

**INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
XII COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias.**

**MEDIDAS DE VELOCIDADE DE VENDAS E DESÁGIOS NO MERCADO
IMOBILIÁRIO – ESTUDO DE CASO: REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM**

MONTENEGRO DUARTE, André^A, ELGRABY, Salomão P.^B, COSTA, Fabiola Silva da^C,
ALFAIA, Lígia Merêncio de Araújo^D.

^A Engenheiro Civil, Prof. M Sc – Universidade Federal do Pará - CREA/PA 6164-D,
IBAPE (MG) 431 - amonte@ufpa.br.

^B Engenheiro Civil, Prof. M Sc – UFPA / CESUPA - CREA/PA 1471-D
misao@interconect.com.br.

^C Acadêmica de Engenharia Civil da Universidade Federal do Pará – UFPA
costabil@ig.com.br.

^D Acadêmica de Engenharia Civil da Universidade Federal do Pará – UFPA
Tecnóloga em Processamento de Dados – merencio@amazon.com.br

RESUMO. *O presente trabalho objetiva realizar as medidas do Deságio e da Velocidade de Venda no Mercado Imobiliário tendo, como estudo de caso, a Região Metropolitana de Belém.*

Neste estudo, as medidas do Deságio e da Velocidade de Venda, são calculadas através da Estatística Descritiva.

Conclui-se que é possível, de fato, medir as grandezas acima mencionadas através de métodos estatísticos simples, bem como verificar as variabilidades destas medidas.

É imprescindível salientar que embora os dados apresentem resultados referentes a região objeto do trabalho, os princípios e as relações medidas não devem limitar-se a esta porção espacial, podendo ser adotados de forma abrangente. Por isso este estudo apresenta uma aplicação além do limite geográfico estudado, ou seja, tem caráter universal, para utilização nas análises de avaliações que envolvam Valores de Mercado e Valores de Liquidação.

PALAVRAS-CHAVE: *deságio, velocidade, fator de fonte*

1. INTRODUÇÃO

A Engenharia possui diversas categorias e modalidades (engenharia civil, elétrica, mecânica, industrial, florestal, etc...); inserida nesse universo está a Engenharia Legal que é o ramo que abrange trabalhos e estudos de avaliações, consultorias, arbitramentos, julgamentos e perícias. Todavia a mesma pode possuir outras designações como Engenharia de Avaliações, Engenharia Econômica, Perícias de Engenharia, etc..., porém todas estas definições canalizam-se por apresentarem conhecimentos intrínsecos de engenharia, além de direito, economia e outras ciências sociais.

Dentre as principais atividades da Engenharia Legal, a Engenharia de Avaliações assume um papel relevante, uma vez que consiste na utilização dos princípios científicos e métodos tecnológicos para se estimar valores de bens de diversas naturezas, entre eles os imóveis.

Este trabalho limita-se a área da Engenharia de Avaliações, especificamente no segmento imobiliário; visando medir o Deságio e a Velocidade de Venda dos imóveis para contribuir nas análises de Avaliações que envolvam valores de mercado e valores de liquidação.

O estudo de caso será realizado na região metropolitana de Belém-Pará.

As principais definições adotadas no trabalho são:

- Deságio – Diferença a menor entre o valor nominal de um título, ou preço tabelado de uma mercadoria, e o valor efetivamente pago; depreciação; desconto; abatimento. Na Engenharia de Avaliações entende-se esse conceito como o abatimento (ou redução) entre o valor de oferta equivalente ao valor nominal e o valor efetivo de venda (preço). Pode ser expresso em valores absolutos (em moeda – R\$ -) ou relativos (número multiplicador ou ainda em percentual).

No caso de expresso em valores relativos a literatura considera, quase de maneira universal a faixa de 0,80 a 1,00, isto é, um abatimento (ou rebaixamento) de até 20%. A maior parte da literatura nacional de Engenharia de Avaliações denomina o Deságio como Fator de Fonte.

- Velocidade de Venda – Tempo que um bem permanece no mercado desde o momento em que foi ofertado até o momento em que foi efetivamente vendido.

