*Artigo

A importância da pesquisa de mercado para a engenharia de avaliações

O valor absoluto de um bem não existe. Ele sempre se situa entre um valor mínimo e um valor máximo definidos pelo mercado. Mas, então, em uma transação como definir o seu valor justo e correto? O ponto de partida se encontra no próprio mercado, porque é nele que estão disponíveis os elementos que vão indicar os limites da abrangência desta faixa de valor.

A Engenharia de Avaliações é um ramo da engenharia que associa este conceito a um conjunto de normas técnicas, onde se destaca a série 14.653 da ABNT, que permite definir com exatidão o resultado a ser obtido, principalmente em uma avaliação imobiliária.

Entretanto, para se atingir esse objetivo são fundamentais o conhecimento e a sensibilidade do Engenheiro Avaliador. Isto porque, dependerão de seu comportamento no trabalho de campo a exatidão e confiabilidade do resultado. Destaca-se, então, além da vistoria minuciosa do bem objeto da avaliação, também, e principalmente, a pesquisa local que fornecerá informações e os elementos comparativos que indicarão o comportamento do mercado imobiliário na região onde se situa o bem avaliando.

Ocorre que atualmente temos nos deparado com a utilização da internet para produção de laudos na engenharia de avaliações, o que tem gerado um barateamento dos processos, mas uma imprecisão nas informações. As análises comparativas com vistas a obtenção de um resultado final, sem a presença do especialista na pesquisa de mercado acaba por prejudicar a precisão do laudo e, consequentemente, uma não confiabilidade no processo.

Para um bom resultado do laudo de avaliação, recomenda-se que essa pesquisa deva ser realizada preferencialmente a pé. Assim, a sensibilidade do avaliador lhe permitirá visualizar os imóveis em oferta, as imobiliárias que atuam na região, como também, identificar com os moradores locais aqueles que foram recentemente vendidos e colher também com eles indicações que podem ser valiosíssimas sobre os preços vigentes. É fundamental que nos laudos constem também fotografias tomadas pelo avaliador dos elementos comparativos coletados. Essa prática coibiu a atitude absurda de alguns anos passados quando se comprava a relação de imóveis a venda em determinada região ou, pior ainda, como hoje, se utiliza apenas uma pesquisa realizada na internet.

É imprescindível que o Engenheiro Avaliador utilize seus órgãos dos sentidos para consolidar, quando retorna do campo, a sua convicção de valor. Principalmente porque as normas lhe facultam transitar dentro de um Intervalo de Arbítrio para definir qual o valor final a ser atribuído ao bem que está avaliando.

A importância da avaliação técnica na revenda de imóveis está na segurança da transação como um todo, que se traduz na certeza de que o valor do imóvel foi obtido levando-se em conta todos os aspectos técnicos pertinentes e com pesquisa de mercado presencial.

José Carlos de Almeida é engenheiro, empresário e diretor presidente da JC Engenharia de Avaliações

Diário da Serra®
O DIA-A-DIA DA NOTÍCIA
Propriedade da E. Tormes & Cia. Ltda - ME
ISSN 2238-6467
FUNDADO EM 11 DE NOVEMBRO DE 1996
Edição on-line desde 06 de setembro de 1997
ENDEREÇO
Av. Tancredo Neves, 1247-W, Parque Mansões • Tangará da Serra - MT CEP: 78300-000
Fone (65) 3326-4724 Fax 3326-6501
CIRCULAÇÃO
Tangará da Serra, Nova Olímpia, Denise, Arenápolis, Nortelândia, Nova Marilândia, Santo Afonso, Barra do Bugres, Campo Novo do Parecis e Sapezal.
Tiragem total: 1,5 mil exemplares
ADMINISTRATIVO
DIREÇÃO GERAL
Mano Reski
mano@diariodaserra.com.br
DIREÇÃO ADMINISTRATIVA
Silvana Tormes
silvana@diariodaserra.com.br
REDAÇÃO
DIREÇÃO DE JORNALISMO
Fabiola Tormes
CONTATO
redacao@diariodaserra.com.br
DEPTO. DE ARTES
Thiago L. Machado
Vitória Bertol
DEPARTAMENTO COMERCIAL
PUBLICIDADE E ASSINATURA
PUBLICIDADE LEGAL
GRÁFICA
E. Tormes & Cia Ltda-ME
Av. Tancredo Neves, 1247-W, Sala 02
CNPJ 14.048.123/0001-07
CONTATO
adm@diariodaserra.com.br
65 3326-4724
CENTRAL DO ASSINANTE: 65 3326-6501
www.diariodaserra.com.br
www.ds.jor.br

*Curtas

Sicredi realiza plantio de mudas neste sábado

A cooperativa Sicredi Sudoeste realiza hoje, 16, mais uma ação do projeto Recuperando Nascentes. A ação tem como objetivo contribuir para a preservação e recuperação do Meio Ambiente, principalmente em áreas degradadas em Tangará da Serra. De acordo com informações da assessoria de comunicação da cooperativa, serão plantadas 2.000 mudas de árvore em torno da nascente do Rio Queima Pé, rio que abastece a cidade. Um grupo de voluntários e colaboradores do Sicredi se reunirá a partir das 07h no estacionamento da Agência Sicredi localizada na Avenida Tancredo Neves, de onde se deslocarão (alguns de bike outros de carro) até a fazenda Uberaba, a 13k do centro. Lançado em agosto de 2012, o Projeto Recuperando Nascentes também tem como finalidade transformar o meio ambiente das comunidades, além de manter um contato cada vez mais próximo com associados e comunidade em geral. A iniciativa propõe a recuperação de nascentes nas regiões onde o Sicredi atua. Na região a ação já foi desenvolvida em Cáceres, Nova Olímpia e agora em Tangará.

