

UNIVERSIDADE FEDERAL DA GRANDE DOURADOS - UFGD
FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO, CIÊNCIAS CONTÁBEIS E ECONOMIA
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

TIAGO SOARES DO NASCIMENTO

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO ADOTADOS NA PRECIFICAÇÃO DOS LOTES DE UM
EMPREENDIMENTO NA CIDADE DE DOURADOS/MS: ESTUDO COMPARATIVO
ENTRE OS CRITÉRIOS CONTIDOS NAS NBRS 14653 E OS CRITÉRIOS DE
MENSURAÇÃO DO VALOR JUSTO

DOURADOS/MS

2014

TIAGO SOARES DO NASCIMENTO

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO ADOTADOS NA PRECIFICAÇÃO DOS LOTES DE UM
EMPREENDIMENTO NA CIDADE DE DOURADOS/MS: ESTUDO COMPARATIVO
ENTRE OS CRITÉRIOS CONTIDOS NAS NBRS 14653 E OS CRITÉRIOS DE
MENSURAÇÃO DO VALOR JUSTO

Trabalho de Graduação II apresentado à Faculdade de Administração, Ciências Contábeis e Economia da Universidade Federal da Grande Dourados, como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Esmael Almeida Machado

Banca Examinadora

Professor Me. Rosemar José Hall

Professor Me. Juarez Marques Alves

Dourados/MS

2014

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO ADOTADOS NA PRECIFICAÇÃO DOS LOTES DE UM
EMPREENDIMENTO NA CIDADE DE DOURADOS/MS: ESTUDO COMPARATIVO
ENTRE OS CRITÉRIOS CONTIDOS NAS NBRS 14653 E OS CRITÉRIOS DE
MENSURAÇÃO DO VALOR JUSTO

Esta monografia foi julgada adequada para aprovação na disciplina de Trabalho de Graduação II, que faz parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis pela Faculdade de Administração, Ciências Contábeis e Economia – FACE da Universidade Federal da Grande Dourados – UFGD.

Apresentado à Banca Examinadora integrada pelos professores:

Esmael Almeida Machado

Juarez Marques Alves

Rosemar José Hall

DEDICATÓRIA

Primeiramente a Deus que me permite a cada dia novas conquistas, que me dá saúde e alegria para seguir sempre em frente. Aos meus pais Neuza e Pedro que são essenciais na minha vida, são a minha fonte de sabedoria e exemplo. E aos meus familiares e amigos que sempre me apoiaram e estiveram presentes nesses cinco anos da graduação.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por tudo de bom que sempre tem colocado na minha vida, aos meus pais que tiveram paciência nas horas mais difíceis e que sempre me apoiaram.

Aos meus amigos e irmãos de graduação Angela Souza e Paulo Souza que são as pessoas especiais, que me apoiaram todos os dias e nunca me deixaram desistir. Agradeço a todos os meus amigos que de forma direta ou indireta me incentivaram a concluir esse curso e que vão continuar sempre me apoiando.

Ao professor Esmael que me ajudou a desenvolver esse trabalho e me deu todo o suporte necessário para que eu concluísse mais essa etapa.

RESUMO

A cidade de Dourados tem se mostrado forte no que diz respeito ao mercado imobiliário, tanto no setor de compra e venda, quanto no de locação. Essa pesquisa foi motivada pelo constante aumento no preço de venda dos imóveis na cidade e o interesse em saber quais são os critérios adotados pelos avaliadores de imóveis na formação do preço de venda dos lotes de um empreendimento. Este estudo de caso teve o objetivo de identificar a metodologia aplicada pelos avaliadores na precificação dos terrenos de um loteamento e verificar se as diretrizes expressas pela ABNT 14.653 são seguidas na realização dessas avaliações. Como padrão de avaliação contábil, foi realizado o comparativo entre os critérios de avaliação expressos pela ABNT com os critérios de mensuração do valor justo, tendo por base a NBC TG 46. Os dados foram coletados através de questionários e entrevistas semiestruturadas, onde foi possível identificar os critérios que cada profissional considera em suas avaliações. Contudo, foi possível concluir que os avaliadores seguem as normas descritas pela ABNT 14.653 na avaliação de empreendimentos, e a utilização do método comparativo de dados de mercado é unânime entre os membros participantes da amostra. O referido método se assemelha com a abordagem de mercado, técnica de avaliação usada para mensurar o valor justo de um ativo ou passivo. Desta forma, pode-se observar que se o bem for avaliado de acordo com os critérios de mensuração do valor justo, ele tende a se aproximar do valor praticado pelo mercado, assim como se usado o critério expresso pela ABNT.

Palavras-chave: critérios de avaliação; mensuração do valor justo; loteamento

ABSTRACT

The City of Dourados/MS has been very strong with regard to the housing market, both buying and selling industry, as in the lease. This research was motivated by the steady increase in the sale price of properties in the city and the need to know what are the criteria used by real estate appraisers in the formation of the selling price of the lots of a venture. As standard accounting review, the comparison between the evaluation criteria expressed by ABNT with the criteria for fair value measurement was performed, based on the NBC TG 46. Data were collected through questionnaires and semi-structured interviews, where it was possible to identify the criteria that considers each professional in their assessments. However, it was concluded that the evaluators follow the rules described by ABNT 14,653 in the evaluation of projects, and the use of the comparative method of data market is unanimous among participating members of the sample. This method resembles the approach to market valuation technique used to measure the fair value of an asset or liability. Thus, it can be observed that if the well is evaluated according to the criteria for measuring fair value, it tends to approach the value paid by the market, as well as used the criterion set by ABNT.

Keywords: evaluation criteria; measurement of fair value; allotment

DEFINIÇÃO DE TERMOS

Avaliação de Mercado – são as avaliações feitas pelos avaliadores de imóvel para o mercado em geral.

Gleba Urbanizável - Terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, através de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Lote - Porção de terreno resultante de parcelamento do solo urbano.