- Valor de Liquidação - De acordo com a liquidez do bem, que influência de maneira direta na maior ou menor velocidade de venda, e levando-se em consideração também os custos e despesas utilizadas para manutenção do bem enquanto este não for negociado.

Podemos classificar o Valor de Liquidação em dois tipos:

1 - Valor de Liquidação para Venda - É o valor presente do bem, originado de resultado de Fluxo de Caixa, tomando-se como parâmetros: Valor de Mercado; taxa de desconto ou atualização; tempo mínimo estimado para se concretizar a negociação (venda) e custos de manutenção.

2 - Valor de Liquidação Forçada - Valor presente do bem, que se origina de resultado de Fluxo de Caixa, que tomando-se como parâmetros: Valor de Mercado, taxa de desconto e atualização, tempo máximo estimado para concretizar negociação (venda) e custos de manutenção.

2. ESTUDO DE CASO

Objetivando realizar as medidas do Deságio e da Velocidade de Venda no mercado Imobiliário da Região Metropolitana de Belém, foram tomados os seguintes procedimentos:

1º) Seguindo o desenvolvimento da linha de pesquisa proposta, consolidou-se um banco de dados, com informações desde 1996 até os dias atuais. De posse dos dados os mesmos foram organizados, separados e a partir daí estabeleceu-se a divisão por fonte de informações (imobiliárias) e tipologias (apartamentos, salas comerciais, terrenos edificadas, terrenos não edificadas e terrenos edificadas comerciais).

Em uma primeira análise realizada sobre tais dados constatou-se a necessidade de obter informações complementares junto às imobiliárias ofertantes (valor que o imóvel, foi efetivamente vendido, o tempo que demandou no mercado, entre outras). As quais desenvolveram-se no período de cerca três meses e meio.

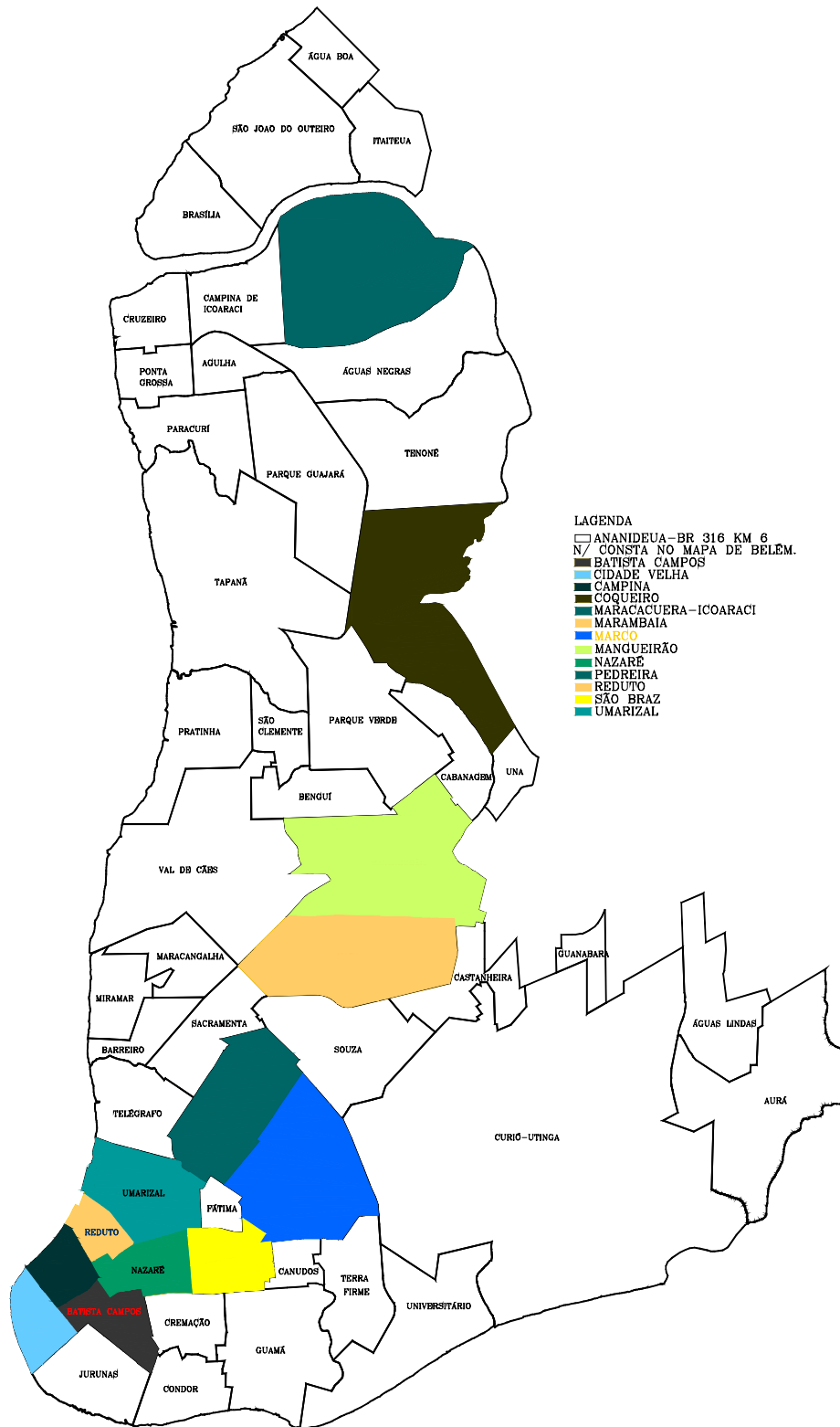
Cabe ressaltar que este trabalho de campo enfrentou grandes dificuldades pelo fato de que algumas imobiliárias não colaboraram; aliás pode-se dizer que algumas não compreenderam a importância e a dimensão do trabalho, tanto para cadeira de Avaliação de Imóveis no que tange a Engenharia quanto também o seu aproveitamento para empresas deste ramo de Vendas (Corretores/Corretoras de Imóveis).

