na argumentação de que é atribuição exclusiva de engenheiros civis e agrônomos, ou arquitetos, com registro nos respectivos Conselhos Regionais, com previsão em lei, que obrigaria a nomeação de profissionais com nível universitário em suas especialidades. Acredito que as edificações, mesmo quando novas, não podem ser avaliadas corretamente, utilizando simplesmente o valor do CUB (Custo Unitário Básico da Construção Civil), ou da reposição de custos. Se assim fosse, um prédio edificado na Avenida Amazonas – Belo Horizonte – MG, obrigatoriamente, deveria ter o mesmo preço que uma edificação de iguais características na Avenida Paulista – São Paulo - SP. Assim entendo e concordo com FILHO, em artigo publicado na Revista Forense Imobiliária, nº 15, página 12, do mês de julho de 2001:

Se as avaliações do mercado imobiliário, que consideram as potencialidades do produto no mercado, da ocupação, uso e parcelamento do solo, de responsabilidade exclusiva de corretores de imóveis e as chamadas técnicas ou de mercado da construção civil, que levam em consideração o projeto de arquitetura, as dificuldades da construção, da alçada dos profissionais registrados no CREA. Entretanto

não pode também o corretor de imóveis ser contratado e, irresponsavelmente efetuar laudo afirmando ter o imóvel determinado valor, sem nem mesmo declinar o endereço do imóvel. Cabe a nós lutarmos por no mínimo, maior especialidade dos profissionais que atuam no mercado, com cobrança contundente de conhecimentos específicos na área.

Sou defensor do aprimoramento da classe dos corretores de imóveis e tenho algumas sugestões de aprimoramento dos profissionais do ramo, e, é nesse sentido que minhas propostas consistem na tentativa de apresentar um caminho intermediário a esta vertente engessada da avaliação e perícia, onde o corretor pode apresentar um trabalho calcado em dados incontestáveis, ou seja, baseado em dados onde são feitas pesquisas de mercado, a homogeneização dos dados coletados, a coleta de informações a cerca da legislação pertinente ao imóvel, levando-se em consideração especialmente seu conhecimento do mercado.

A proposta apresentada é no sentido de gabaritar o corretor de imóveis se não para ser o profissional mais habilitado, mas pelo menos, igualmente capaz de efetuar um trabalho com base em dados de mercado, apesar das adversidades encontradas.

**Bom trabalho e sucesso profissional!!!**

**A** proposta apresentada é no sentido de gabaritar o corretor de imóveis se não para ser o profissional mais habilitado, mas pelo menos, igualmente capaz de efetuar um trabalho com base em dados de mercado, apesar das adversidades encontradas.



ISBN 978-65-5059-058-1



9 786550 590581