Loteamento – subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
1.1 DEFINIÇÃO DO PROBLEMA	11
1.2 OBJETIVO	11
1.2.1 Objetivo geral	12
1.2.2 Objetivos específicos	12
1.3 JUSTIFICATIVA.....	12
2 REFERENCIAL TEÓRICO	13
2.1 IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO	13
2.2 MÉTODOS DE AVALIAÇÃO DOS LOTES COM BASE NA ABNT 14.653.....	14
2.2.1 Método comparativo de dados de mercado	16
2.2.2 Método involutivo	17
2.2.3 Método evolutivo	17
2.2.4 Método da capitalização da renda	18
2.3 MÉTODOS DE AVALIAÇÃO PELO VALOR JUSTO.....	18
2.3.1 Abordagem de mercado	19
2.3.2 Abordagem de custo	20
2.3.3 Abordagem de receita	20
3 METODOLOGIA	21
3.1 DELINEAMENTO DA PESQUISA	21
3.1.1 Delineamento da pesquisa quanto aos objetivos	21
3.1.2 Delineamento da pesquisa quanto aos procedimentos	21
3.1.3 Delineamento da pesquisa quanto a abordagem do problema	22
3.2 DEFINIÇÃO DA AMOSTRA.....	22

3.3 TÉCNICAS DE COLETA DE DADOS	23
3.4 TÉCNICAS DE ANÁLISE DOS DADOS	23
4 RESULTADO E DISCUSSÃO	24
4.1 DADOS DE CAMPO.....	24
4.1.2 Avaliadores da incorporadora	24
4.1.3 Avaliadores independentes.....	24
4.2 EVOLUÇÃO DOS PREÇOS	25
4.3 DISCUSSÃO	26
4.3.1 Caracterização dos entrevistados	26
4.3.2 Discussão dos dados.....	26
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	28
5.1 OBJETIVOS PROPOSTOS E RESULTADOS ALCANÇADOS	28
5.2 SUJESTÕES DE PESQUISAS FUTURAS	28
REFERÊNCIAS.....	29
APÊNDICES	32
ANEXOS	36

1 INTRODUÇÃO

Em 1964 com a edição da lei nº 4.380/64 foi criada a primeira política habitacional de abrangência nacional com o objetivo de diminuir o déficit de domicílios no país. Essa política habitacional executada pelo Banco Nacional da Habitação (BNH), teve por objetivo disponibilizar o acesso a moradia para os diferentes níveis sociais, principalmente nas famílias de baixa e média renda. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, 2012)

Segundo o seu Perfil Socioeconômico (2012) Dourados vem em um constante crescimento e tem o segundo maior Produto Interno Bruto (PIB) entre os municípios do MS. O setor habitacional também vem crescendo, impulsionado pelos incentivos do governo federal através de políticas habitacionais viabilizadas pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

O SFH visa atender os diferentes níveis sociais e, de acordo com Caixa Econômica Federal – CEF (2012, p. 10) ele é dividido em “Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, voltado à população com renda entre 0 a 5 salários mínimos e em Sistema de Habitação de Mercado, que atende, principalmente, às classes de renda entre 5 a 10 salários mínimos”.

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), no ano 2000, Aa população de Dourados tinha cerca de 164.949 habitantes, em 2010 o número de habitantes passou para 196.035, em 10 anos a cidade teve um aumento de aproximadamente 18,85% no número de habitantes e a estimativa populacional para o ano de 2013 é de 207.498 habitantes. A extensão territorial da cidade é de 4.086,235 km² e esses fatores contribuíram para ascensão do mercado imobiliário.

A cidade é dividida em seis setores (anexo f) onde os de número um, dois e três estão localizados acima da Av. Marcelino Pires principal avenida da cidade, e os demais abaixo. (PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS, 2013)

O empreendimento objeto de estudo deste trabalho está localizado no chamado setor um do município de Dourados.

Com grande potencial econômico oriundo das atividades agrícolas, uma das principais fontes de geração de recursos da cidade, Dourados tem atraído a atenção de empresas com o objetivo de explorar o setor imobiliário da cidade através da implantação de diversos empreendimentos imobiliários. Atualmente o chamado setor 1 da cidade conta com quatro novos loteamentos entre eles o novo Alphaville.

Com o aumento da facilidade para financiar um imóvel, Pereira (2012 p. 9) atenta que “o mercado vive uma instabilidade de valores em razão do excesso de crédito que o programa Minha Casa Minha Vida disponibiliza, pressionando o preço dos imóveis para cima”.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) em sua norma técnica de número 14.653-2 de 2004, traça diversas diretrizes exclusivamente para as avaliações de imóveis urbanos. Dentre os métodos expressos pela ABNT, vamos buscar identificar se esses critérios foram aplicados no processo de avaliação dos lotes desse empreendimento e os critérios de mensuração do valor justo expressos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis através do CPC 46 e validados pela Norma Brasileira de Contabilidade NBC TG 46 de 2013, servirão de comparativo entre os métodos de avaliação adotados pelo mercado e os critérios usados pela contabilidade.

Os métodos de avaliação que foram levantados neste trabalho, visam identificar os critérios atribuídos na avaliação final, ou seja, a que dá o preço de mercado dos lotes ou o preço pago pelo consumidor final.

Os critérios de avaliação foram colhidos através de entrevistas tendo como base um questionário semiestruturado. O objetivo foi identificar os critérios que foram usados por eles na avaliação dos lotes, utilizamos da entrevista com o intuito de melhor entender como essas avaliações são conduzidas e colher o máximo de informação possível.

1.1 DEFINIÇÃO DO PROBLEMA

O aumento na procura por imóveis na cidade de Dourados e o alto valor empregado na avaliação desses bens, motiva a seguinte questão de pesquisa: dentre os critérios adotados pelos avaliadores de Dourados-MS na precificação dos terrenos do loteamento objeto de estudo, a metodologia expressa pela ABNT é levada em consideração nessas avaliações? Os critérios de mensuração do valor justo seriam capazes de reproduzir o preço de mercado dos imóveis na cidade?

1.2 OBJETIVO

Beuren (2010) afirma que o objetivo tem como função expressar o resultado que queremos atingir com o trabalho.

No mesmo sentido, Beuren (2010, p.65) afirma que “o objetivo geral indica uma ação ampla do problema por isso mesmo ele deve ser elaborado com base no problema de pesquisa”.

No que diz respeito aos objetivos específicos Richardson (2008, p.63) define que são “etapas que devem ser cumpridas para alcançar o objetivo geral”. Para Beuren (2010, p.65) “os objetivos específicos devem descrever ações pormenorizadas, aspectos específicos para poder alcançar o objetivo geral estabelecido.”

1.2.1 Objetivo geral

Identificar os critérios adotados pelos avaliadores de imóveis na precificação dos lotes de um empreendimento na cidade de Dourados/MS e comparar se os critérios de mensuração do valor justo seriam capazes de expressar o preço praticado no mercado da cidade.