Quadro 01 – Divisão de dados por Bairro.

Bairros	Nº de Imóveis
Ananideua	01
Batista Campos	03
Campinas	01
Cidade Velha	01
Coqueiro	02
Icoaraci – Maracacuera	06
Mangueirão	02
Marambaia	01
Marco	04
Nazaré	06
Pedreira	03
Reduto	05
São Braz	04
Umarizal	05
Total	44

Fontes: Corretoras e Autoras.

MAPA REPRESENTATIVO DA DIVISÃO ESPACIAL DOS DADOS POR
BAIRRO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM.



Quadro 03 - Memória dos Dados Imobiliários

Item	Endereço	Bairro	Tipo	A.Construída (m²)	VALORES (R\$)		DATA		Deságio (em R\$)	Deságio (%)
					DE OFERTA	DE VENDA	DE OFERTA	DE VENDA		
01	Av. Alcindo Cacela, próx. Av. Magalhães	Umarizal	Terreno Edificado	180,00	150.000,00	135.000,00	07/2002	09/2002	15.000,00	10,00%
02	Rua da CEASA	Marco	Terreno Edificado		85.000,00	79.000,00	01/2002	10/2002	6.000,00	7,06%
03	Trav. Enéas Pinheiro	Pedreira	Terreno Edificado		80.000,00	78.000,00	01/2002	10/2002	2.000,00	2,50%
04	Rua Ô de Almeida	Reduto	Terreno Edificado	325,00	130.000,00	130.000,00	23/05/1997	22/12/1997	0,00	0,00%
05	Av. Almirante Barroso. Alameda Rui	São Braz	Terreno Edificado	220,00	45.000,00	35.000,00	10/01/2000	09/02/2000	10.000,00	22,22%
06	Trav. Campos Sales	Campina	Terreno Edificado	16,50x17,50	80.000,00	75.000,00	30/10/2000	06/04/2001	5.000,00	6,25%
07	Trav. Quatorze de Março	Umarizal	Terreno Edificado	1250,00	450.000,00	400.000,00	22/09/2002	01/2003	50.000,00	11,11%
08	Trav. Almirante Wandenkolk	Reduto	Ed. Geni - Apart°		65.000,00	62.000,00	10/2001	31/01/2002	3.000,00	4,62%
09	Trav. Castelo Branco	São Braz	Ed. Viena - Apart°		94.000,00	94.000,00	01/2002	07/02/2002	0,00	0,00%
10	Av. Marquês de Herval	Pedreira	Ed. San Ramij - Apart°		50.000,00	47.000,00	02/2002	10/05/2002	3.000,00	6,00%
11	Rua da Mata	Marambaia	Res. Magalhães Barata - Apart°		33.000,00	28.000,00	03/2002	24/05/2002	5.000,00	15,15%
12	Trav. do Chaco	Marco	Ed. Rio Tejo - Apart°		80.000,00	76.000,00	04/2002	03/07/2002	4.000,00	5,00%
13	Trav. Quintino Bocaiúva	Reduto	Ed. São Paulo - Apart°		120.000,00	120.000,00	03/2002	08/02/2002	0,00	0,00%
14	Trav. Vileta, ao lado do Banco do Brasil	Marco	Res. Alter do Chão - Apart°		27.000,00	25.000,00	07/2002	17/07/2002	2.000,00	7,41%
15	Rua Arc Manoel Teodoro	Batista Campos	Ed. Solar Vernier - Apart°		120.000,00	116.000,00	07/2002	09/08/2002	4.000,00	3,33%
16	Av. Almirante Barroso	São Braz	Ed. Breves - Apart°		35.000,00	33.000,00	06/2002	09/08/2002	2.000,00	5,71%
17	Trav. do Chaco	Marco	Ed. Rio Tejo - Apart°		85.000,00	79.000,00	09/2002	18/10/2002	6.000,00	7,06%
18	Trav. Antônio Barreto, entre 14 de Março	Umarizal	02 VAGAS p/ GARAGEM - Apart°	185,00	260.000,00	250.000,00	2003 (após 03 meses)		10.000,00	3,85%
19	Trav. São Francisco	Batista Campos	Ed. Lúcia Morgado - Apart°		120.000,00	108.000,00	26/02/98	06/03/1998	12.000,00	10,00%
