

## **A AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E OS DESAFIOS DA ELABORAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES: FASE DE IMPLANTAÇÃO EM JOSÉ DA PENHA/RN**

Sávio Felipe Pereira Barbosa<sup>1</sup>; Leogilton Fontes de Queiroz Filho<sup>2</sup>; Cícero Renato Lima<sup>3</sup>; Ludmylla Nadja Silva Moreira<sup>4</sup>; Antônio Carlos Leite Barbosa<sup>5</sup>

*(<sup>1</sup>Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA), [felipenet15@hotmail.com](mailto:felipenet15@hotmail.com); <sup>2</sup>Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA), [leofontesjp@gmail.com](mailto:leofontesjp@gmail.com); <sup>3</sup>Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA), [cicero.rlima@outlook.com](mailto:cicero.rlima@outlook.com); <sup>4</sup>Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA), [ludmyllanadja@gmail.com](mailto:ludmyllanadja@gmail.com); <sup>5</sup>Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA), [antonio.leite@ufersa.edu.br](mailto:antonio.leite@ufersa.edu.br))*

### **INTRODUÇÃO**

O setor imobiliário é responsável pela produção e comercialização de bens imóveis, como terrenos e residências, por exemplo, seja em caráter de compra, venda ou aluguel. Uma avaliação imobiliária consiste em analisar as características de uma determinada propriedade e atribuir a esta, um valor real. A análise e aferição dos valores partem do ponto de vista de profissionais como engenheiros civis e arquitetos, de acordo com a lei Lei 5.194/66; corretores de imóveis pela lei 6.530/78 e oficiais de justiça segundo a Lei 11.382/6, cada um conforme as atribuições e regulamentos existentes que fornecem todo o aparato legal para a realização dos trabalhos.

A avaliação de um imóvel é um processo necessário para a elaboração da Planta Genérica de Valores (PGV), pois trata-se da melhor forma de se estimar e se obter o valor venal real dos imóveis em uma determinada região de uma municipalidade. Alguns autores citam a PGV como sendo um desenho do traçado urbano de uma cidade, contendo quadras e lotes, com valores postos sobre cada quadra correspondentes ao valor do metro quadrado de área construída ou terreno vazio naquela determinada área. Outros dirão que a PGV é um conjunto de índices, fatores e tabelas capazes de determinar os valores médios unitários por metro quadrado. A NBR 14653-2 – Avaliação de bens parte 2: Imóveis urbanos – define planta de valores como sendo “a representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data”. Do ponto de vista técnico, e analisando as definições ora apresentadas, pode-se entender que existem várias maneiras de se elaborar e compreender uma PGV, mas que seguem métodos parecidos e que tendem a chegar no mesmo resultado final, a aferição de valores a imóveis para diversos fins, entres eles, tributário.

Assim sendo, este trabalho objetiva apresentar o desenvolvimento da fase de implantação da PGV no município de José da Penha, localizado na região Oeste do estado do Rio Grande do Norte,

destacando as dificuldades e os desafios da etapa inicial, que consistiu numa avaliação da cidade como um todo, no que diz respeito a infraestrutura e equipamentos urbanos, e na avaliação e análise de cada imóvel de maneira particular. A justificativa da elaboração de um trabalho desta natureza, isto é, que apresenta o processo de elaboração de uma ferramenta tão necessária a administração pública, parte do fato de se ter uma fonte de pesquisa para trabalhos futuros e a disponibilidade de informações a cerca da PGV e de sua implantação.

## **METODOLOGIA**

Inicialmente foi necessária a realização de uma pesquisa documental e bibliográfica a cerca da temática abordada, que é um levantamento qualitativo e quantitativo do assunto exposto e que permite um maior embasamento ao desenvolvimento da pesquisa. A bibliografia consultada consistiu principalmente no estudo de leis e normas que tratam com maior clareza acerca da temática em tela. Posteriormente foram feitas visitas de campo à cidade de José da Penha, com o intuito de melhor analisar sua infraestrutura urbana e posteriormente dá-se início a avaliação de cada imóvel em particular feita a partir da aplicação de um checklist contendo critérios avaliativos como a tipologia da edificação, condições do entorno, métodos construtivos, padrão, conservação, dentre outras características. A pesquisa prosseguiu ainda com um levantamento fotográfico do universo de estudo e também com a tabulação dos gráficos, onde de maneira mais clara apresentou os resultados levantados em campo.

## **RESULTADOS**

Para melhor investigação e aplicação da metodologia estabelecida e dos objetivos propostos, foi necessário a divisão setorial da cidade, ou seja, uma espécie de zoneamento do perímetro urbano. Para esta divisão foram levados em consideração o próprio traçado urbano local, bem como a identificação das áreas de expansão e crescimento localizadas nos extremos do município. A questão do zoneamento já se apresentou como uma dificuldade inicial, tendo em vista a inexistência de um mapa da cidade, e considerando também a ausência de uma numeração coerente dos imóveis, que contam apenas com numeração oriunda das companhias elétrica e/ou de abastecimento de água.