1.2.2 Objetivos específicos

- a) Identificar a metodologia aplicada pelos avaliadores na precificação dos lotes;
- b) Verificar se diretrizes expressas pela ABNT 14.653 que trata da avaliação de bens são seguidas pelos avaliadores; e
- c) Identificar se o valor justo seria capaz de reproduzir o valor de mercado dos lotes do empreendimento na cidade de Dourados/MS.

1.3 JUSTIFICATIVA

Atualmente a forma que são feitas as avaliações dos imóveis não deixa claro quais são os critérios utilizados pelos avaliadores, e por muitas vezes os valores atribuídos aos imóveis são meramente especulativos, fazendo com que haja um aumento significativo nos preços.

Esse aumento nos preços segundo Pereira (2012, p.10) deve-se “a falta de lotes, casas e unidades verticais implicando na demanda maior do que a oferta [...] assim sendo os preços também sobem”.

Esta pesquisa justifica-se tendo em vista a existência da NBR 14.653 que trata dos critérios de avaliação de imóveis e dessa maneira, busca-se analisar por meio da aplicação de questionários e entrevistas se as avaliações de imóveis seguem a referida norma e se os critérios de mensuração do valor justo validados pela NBC TG 46 seriam capazes de expressar o valor de mercado dos lotes como método de avaliação contábil.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Este tópico apresenta uma revisão bibliográfica sobre os temas que fundamentarão essa pesquisa, trazendo informações referentes a lei municipal que rege a implantação de loteamentos na cidade de Dourados/MS, definições relativas aos critérios de avaliação expressos pela ABNT, através da sua norma técnica de número 14.653 e os critérios de mensuração do valor justo validados pela resolução nº 1428 do CFC, que aprova a NBC TG 46 que trata da mensuração do valor justo.

2.1 IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO

De acordo com o artigo 3º da Lei municipal nº 1.041 de julho de 1979, em Dourados/MS, para que uma empresa faça o parcelamento do solo em lotes de uma determinada propriedade, é necessário submeter o projeto a aprovação da Prefeitura Municipal. Para que o projeto seja aceito, o loteador deve cumprir os quesitos expressos no artigo 12º da referida lei, onde diz que “o proprietário ou loteador deverá executar, à sua própria custa, a abertura de vias de comunicação, a implantação da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, bem como fornecer a linha de distribuição de água potável a todos os lotes”.

Com o objetivo de garantir o ideal cumprimento das obras exigidas no artigo 12º, a prefeitura, no uso de suas atribuições legais, retém 20% dos lotes conforme disposto no artigo 13º da lei 1.041/79, cujo texto diz que “o proprietário ou loteador, em garantia da execução das obras previstas no artigo anterior, dará em caução 20% (vinte por cento) dos lotes, que só será levantada após a vistoria feita pela administração municipal das obras realizadas”.

Além da retenção de 20% dos lotes conforme expresso no artigo 13º, o inciso 2º do mesmo artigo define o cronograma a ser seguido durante o processo de implantação, onde:

§ 1º- O proprietário ou loteador, em garantia de execução das obras previstas no artigo anterior, ficara adstrito ao seguinte cronograma:

- a) efetuada ou contratada a venda de 30% (trinta por cento) dos lotes, executará a implantação da rede de distribuição de água potável em todos os lotes;
- b) efetuada ou contratada a venda de 75% (setenta e cinco por cento) dos lotes, executará a implantação da distribuição de energia elétrica.

Na hipótese do não cumprimento do cronograma por parte do loteador, o inciso 2º do artigo 13º diz que “se as obras não forem realizadas dentro dos prazos estipulados pelo

cronograma, a prefeitura municipal poderá realizá-los com as cominações relativas às consequências da caução e as do artigo 28º desta lei”.

O artigo 28º referido no inciso 2º do artigo 13º da lei 1.041/79, diz que “A Administração Municipal poderá exigir executivamente a indenização pelos serviços necessários que o loteador não tiver implantado, quando a prefeitura municipal, por si ou por terceiros, os execute em razão da necessidade urbana, a seu juízo”.

É importante ressaltar que o loteamento objeto deste estudo cumpriu todas as etapas do projeto desde a análise até a efetiva implantação do empreendimento.

2.2 MÉTODOS DE AVALIAÇÃO DOS LOTES COM BASE NA ABNT 14.653

As avaliações devem ser feitas tendo como base as normas técnicas da ABNT, sendo que para cada avaliação deve ser utilizado o método mais apropriado. (DANTAS, 2005)

Dantas (2005, p. 7) ainda afirma que “a ABNT sintetizou o tema engenharia de avaliações em uma única norma: Norma para Avaliação de Bens, formada por uma parte principal, contendo os conceitos, métodos e definições comuns a todos os bens”.

Os terrenos de um loteamento são originados do parcelamento de uma gleba que a NBR 14653-2 (2004, p.3) define como “terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, através de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento”.

O art. 2º da lei 6.766 de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo define loteamento como “subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”.

Segundo a NBR 14653-2 (2004, p. 26), “a avaliação de uma gleba urbanizável deve seguir preferencialmente o método comparativo dos valores de mercado”.

A NBR 14.653-4 (2002) que trata da Avaliação de Bens Parte 4: Empreendimentos, descreve as metodologias a serem usadas de acordo com o objetivo da avaliação, o mercado e as características do empreendimento avaliado, podendo ser utilizado os métodos comparativo direto de dados de mercado, involutivo, evolutivo, da renda e até mesmo todos em conjunto.

No Quadro 1 é possível observar os métodos de avaliação que trata a referida norma e onde cada um deles podem ser aplicados:

Método	Valor Patrimonial	Valor Econômico	Valor de Desmonte	Valor de Mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios.	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) Cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento b) Estimativa do valor de partes ou componentes tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

Quadro 1: Escolha da Metodologia

Fonte: ABNT NBR 14653-4 (2004, p.12)

Os métodos comparativos direto de dados de mercado, involutivo, evolutivo e da renda descritos na tabela, podem ser usados em conjunto ou separadamente conforme afirma a NBR 14.653-4 (2002).

Por outro lado Gonzáles e Formoso (2000, p. 66) ressaltam que a “falta de informação dos agentes e o conhecimento deficiente dos mecanismos de funcionamento do mercado colaboram para dificultar a análise do mercado imobiliário”. Com o intuito de nortear os critérios de avaliação de mercado, a NBR 14.653-1 (2001, p.7) diz que “a metodologia

escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, a finalidade de avaliação e os dados de mercado disponíveis”.