20	Trav. Rui Barbosa	Reduto	Ed. Ilha Bela - Apart°		80.000,00	80.000,00	04/12/1997	22/01/1998	0,00	0,00%
21	Trav. Carlos Gomes	Ciidade Velha	Ed. José Peixoto da Costa - Apart°		36.000,00	35.000,00	29/01/1998	18/02/1998	1.000,00	2,78%
22	Batista Campos	Batista Campos	Ed. Del Rey - Apart°		70.000,00	60.000,00	06/08/1997	18/02/1998	10.000,00	14,29%
23	Av. Governador José Malcher, nº 815	Nazaré	Ed. Palladium Center - Sala	31,50	45.000,00	45.000,00	2003(após 15 dd)		0,00	0,00%
24	Av. Conselheiro Furtado, nº 2865	Nazaré	Ed. Síntese 21 - Sala	34,00	55.000,00	55.000,00	2003(após24hdepois)		0,00	0,00%
25	Av. Conselheiro Furtado, nº 2865	Nazaré	Ed. Síntese 21 - Sala	34,00	65.000,00	60.000,00	03/02/2003	10/02/2003	5.000,00	7,69%
26	Av. Governador José Malcher, nº 815	Nazaré	Ed. Palladium Center - Sala	31,50	50.000,00	48.000,00	15/012003	06/02/2003	2.000,00	4,00%
27	Tv. 09 de Janeiro esquina c/ Tv. Pariquis	Nazaré	Ed. Wall Street - Sala		40.000,00	40.000,00	03/2000	04/2000	0,00	0,00%
28	Av. Senador Lemos	Telegrafo	Terreno		1.800.000,00	1.300.000,00	07/1998	02/1999	500.000,00	27,78%
29	Estrada da Maracacuera, Icoaraci	Icoaraci	Terreno		240.000,00	160.000,00	23/01/2003	10/02/2003	80.000,00	33,33%
30	Estrada da Maracacuera, Icoaraci	Icoaraci	Terreno		609.756,00	580.072,00	22/01/2003	10/02/2003	29.684,00	4,87%
31	Estrada da Maracacuera, Icoaraci	Icoaraci	Terreno		9.280,00	9.280,00	10/03/2002	13/02/2003	0,00	0,00%
32	Estrada da Maracacuera, Icoaraci	Icoaraci	Terreno		13.270,00	13.270,00	10/03/2002	16/10/2002	0,00	0,00%
33	Estrada da Maracacuera, Icoaraci	Icoaraci	Terreno		8.850,00	8.850,00	10/03/2002	10/03/2002	0,00	0,00%
34	Rua Itaburá, Alameda Ângelo Ricardo		Terreno		6.900,00	6.900,00	12/2002	01/02/2003	0,00	0,00%
35	Rua Mariz e Barros, nº 679	Pedreira	Terreno		60.000,00	45.000,00	08/06/1998	08/07/1998	15.000,00	25,00%
36	Rua Bernaldo Couto	Umarizal	Terreno		25.000,00	20.000,00	01/12/1999	26/06/2000	5.000,00	20,00%
37	Av. Jerônimo Pimentel, entre	Reduto	Terreno		160.000,00	140.000,00	04/02/2002	06/02/2003	20.000,00	12,50%
38	Rodovia dos Trabalhadores, Cond.	Coqueiro	Terreno		100.000,00	90.000,00	10/06/2002	12/07/2002	10.000,00	10,00%
39	Rod. Augusto Montenegro, Cond.	Mangueirão	Terreno		35.000,00	30.000,00	05/2002	07/2002	5.000,00	14,29%
40	Rod. Mário Covas, bairro Coqueiro	Coqueiro	Terreno		130.000,00	100.000,00	01/2002	06/2002	30.000,00	23,08%
41	Rod. Augusto Montenegro, Km - 04	Mangueirão	Terreno		700.000,00	525.000,00	02/2001	04/2001	175.000,00	25,00%
42	BR -316, Km-06	Ananideua	Terreno		2.000.000,00	1.500.000,00	01/2001	07/2001	500.000,00	25,00%
43	Av. Almirante Barroso	São Braz	Edificado Comercial	80,00	150.000,00	90.000,00	12/2001	07/2002	60.000,00	40,00%
44	Av. Bráz de Aguiar	Nazaré	Edificado Comercial	8,00x16,71	150.000,00	140.000,00	02/2000	03/2000	10.000,00	6,67%