Matrícula

O prazo para o cadastramento de matrículas nas escolas estaduais está aberto e pode ser realizado através do site da Secretaria Estadual de Educação (Seduc). O cadastramento pela internet é o primeiro passo para a efetivação das matrículas online. Para realizar o cadastramento, é necessário criar um usuário e login, preencher dados pessoais e telefone de contato.

Procedimento

Após a matrícula online, os pais ou responsáveis deverão comparecer na unidade escolar e entregar os documentos com o comprovante de solicitação. Os dias 8 e 9 de janeiro serão destinados para as creches e unidades de educação infantil. E, entre os dias 11 e 12, para as escolas de Cuiabá, e, entre 16 e 19, para as demais unidades em Mato Grosso.

Produção

A produção de soja em grão e arroz em casca em Mato Grosso deve ter queda de 0,2% e 21,7%, respectivamente, em 2018 em relação à safra deste ano. A estimativa é do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Em nível nacional, a previsão é que no próximo ano haja retração nas produções de milho e soja tenham queda.

Queda

Apesar do aumento de 1% na área plantada com soja, Mato Grosso deve registrar queda de 0,2% na produção do grão. Para o IBGE, a safra do grão foi afetada em decorrência das incertezas quanto ao clima durante o ciclo da cultura. Maior produtor de soja do país, Mato Grosso deve produzir 30,4 milhões de toneladas do grão em 2018.

*Bastidores da Política

Riva

O celular da deputada Janaína Riva (PMDB) foi apreendido por engano pela Polícia Federal, durante a Operação Cocite, nesta sexta-feira, 15. O aparelho dela foi levado durante o cumprimento de mandado de busca e apreensão na casa do pai dela, no Bairro Santa Rosa, em Cuiabá. A casa de Janaína é anexa ao do pai, José Geraldo Riva.

Eleição

Pesquisa Ibope encomendada pelo Diário para medir a intenção de votos para 2018 dos mato-grossenses aponta que a disputa para o governo do Estado poderá ser definida pela primeira vez em segundo turno. Pelo menos é o que revelam os principais cenários mais prováveis na corrida ao Palácio Paiaguás. O governador Pedro Taques (PSDB) aparece liderando.

Números

No primeiro, Taques aparece com 22%, contra 18% do ex-senador Jayme Campos (DEM), 11% o procurador Mauro (Psol) e o conselheiro afastado Antônio Joaquim com 4%. Brancos e nulos chegam a 32% e não souberam ou não quiseram responder 13%. Pela margem de erro que é 3 pontos percentuais para mais ou para menos, Taques e Jayme estariam empatados tecnicamente.

Cenário...

O único cenário em que o governador Pedro Taques (PSDB) não aparece em primeiro, é quando o nome do ministro da Agricultura Blairo Maggi (PP) aparece na pesquisa. Mesmo com o anúncio de que não disputará o governo do Estado novamente e sim a reeleição ao Senado Federal, Maggi aparece com 18% de intenção de voto ao governo.

E mais...

Em segundo lugar aparecem empatados com 11% Jayme Campos e Pedro Taques. Seguidos por Mauro Mendes com 10%, senador Wellington Fagundes (PR) com 7%, procurador Mauro com 4%, Lúdio Cabral (PT) 3% e Adilton Sachetti, Antônio Joaquim e Carlos Fávaro empatados com 1% cada. Brancos e Nulos 19% e não sabem ou não quiserem responder 13%.

Espontânea

Na modalidade espontânea o governador Pedro Taques aparece em primeiro lugar com 5%. Blairo Maggi e Wellington Fagundes ficam empatados com 3% cada, seguidos de Jayme Campos com 2% e Lúdio Cabral com 1%. Se somarmos todos os outros candidatos que tiveram menos 1% na pesquisa, o resultado chega a 2%. Brancos e Nulos 23%.

Mudanças

Para 60%, o próximo governador deveria mudar totalmente a atual administração do Estado. Já 16% exigem mudança com a manutenção de alguns programas da atual gestão. 11% preferem que o próximo gestor faça poucas mudanças e 8% gostaria que a futura administração desse continuidade no modelo atual de governar.

Possibilidade

O governador Pedro Taques afirmou não acreditar na possibilidade de seu vice, Carlos Fávaro, disputar contra ele ao comando do Governo do Estado, nas eleições de 2018. "Existe essa possibilidade? Eu acabei de falar com o Carlão agora, falando sobre política e ele não me falou isso. Eu não tenho essa expectativa", disse em conversa com a imprensa.

Governador anuncia criação da Conta Específica do Fethab

Para assegurar uma maior transparência na utilização dos recursos públicos, o governador Pedro Taques enviou à Assembleia Legislativa a mensagem 114/2017 que cria a Conta Específica do Fethab (Fundo Estadual de Transportes e Habitação) para gerenciar os recursos destinados às obras de melhoria das rodovias estaduais de Mato Grosso. O anúncio foi feito, nesta quinta-feira, dia 14, durante cerimônia de posse da nova Diretoria da Associação de Produtores de Soja e Milho (Aprosoja), que passa a ser presidida pelo produtor rural Antônio Galvan. "Em 3 anos, a nossa administração fez mais de 2.400 km de estradas, levando em consideração as obras de pavimentação (1.000 km) e de reconstrução (1.400 km). Muitas dessas obras foram realizadas graças ao Fethab. Por isso, entrego ao novo presidente da Aprosoja o projeto de lei que garante a conta exclusiva para administrar os recursos do Fethab a partir de janeiro de 2018", declarou o governador.