Gonzáles e Formoso (2000, p. 65) destacam que “as características singulares dos imóveis fazem com que a análise dos valores dos bens seja uma tarefa complexa”.

Para Dantas (2005) é necessário observar o desempenho do mercado a fim de identificar as suas tendências levando em conta os resultados que os vendedores vem alcançando em virtude das condutas adotadas nas avaliações.

Da mesma forma, Pereira (2012) afirma que a normatização dos procedimentos tem por fundamento traçar diretrizes e padronizar os procedimentos de avaliação por parte do encarregado da avaliação.

2.2.1 Método comparativo de dados de mercado

O método comparativo de dados de mercado é definido pela NBR 14653-1 (2001, p. 8) como o que “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

Para que seja aplicado o método comparativo Silva e SBorges (2010, p.1) afirmam que “é necessário que a amostra do mercado de imóveis seja composta por elementos definidos segundo variáveis que tenham características assemelhadas à do imóvel avaliado”.

Neste sentido Petersen e Danilevicz (2006, p. 65) afirmam que:

O levantamento de dados de mercado é tarefa fundamental, pois por meio dele vai se constituir a amostra de comparação. A qualidade das informações coletadas na pesquisa e que permitirá identificar as variáveis, características e atributos que são considerados na avaliação, a partir de critérios adotados pelo avaliador. Segundo essa metodologia, na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis independentes e dependente, a qual pretende-se determinar. Sabe-se que a qualidade da amostra e as variáveis estudadas estão diretamente relacionadas à concorrência e pertinência dos estudos avaliatórios.

Para Dantas (2005) através do método comparativo de dados de mercado é possível identificar o valor de um bem fazendo uma comparação com outros bens semelhantes que possam ser tomados como amostra de mercado.

2.2.2 Método involutivo

O método involutivo é baseado em um modelo técnico-econômico para determinar o valor de terrenos de um empreendimento. A avaliação por esse método considera a receita prevista oriunda da comercialização das unidades com base nos preços levantados através de pesquisa, além de considerar todos os custos incorridos na transformação do terreno em empreendimento. (DANTAS, 2005)

Ao utilizar esse método segundo a ABNT 14.653-2 o avaliador deve seguir algumas etapas, sendo de extrema importância que verifique o melhor aproveitamento da área, que utilize o método comparativo de dados de mercado para estimar o valor de mercado do imóvel e com base nesses dados fazer a previsão das receitas.

Dantas (2005) afirma que através do método involutivo é possível prever margem de lucro, despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno computados em prazos viáveis ao projeto, à execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais.

2.2.3 Método evolutivo

O método evolutivo é aquele onde o valor do imóvel é determinado através de uma junção de métodos, onde considera o valor do terreno, as benfeitorias feitas no imóvel e o fator de comercialização a fim de determinar o valor final do bem. (DANTAS, 2005)

Segundo a ABNT 14.653-2 a aplicação desse método exige que o avaliador identifique o valor do terreno a partir do método comparativo de dados de mercado ou pelo método involutivo, as benfeitorias devem ser avaliadas de acordo com o comparativo direto de custos de mercado ou pelo método da quantificação de custo, o fator de comercialização pode ser maior ou menor que 1 (um).

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

VI – Valor do Imóvel

VT – valor do terreno

VB – valor da benfeitoria

FC – fator de comercialização

O fator de comercialização segundo a ABNT 14.653-1 (2001, p 4) é definido como “razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um)”.

2.2.4 Método da capitalização da renda

Esse método estima o valor do imóvel pela capitalização presente da sua renda líquida, neste caso pode ser considerado o aluguel. Essa renda pode ser real ou prevista e para a utilização desse método é necessário determinar o período de capitalização e a taxa nominal a ser utilizada. (DANTAS, 2005)

A ABNT 14.653-2 (2004, p. 13) afirma que “Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos etc., e receitas provenientes da sua exploração”.

2.3 MÉTODOS DE AVALIAÇÃO PELO VALOR JUSTO

A NBC TG 46 que trata da mensuração do valor justo aprovada através da resolução do CFC Nº 1.428/13 define valor justo como “o valor que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre os participantes do mercado na data de mensuração”.

Para que exista uma transação não forçada entre os participantes do mercado, Lustosa (2010, p. 4) afirma que:

Esta característica implica que a empresa deve imaginar quanto um participante do mercado, que possuísse o mesmo ativo ou devesse o mesmo passivo, receberia ou pagaria, numa transação hipotética, na venda desse ativo ou transferência desse passivo, na melhor oportunidade do mercado (*mercado principal ou o mais vantajoso, segundo a norma*) em condição de normalidade, isto é, sem nenhum tipo de imposição ou favorecimento no momento de realização da transação.

Lustosa (2010, p. 5) define mercado principal e mercado mais vantajoso como:

O **mercado principal** é o de maior atividade, medida pelo volume e quantidade de transações para o respectivo ativo ou passivo; e o **mercado mais vantajoso** é aquele em que a entidade obterá maior preço para vender o ativo ou que pagaria o menor preço para transferir o passivo.

Ernst & Young (2010) mencionam que havendo mais de um preço de mercado para um determinado ativo ou passivo, a empresa deve considerar para fins de negociação o preço no mercado que a entidade tem acesso imediato.

Neste sentido a NBC TG 46 (2013) diz que:

Ao mensurar o valor justo, a entidade deve levar em consideração as características do ativo ou passivo se os participantes do mercado, ao precificar o ativo ou o passivo na data de mensuração, levarem essas características em consideração. Essas características incluem, por exemplo, a condição e a localização do ativo e restrições, se houver, para a venda ou o uso do ativo.

O SFAS 157 (apud Lustosa 2010, p. 7) destaca três técnicas de avaliação com enfoque na venda do ativo:

Mercado - preços disponíveis em um mercado ativo;

Renda - valor presente de expectativa corrente de fluxos futuros, na perspectiva dos participantes do mercado. Estímulo ao uso de diferentes técnicas, com valor justo resultando de uma ponderação das técnicas;

Custo - preço de saída é o custo que o participante de mercado comprador pagaria ao vendedor para repor a mesma utilidade do ativo original.

A NBC TG 46 (2013) evidencia que “as técnicas e avaliação utilizadas para mensurar o valor justo devem maximizar o uso de dados observáveis relevantes e minimizar o uso de dados não observáveis”.