3. RESULTADOS

Quadro 04 - Deságio dos Imóveis Pesquisados

Estudou-se a variável "DESÁGIO" expressa na forma de percentual, na qual constitui-se numa variável quantitativa contínua.

Os resultados encontram-se à seguir:

Item	Tipo	Deságio (em %)
01	Terreno Edificado	10,00%
02	Terreno Edificado	7,06%
03	Terreno Edificado	2,50%
04	Terreno Edificado	0,00%
05	Terreno Edificado	22,22%
06	Terreno Edificado	6,25%
07	Terreno Edificado	11,11%
08	Ed. Geni	4,62%
09	Ed. Viena	0,00%
10	Ed. San Ramij	6,00%
11	Res. Magalhães Barata	15,15%
12	Ed. Rio Tejo	5,00%
13	Ed. São Paulo	0,00%
14	Res. Alter do Chão	7,41%
15	Ed. Solar Vernier	3,33%
16	Ed. Breves	5,71%
17	Ed. Rio Tejo	7,06%
18	02 VAGAS p/ GARAGEM	3,85%
19	Ed. Lúcia Morgado	10,00%
20	Ed. Ilha Bela	0,00%
21	Ed. José Peixoto da Costa	2,78%
22	Ed. Del Rey	14,29%
23	Ed. Palladium Center	0,00%
24	Ed. Síntese 21	0,00%
25	Ed. Síntese 21	7,69%
26	Ed. Palladium Center	4,00%
27	Ed. Wall Street	0,00%
28	Próximo a "POROROCA"	27,78%
29	Terreno	33,33%
30	Terreno	4,87%
31	Terreno	0,00%
32	Terreno	0,00%
33	Terreno	0,00%
34	Terreno	0,00%
35	Terreno	25,00%
36	Terreno	20,00%
37	Terreno	12,50%
38	Terreno	10,00%
39	Terreno	14,29%
40	Terreno	23,08%
41	Terreno	25,00%
42	Terreno	25,00%
43	Edificado Comercial	40,00%
44	Edificado Comercial	6,67%