O perímetro urbano foi dividido em cinco setores, sendo os setores quatro e cinco localizados nas áreas de expansão, ou seja, os extremos da cidade, e os outros três abrangendo o centro da cidade e um intermediário entre a região central e as áreas de expansão. Num segundo momento foi realizada uma análise a cerca da infraestrutura e presença de equipamentos urbanos,

como pavimentação, saneamento ambiental, dentre outros. O município de José da penha está localizado na região Oeste do estado do Rio Grande do Norte, distando 421 quilômetros da capital, Natal. Com uma população estimativa pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2017) em 6050 pessoas, o município conta praticamente com subsídio do Fundo de Participação dos Municípios (FPM) para equilíbrio das contas públicas.

O saneamento ambiental é compreendido como sendo os serviços de esgotamento sanitário, gestão de resíduos sólidos, drenagem das águas superficiais e abastecimento de água. O levantamento realizado mostrou que em todos os setores o saneamento está presente de forma parcial, ou seja, um ou mais dos serviços citados está ausente ou presente de maneira parcial. O setor 1, localizado na região do centro, é praticamente a área da cidade que possui um saneamento completo, e ainda assim apenas seis ruas do setor são contempladas com essa infraestrutura. A principal ausência está no serviço de esgotamento sanitário, de acordo com informações da gestão municipal.

A avaliação dos imóveis de forma particular foi a fase mais complexa da etapa inicial e ainda não foi finalizada por completo. A avaliação foi feita por meio da aplicação de um checklist que contempla fatores como técnica construtiva, padrão da edificação e das edificações do entorno, tipo do imóvel, dentre outros. Esta etapa foi dificultada tanto compreensão da aplicação e entendimento dos fatores, quanto das informações negadas em algumas residências, mesmo que com baixa frequência. Uma análise dos dados levantados até o momento mostra que existe no município um considerável número de imóveis geminados, isto é, residências que compartilham a estrutura de alvenaria, mesma parede, e que de acordo com a avaliação representa uma depreciação no valor venal do imóvel.

O fator de maior influência numa avaliação imobiliária, que afere um maior valor a um determinado bem, é sua localização. Por se tratar de uma cidade de pequeno porte, classificação atribuída pelo estatuto das cidades para municípios com população inferior a cinquenta mil habitantes, edificações como unidades de saúde, escolas, comércio, templos religiosos, estão concentrados numa região específica da cidade, culturalmente no cento. Assim sendo, está será a parte da cidade com maior valorização do setor imobiliário.

Um próximo passo para a elaboração da PGV é uma pesquisa de mercado, um levantamento de preços e de métodos avaliativos junto a imobiliárias e corretores para que os valores atribuídos sejam os mais próximos possíveis do valor real. Esta será mais uma dificuldade no processo de implantação, tendo em vista que José da Penha não possui nenhuma imobiliária. Assim sendo, esse

levantamento deverá ser feito nas cidades da região, como por exemplo Pau dos Ferros/RN e Uiraúna/PB, centros comerciais mais próximos do município e que possuem um setor imobiliário mais ativo e uma economia mais aquecida. Além disso, mesmo sendo mais desenvolvidos economicamente, os municípios citados também são classificados como sendo de pequeno porte, de acordo com referência do estatuto das cidades, citado anteriormente e que, portanto, podem servir de subsídio para o levantamento proposto.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A fase inicial da elaboração de uma planta genérica de valores consiste em um estudo minucioso e um levantamento cadastral imobiliário feito de maneira coerente e objetiva, que permita a aferição de um valor venal real para os imóveis. As maiores dificuldades encontradas para o desenvolvimento e construção da PGV no município de José da Penha foram no tocante a ausência de algumas ferramentas necessárias e que facilitariam os trabalhos, como um mapa da cidade. A etapa de aplicação do Checklist avaliativo também foi uma dificuldade, sobretudo pela resistência da população em responder aos questionamentos da pesquisa. Apesar do desafio, ao final de todo o processo, a PGV será uma ferramenta útil ao município e colaborará de maneira eficiente ao desenvolvimento local e todo o material construído servirá de base até mesmo para os municípios da região, que ainda não possuem este importante subsídio técnico.

## **REFERÊNCIAS**

BRASIL. Lei Nº 5.194, de 24 de Dez. de 1966. **Do Exercício Profissional da Engenharia, da Arquitetura e da Agronomia.** Brasília/DF, Dez 1966.

BRASIL. LEI Nº 6.530, de 12 de Mai de 1978. **Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências.** Brasília/DF, Mai 1978.

BRASIL. Lei Nº 11.382, de 6 de Dez. de 2006. **Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, relativos ao processo de execução e a outros assuntos.** Brasília/DF, Dez. 2006.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2: Avaliação de bens parte 2: Imóveis urbanos.** Rio de Janeiro, 2011.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 2017. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rn/jose-da-penha/panorama>. Acessado em: 10 nov. 2017.