O valor justo é dividido em três níveis segundo a NBC TG 46 (2013):

Nível 1 - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração;

Nível 2 - são as informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no nível 1; e

Nível 3 - são os dados não observáveis do ativo e passivo.

No mesmo sentido a NBC TG 46 (2013) em seu item 62, divide as técnicas de avaliação em abordagem de mercado, de custo e de receita.

2.3.1 Abordagem de mercado

É a técnica de avaliação que utiliza preços e outras informações relevantes geradas por transações de mercado envolvendo ativos, passivos ou grupo de ativos e passivos idênticos ou comparáveis (ou seja, similares), como, por exemplo, um negócio. (NBC TG 46, 2013)

2.3.2 Abordagem de custo

A abordagem de custo reflete o valor que seria necessário atualmente para substituir a capacidade de serviço de ativo (normalmente referido como custo de substituição/reposição atual). (NBC TG 46, 2013)

2.3.3 Abordagem de receita

A abordagem de receita converte valores futuros (por exemplo, fluxos de caixa ou receitas e despesas) em um valor único atual (ou seja, descontado). Quando a abordagem de receita é utilizada, a mensuração do valor justo reflete as expectativas de mercado atuais em relação a esses valores futuros. (NBC TG 46, 2013)

“A entidade deve utilizar técnicas de avaliação consistentes com uma ou mais dessas abordagens para mensurar o valor justo” conforme afirma a NBC TG 46 (2013) no item 62.

3 METODOLOGIA

A metodologia dessa pesquisa está dividida em: delineamento da pesquisa, definição da amostra, técnicas de coleta de dados e por último técnica de análise dos dados.

Os autores que sustentam essa metodologia são Beuren (2010), Gil (2009) e Richardson (2008).

3.1 DELINEAMENTO DA PESQUISA

O delineamento da pesquisa está subdividido em três partes, sendo elas: quanto aos objetivos, quanto aos procedimentos e quanto a abordagem do problema,

3.1.1 Delineamento da pesquisa quanto aos objetivos

Segundo Beuren (2010) o delineamento da pesquisa quanto aos objetivos pode se enquadrar em uma pesquisa exploratória, descritiva ou explicativa.

Desta forma, neste trabalho será usada a pesquisa descritiva que Gil (2009, p.28) descreve ser como “objetivo primordial a descrição das características de determinada população ou fenômeno ou o estabelecimento de relações entre variáveis”. No mesmo sentido Gil (2009, p.28) afirma que “são incluídas nesse grupo as pesquisas que têm por objetivo levantar as opiniões, atitudes e crenças de uma população”.

Com isso será possível colher as opiniões e conceitos adotados pelos avaliadores na formação do preço de venda de um imóvel ou empreendimento e fazer uma comparação entre os critérios contidos na ABNT 14.653 e os critérios de avaliação expressos no CPC 46 que trata da mensuração do valor justo, validado pela NBC TG 46.

Neste trabalho o valor justo será usando como parâmetro contábil para que seja feita uma comparação entre os critérios de avaliação praticados no mercado e os critérios expressos pela contabilidade.

3.1.2 Delineamento da pesquisa quanto aos procedimentos

Para Beuren (2010, p.83) no delineamento da pesquisa quanto aos procedimentos “enquadram-se o estudo de caso, pesquisa de levantamento, a pesquisa documental, a pesquisa participante e a pesquisa experimental”.

Neste trabalho será feito um estudo de caso que Gil (2009, p.57-58) afirma ser “caracterizado pelo estudo profundo de um ou de poucos objetos, de maneira a permitir o seu conhecimento amplo e detalhado, tarefa praticamente impossível mediante os outros tipos de delineamentos considerados.

Beuren (2010, p.84) ainda afirma que o estudo de caso é “o preferido dos pesquisadores que desejam aprofundar seus conhecimentos a respeito de um determinado caso específico”.

3.1.3 Delineamento da pesquisa quanto a abordagem do problema

A pesquisa desenvolvida nesse trabalho é qualitativa que Richardson (2008, p. 90) caracteriza como sendo “a tentativa de uma compreensão detalhada dos significados e características situacionais apresentadas pelos entrevistados, em lugar da produção de medidas quantitativas de características ou comportamentos”.

Beuren (2010, p.92) afirma que “na pesquisa qualitativa concebem-se análises mais profundas em relação ao fenômeno que está sendo estudado”.

3.2 DEFINIÇÃO DA AMOSTRA

Neste trabalho foram entrevistados 05 (cinco) avaliadores de imóveis, onde 02 (dois) deles fizeram parte do processo de avaliação do empreendimento objeto de estudo, os outros 03 (três) são profissionais que atuam no mercado de Dourados/MS.

A seleção dos entrevistados levou em conta a área de atuação de cada profissional, desta forma não basta que ele esteja vinculado ao CRECI mas sim, que tenha conhecimento técnico para exercer a profissão de avaliador de imóveis.

Sendo assim, os profissionais que participaram deste estudo foram escolhidos através de indicações feitas pelos outros participantes, por serem atuantes no mercado de avaliações e por terem além do conhecimento técnico a disponibilidade de explicar sobre o tema proposto.

A escolha de inserir neste trabalho avaliadores independentes se deu pela necessidade de compreender melhor o processo de avaliação feito por outros profissionais, sem vínculo com a incorporadora, desta forma foi possível colher uma amostra de como estão sendo conduzidas as avaliações de imóveis no mercado da cidade. Todos os profissionais que participaram dessa amostra estão devidamente vinculados ao Conselho Regional dos Corretores de Imóveis – CRECI.

3.3 TÉCNICAS DE COLETA DE DADOS

Os dados foram coletados por meio de entrevista semiestruturada com os avaliadores do empreendimento e as respostas foram colhidas com base em anotações, participaram das entrevistas os dois avaliadores da incorporadora responsável pelo empreendimento. As informações colhidas com os outros 3 avaliadores independentes foram feitas através de questionários enviados por e-mail. Todos os dados foram colhidos no mês de janeiro de 2014.

O questionário entregue aos avaliadores que não fazem parte da incorporadora foram adaptados principalmente na questão oito (apêndice B), já que eles não fazem parte do corpo de avaliadores do referido loteamento.

Nesses casos em que a coleta dos dados foi feita por meio de questionário, foi seguido o mesmo roteiro utilizado nas entrevistas, com perguntas abertas e fechadas exceto pela questão oito que como dito anteriormente foi adaptada para os dois tipos de profissionais que foram entrevistados.

