

# A importância da AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA na área jurídica

◀ GILBERTO BRITTO\*

**D**iante da necessidade de determinar o valor preciso de um imóvel, seja devido a um litígio, a uma negociação ou mesmo em casos preventivos, torna-se fundamental a presença do perito imobiliário. Esse profissional será o responsável por definir, em juízo, o valor real do imóvel em questão. Tal prática é necessária devido aos inúmeros fatores que podem influenciar a precificação de um imóvel e, por esse motivo, dificultar uma avaliação precisa e justa sobre o valor do bem.

Apesar de pouco conhecida do público geral, a perícia imobiliária é amplamente utilizada por instituições financeiras para concessão de créditos imobiliários, financiamentos ou seguro. No âmbito judiciário, essa avaliação geralmente é necessária em processos de desapropriação, herança, divórcio, em separações de sociedades empresariais entre outros.

Uma pessoa distante desse universo imobiliário pode imaginar que uma simples pesquisa comparativa de preços de imóveis com características similares é o suficiente para determinar o valor do imóvel.

No entanto, o processo é bem mais complexo. O perito utiliza técnicas específicas que seguem os parâmetros estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, por meio da Norma Brasileira (NBR)14.653.

Além de fatores como a localização, tamanho do imóvel, o padrão de acabamento e a documentação, o perito usa alguns índices para elaborar o laudo pericial, dentre eles, o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), medido pela Fundação Getúlio Vargas, que aponta a evolução dos custos das construções, e o Custo Unitário Básico da Construção (CUB), que reflete o valor do custo do metro quadrado construído.

Quais profissionais podem atuar como peritos imobiliários? Essa é uma questão muito discutida no ramo imobiliário. Por anos, engenheiros e agrimensores eram os únicos profissionais considerados aptos a exercer a função da perícia imobiliária. No entanto, uma decisão judicial de 2013 concedeu a validade jurídica ao Laudo de Avaliação emitido pelo corretor de imóveis e/ou perito avaliador. Na prá-

tica, a diferença entre esses profissionais é o foco de suas avaliações. O conhecimento do corretor de imóveis permite que ele faça uma avaliação mais voltada para o valor de mercado do imóvel, enquanto o engenheiro tem habilidade para mensurar o quanto foi gasto em sua construção.

Para estar apto a receber o título de avaliador imobiliário, o profissional deve estar inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci) e ter diploma de especialista em avaliação imobiliária por um dos cursos reconhecidos pelo Cofeci. A partir daí, o Conselho Federal concede ao corretor o Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário e o inscreve no Cadastro Nacional de Avaliadores (CNAI). Com essa especialização, mais a formação em qualquer curso de nível superior, o corretor avaliador de imóveis pode tornar-se um perito judicial imobiliário, quando nomeado pelo Juiz de Direito. ●

\*Empresário, corretor, avaliador e perito forense imobiliário e ambiental.  
[www.gilbertobritto.com](http://www.gilbertobritto.com)