Para traçar a evolução dos preços dos lotes, foi feita uma análise documental nos relatórios venda e relatório de lotes disponíveis para comercialização da incorporadora, os valores levantados são referentes aos meses de maio de 2013 a dezembro de 2013.

3.4 TÉCNICAS DE ANÁLISE DOS DADOS

Com base nas informações colhidas nas entrevistas e questionários, foi feita a comparação dos dados onde primeiramente, foram identificados os métodos utilizados pelos avaliadores da incorporadora, em seguida os métodos usados pelos avaliadores independentes e posteriormente compará-los com os critérios de avaliação adotados pela contabilidade, tendo como base a NBC TG 46 que trata da mensuração do valor justo.

Os critérios de avaliação do valor justo foram usados como comparativo entre os critérios normatizados pela ABNT e o usado pela contabilidade.

Para alcançar os resultados deste trabalho, os dados coletados foram divididos em avaliadores da incorporadora e avaliadores independentes, para melhor entender quais são os critérios adotados por cada um deles para que em seguida fossem comparados.

4 RESULTADO E DISCUSSÃO

Este tópico abrange os dados de campo da pesquisa, separando as entrevistas em avaliadores da incorporadora e avaliadores independentes, evolução dos preços de venda x comercializados e discussão dos dados.

4.1 DADOS DE CAMPO

4.1.2 Avaliadores da incorporadora

Segundo esses profissionais, as avaliações de imóveis na cidade seguem o método comparativo de mercado, onde os imóveis são avaliados com base em diversos fatores, como infraestrutura do bairro, tamanho e localização. No caso do loteamento não foi diferente, e o que facilitou o trabalho dos avaliadores foi o fato de ser uma região com grande potencial, que já contava com outros dois loteamentos de grande porte, com toda a infraestrutura exigida.

Os preços são formados com base em comparativos de mercado, porém com o cuidado de equilibrar o preço, já que o objetivo do empreendimento é a comercialização imediata dos lotes. Além da localização do empreendimento, fatores como tamanho e a posição do lote são determinantes para a formação do preço de venda.

Após o processo de precificação, o preço médio do metro quadrado dos lotes comerciais neste loteamento gira em torno de R\$ 203,33 (duzentos e três reais e trinta e três centavos), sendo aproximadamente 2,83% mais barato do que os lotes residenciais, onde o metro quadrado custa em média R\$ 209,25 (duzentos e nove reais e vinte e cinco centavos), porém essa diferença se torna irrisória já que o terreno residencial tem em média 360m² e o comercial 900 m².

4.1.3 Avaliadores independentes

Para os avaliadores independentes, o processo de avaliação de imóveis também segue o método comparativo de dados de mercado, e os fatores determinantes para a formação do preço são: o tamanho, as condições da construção, infraestrutura do bairro, localização e o fator de mercado, ou seja, quanto os compradores estão dispostos a pagar nos imóveis comercializados naquela região. Neste caso, o fator de mercado é inerente ao método comparativo.

Na avaliação de lotes, o critério usado ainda é o método comparativo de dados de mercado, segundo eles é o método que melhor reflete os valores praticados no mercado de

Dourados. Neste ponto um dos avaliadores ressalta que o preço praticado hoje foi fixado pelo próprio mercado em uma relação de demanda e oferta, o que por muitas vezes acaba inflacionando o preço dos imóveis avaliados.

4.2 EVOLUÇÃO DOS PREÇOS

Essa análise foi feita através de informações colhidas em relatórios gerenciais da incorporadora. O Gráfico 1 faz um comparativo entre os preços divulgados no mês de maio de 2013 de parte dos lotes do empreendimento e os preços das vendas efetivadas até dezembro de 2013.

Uma parte dos lotes do empreendimento é destinado ao uso comercial, neste sentido, foi possível identificar um aumento nos preços desses lotes que variou de 5,50% a 44,18%. O mesmo aumento ocorreu nos lotes residenciais onde, de acordo com a amostra colhida, foi possível identificar um aumento que variou de 11,03% a 55,66%.

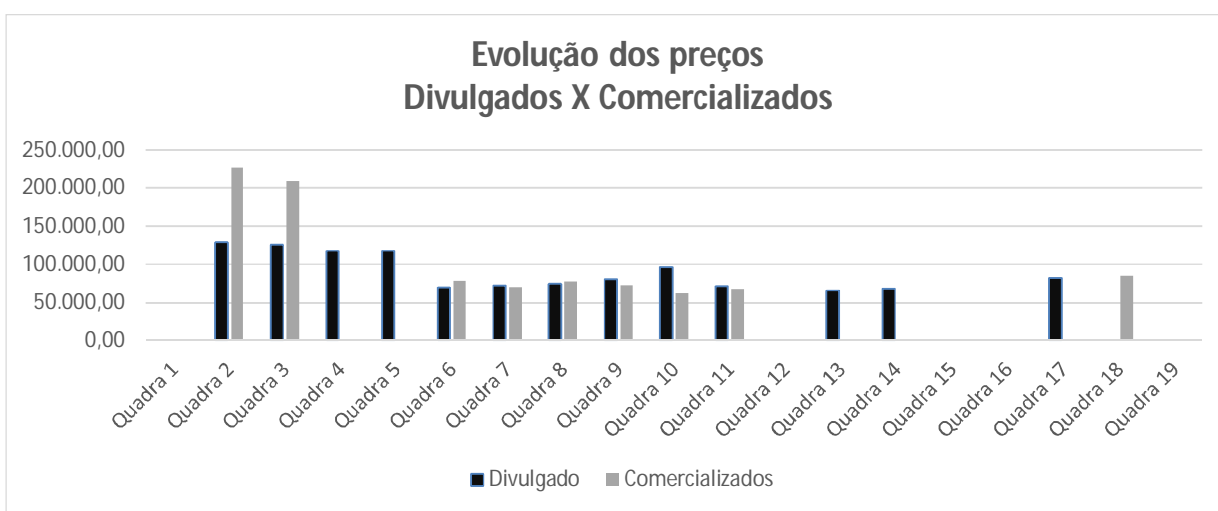


Gráfico 1: Evolução dos preços divulgados x comercializados

Fonte: Dados da pesquisa

Com base na amostra analisada é possível identificar que os lotes, em um curto espaço de tempo, sofrem variações significativas no preço de venda, e isso pode estar relacionado ao próprio mercado.

Nos casos das quadras 1, 12, 15, 16 e 19 que estão sem valores, não foi possível a coleta dos preços de venda, por limitações de acesso aos dados, já as quadras 4, 5, 13, 14 e 17 quando concluída a análise documental ainda não tinham sido comercializados.

4.3 DISCUSSÃO

4.3.1 Caracterização dos entrevistados

Avaliadores da incorporadora, o primeiro tem 64 anos, possui 3 graduações, sendo elas em administração, direito e economia, e já está atuando no mercado de avaliação de imóveis a 12 anos. O segundo tem 34 anos, é formando em administração de empresas e já está há 6 anos atuando neste mercado. Ambos são técnicos em transações imobiliárias.

Os avaliadores independentes tem idade entre 32 e 42 anos, com formação em administração de empresas e matemática, os três entrevistados são técnicos em transações imobiliárias e atuam no mercado a mais de 4 anos.

Os profissionais escolhidos para fazer parte deste trabalho são todos atuantes no mercado de avaliações de imóveis e todos com mais de 4 anos de experiência no setor.

4.3.2 Discussão dos dados

Durante o processo investigatório, foi possível perceber que os avaliadores de imóveis seguem os critérios expressos pela ABNT e tem o pleno conhecimento da norma, porém aplicam sempre o mesmo critério, ou seja, o método comparativo de dados de mercado, pois acreditam que seja o que mais se aproxima do valor praticado pelo mercado.

Para a precificação de empreendimentos o método involutivo seria o mais apropriado para a avaliação dos lotes, pois com ela é possível considerar a receita prevista da comercialização dos lotes com base nos preços levantados através de pesquisa mercado, além de considerar todos os custos incorridos na transformação do terreno em empreendimento.

A ABNT 14.653 que trata da avaliação de empreendimentos diz que a metodologia a ser aplicada nessas avaliações depende de fatores como: valor que se pretende chegar e características do mercado no qual o empreendimento está inserido, e assim podem ser usados o método comparativo de dados de mercado, o método involutivo, evolutivo e o da capitalização da renda ou até mesmo todos em conjunto.

Quando se trata do comparativo entre os critérios de avaliação expressos pela ABNT e os critérios de mensuração do valor justo, é imprescindível ressaltar que esse método de mensuração não se aplica na avaliação dos estoques desta incorporadora.

A NBC TG 46, afirma que a mensuração do valor justo é baseada no mercado e não em técnicas de avaliação definidas pela empresa. A abordagem de mercado é uma técnica de

avaliação aplicada a um ativo ou passivo, onde o preço é determinado através de comparativos entre ativos ou passivos idênticos, que possam ser comparáveis, para que assim possa ser formado o preço de venda.

A abordagem de mercado, sendo ela um dos critérios de mensuração do valor justo, se assemelha ao método comparativo de dados de mercado, onde os valores são fixados com base no preço praticado pelo mercado.

Portanto, se na negociação de um ativo - terreno ou imóvel edificado, a entidade adotasse a abordagem de mercado para mensurar o valor justo, a formação do preço de venda teria o mesmo princípio da avaliação que atualmente é feita na cidade, onde o valor do bem teria como base os preços praticados no mercado.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo teve o objetivo de identificar os critérios que são levados em conta pelos avaliadores de imóveis na precificação dos lotes de um empreendimento localizado na cidade de Dourados/MS, comparar se os critérios de mensuração do valor justo seriam capazes de expressar o preço praticado no mercado da cidade.

5.1 OBJETIVOS PROPOSTOS E RESULTADOS ALCANÇADOS

Diante do exposto, foi possível identificar que a metodologia aplicada pelos avaliadores na precificação dos lotes é o método comparativo de dados de mercado, esse método foi unânime entre os participantes da pesquisa.

Verificou-se que a metodologia de avaliação usada pelos avaliadores seguem as diretrizes expressas pela ABNT, sendo assim, ela é levada em conta no processo de avaliação, porém a referida norma menciona outros meios de avaliação de imóveis mas esses não são aplicados pelos avaliadores que fizeram parte dessa pesquisa.

Em geral, notou-se que a formação de preço de venda tem por base os valores que estão sendo praticados pelo mercado e está relacionado a oferta e a demanda.

Em ascensão, o mercado de imóveis na cidade de Dourados tem se mostrado forte. Somente no setor 1 da cidade, analisado neste trabalho no período de 2012 a 2013, já são 4 novos loteamentos, isso sem levar em conta os residenciais do plano minha casa minha vida.

No mesmo sentido foi possível identificar que os critérios de mensuração do valor justo expressos pela NBC TG 46 seria capaz de refletir as condições de mercado da cidade de Dourados, principalmente no uso da abordagem de mercado, essa que se assemelha ao método comparativo de dados de mercado onde o valor do bem é fechado com base em bens semelhantes ou que possam ser comparados.

Sendo assim, em uma situação de avaliação por parte de uma empresa, de um ativo terreno ou imóvel edificado, a metodologia de mensuração do valor justo seria capaz de reproduzir o valor do ativo praticado pelo mercado.

5.2 SUJESTÕES DE PESQUISAS FUTURAS

Analisar o ponto de vista dos corretores de imóveis de Dourados com relação ao aumento no preço dos imóveis residenciais em Dourados/MS.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). NBR. 14.653-4. Avaliação de Bens - Parte 4: Empreendimentos. Rio de Janeiro, 2002.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). NBR. 14.653-2. Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2004.

BEUREN, Ilse Maria (Org.). **Como Elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade: Teoria e Prática**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

BRASIL. Conselho Federal de Contabilidade. Resolução CFC n.º 1.428 de 25 de janeiro de 2013. Aprova a NBC TG 46 – Mensuração do Valor Justo. Brasília, DF: 25 de janeiro de 2013. Disponível em <http://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2013/001428> Acesso em 27 de julho de 2013.

BRASIL. Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e da outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm> acesso em: 07 de julho de 2013.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo demográfico 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/xtras/perfil.php?codmun=500370&search=mato-grosso-do-sul|dourados>> Acesso em: 17 de agosto de 2013.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo demográfico 2000. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2000/universo.php?tipo=31o/tabela13_1.shtm&paginaatual=1&uf=50&letra=D> Acesso em: 17 de agosto de 2013.

BRASIL. Caixa Econômica Federal. Demanda habitacional – Brasil. 2. Política habitacional. Disponível em: <http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/documentos_gerais/demanda_habitacional.pdf>. Acesso em: 27 de outubro de 2013.

DANTAS, Rubens Alves. **ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES: UMA INTRODUÇÃO À METODOLOGIA CIENTÍFICA**. 2ª São Paulo: Pini, 2005.

DOURADOS, GeoDourados Banco de Dados Multifinalitário. Disponível em <<http://geo.dourados.ms.gov.br/geodourados/map.phtml>> acesso em 17 de agosto de 2013.

DOURADOS, Perfil Socioeconômico. 2ª Edição, 2011. Disponível em: <<http://www.dourados.ms.gov.br/Investidor/PerfilSocioecon%C3%B4nico/tabid/1196/language/pt-BR/Default.aspx>>. Acesso em: 27 de outubro de 2013.

DOURADOS, Lei nº.1.041 de 11 de julho de 1979. Regula o loteamento e terrenos urbanos e dá outras providências Disponível em: <<http://www.dourados.ms.gov.br/Servi%C3%A7os/Legisla%C3%A7%C3%A3o/tabid/328/language/pt-BR/Default.aspx>>. Acesso em: 07 de agosto de 2013.

ERNST E YOUNG FIPECAFI (São Paulo). **Manual de Normas Internacionais de Contabilidade: IFRS versus Normas Brasileiras**. 2ª São Paulo: Atlas, 2010.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e Técnicas da Pesquisa Social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

GONZÁLEZ, Marco Aurélio Stumpf; FORMOSO, Carlos Torres. Análise conceitual das dificuldades na determinação de modelos de formação de preços através de análise de regressão. **Engenharia Civil-UM (Universidade do Milho), Portugal**, n. 8, p. 65-75, 2000. Disponível em:< http://www.civil.uminho.pt/cec/revista/num8 /pag_65-75.pdf> Acesso em: 11 de julho de 2013.

LUSTOSA, Paulo Roberto Barbosa. A (In) Justiça do Valor Justo: SFAS 157, Irving Fisher e GECON. In: **Congresso USP de Contabilidade e Controladoria. Anais São Paulo**. 2010. Disponível em: < http://www.congressousp.fipecafi.org/artigos_102010/172.pdf> Acesso em: 14 de julho de 2013.

PEREIRA, Luis Portella. **Avaliação de Imóveis: Para Corretores de Imóveis e Gestores Imobiliários**. Porto Alegre: Editora do Autor, 2012. 250 p.

PETERSEN, Fernanda Bolzani; DANILEVICZ, Ângela de Moura Ferreira. Análise qualitativa e quantitativa de atributos valorativos de empreendimentos imobiliários em Porto Alegre. **Revista Gestão Industrial**, v. 2, n. 4, 2006. Disponível em: <<http://revistas.utfpr.edu.br/pg/index.php/revistagi/article/viewArticle/93>> Acesso em: 11 de julho de 2013.

RICHARDSON, Roberto Jarry. **Pesquisa Social: Métodos e Técnicas**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

SILVA, T. F., & SBorges, L. C. Avaliação DE IMÓVEIS PELO MÉTODO COMPARATIVO “O POSICIONAMENTO GEODÉSICO COMO PARAMETRO DE EXATIDÃO DO MODELO DE AVALIAÇÃO”. Disponível em :<http://www.contabeis.ufpe.br/cgtg/SIMGEOIII/IIISIMGEO_CD/artigos/Todos_Artigos/A_39.pdf> Acesso em: 07 de julho de 2013.

YIN, Robert K. **Estudo de Caso: Planejamentos e Métodos**. 2005. ed. Porto Alegre: Bookman, 2005. 212 p.

APÊNDICES**APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO PARA OS AVALIADORES DA INCORPORADORA**

1ª Qual a sua idade?

2ª Qual a sua formação?

3ª A quanto tempo atua como avaliador de imóveis?

4ª Ao fazer a avaliação de um imóvel, são seguidas as diretrizes expressas na ABNT 14.653 e posteriores que trata da avaliação de bens?

Sim

Não

Desconheço essa norma.

Se sim, qual critério expresso pela ABNT que melhor reflete o valor de mercado de um imóvel?

5ª Após o término do processo de avaliação, qual valor prevalece para a comercialização do bem?

O valor fixado pelo avaliador;

Preço fixado pelo proprietário do imóvel;

Se nenhuma das opções acima, descreva qual normalmente prevalece na sua opinião?

6ª Existem cursos oferecidos pelo órgão regulador da profissão com o intuito de orientar ou especializar o corretor ou o engenheiro de avaliações imóveis no que diz respeito a avaliação de bens?

Sim

Não

Existem cursos, porém não são oferecidos pelo orégãos reguladores.

7ª Como identificar o potencial de uma área, para que isso influencie na formação do preço de venda?

8ª Além dos custos de implantação e potencialidade da região, quais foram os critérios de avaliação levados em conta para precificar os lotes?

9ª Quais são os critérios que você costuma levar em conta ao avaliar um imóvel já edificado e um terreno?

APÊNDICE B – QUESTIONÁRIO PARA OS AVALIADORES INDEPENDENTES

1ª Qual a sua idade?

2ª Qual a sua formação?

3ª A quanto tempo atua como avaliador de imóveis?

4ª Ao fazer a avaliação de um imóvel, são seguidas as diretrizes expressas na ABNT 14.653 e posteriores que trata da avaliação de bens?

() Sim

() Não

() Desconheço essa norma.

Se sim, qual critério expresso pela ABNT que melhor reflete o valor de mercado de um imóvel?

5ª Após o término do processo de avaliação, qual valor prevalece para a comercialização do bem?

() O valor fixado pelo avaliador;

() Preço fixado pelo proprietário do imóvel;

Se nenhuma das opções acima, descreva qual normalmente prevalece na sua opinião?

6ª Existem cursos oferecidos pelo órgão regulador da profissão com o intuito de orientar ou especializar o corretor ou o engenheiro de avaliações imóveis no que diz respeito a avaliação de bens?

() Sim

() Não

() Existem cursos porém não são oferecidos pelo órgãos reguladores.

7ª Como identificar o potencial de uma área, para que isso influencie na formação do preço de venda?

8ª Na implantação de um loteamento, na sua opinião, além dos custos de implantação e potencialidade da região onde ele será implantado, quais são os critérios de avaliação levados em conta para precificar esses lotes?

9ª Quais são os critérios que você costuma levar em conta ao avaliar um imóvel já edificado e um terreno?

ANEXOS

ANEXO F – MAPA DE DURADOS MS, CONTEMPLANDO O PERÍMETRO URBANO, OS BAIRROS E SETORES DA CIDADE.