ROL

Item	Tipo	Deságio (em %)
20	Ed. Ilha Bela	0,00%
23	Ed. Palladium Center	0,00%
13	Ed. São Paulo	0,00%
24	Ed. Síntese 21	0,00%
09	Ed. Viena	0,00%
27	Ed. Wall Street	0,00%
31	Terreno	0,00%
32	Terreno	0,00%
33	Terreno	0,00%
34	Terreno	0,00%
04	Terreno Edificado	0,00%
03	Terreno Edificado	2,50%
21	Ed. José Peixoto da Costa	2,78%
15	Ed. Solar Vernier	3,33%
18	02 VAGAS p/ GARAGEM	3,85%
26	Ed. Palladium Center	4,00%
08	Ed. Geni	4,62%
30	Terreno	4,87%
12	Ed. Rio Tejo	5,00%
16	Ed. Breves	5,71%
10	Ed. San Ramij	6,00%
06	Terreno Edificado	6,25%
44	Edificado Comercial	6,70%
17	Ed. Rio Tejo	7,06%
02	Terreno Edificado	7,06%
14	Res. Alter do Chão	7,41%
25	Ed. Síntese 21	7,69%
19	Ed. Lúcia Morgado	10,00%
38	Terreno	10,00%
01	Terreno Edificado	10,00%
07	Terreno Edificado	11,11%
37	Terreno	12,50%
22	Ed. Del Rey	14,29%
39	Terreno	14,29%
11	Res. Magalhães Barata	15,15%
36	Terreno	20,00%
05	Terreno Edificado	22,22%
40	Terreno	23,08%
35	Terreno	25,00%
41	Terreno	25,00%
42	Terreno	25,00%
28	Próximo a "POROROCA"	27,78%
29	Terreno	33,33%
43	Edificado Comercial	40,00%

Quadros 05, 05a e 06 – Tratamento Estatístico

Intervalo de Classe	Valores Médios (em %)	Frequência	Frequência Relativa	Frequência Acumulada
De 0,00% a 5,714%	2,857	20	45,45%	45,45%
De 5,714% a 11,429%	8,572	11	25,00%	70,45%
De 11,429% a 17,143%	14,286	4	9,09%	79,55%
De 17,143% a 22,857%	20,000	2	4,55%	84,09%
De 22,857% a 28,572%	25,857	5	11,36%	95,45%
De 28,572% a 34,286%	31,572	1	2,27%	97,73%
De 34,286% a 40,000%	37,143	1	2,27%	100,00%
TOTAIS		44	100,00%	
Amplitude:	40,00%	(5) Utilizando-se todos os 44 dados		
Número de Classes	7			
Amplitude de Classes	5,7143%			
Média Ponderada:	10,15%			

Intervalo de Classe	Valores Médios (em %)	Frequência	Frequência Relativa	Frequência Acumulada
De 0,00% a 4,167%	2,084	12	33,33%	33,33%
De 4,167% a 8,333%	6,250	11	30,56%	63,89%
De 8,333% a 12,500%	10,417	5	13,89%	77,78%
De 12,500% a 16,667%	14,584	3	8,33%	86,11%
De 16,667% a 20,834%	18,751	1	2,78%	88,89%
De 20,834% a 25,000%	22,917	4	11,11%	100,00%
TOTAIS		36	100,00%	
Amplitude:	25,00%	(5 a) Excluindo-se os dados extremos, isto é os 10% maiores e os 10% menores para verificação da existência ou não de dados anômalos		
Número de Classes	6			
Amplitude de Classes	4,1667%			
Média Ponderada:	8,33%			

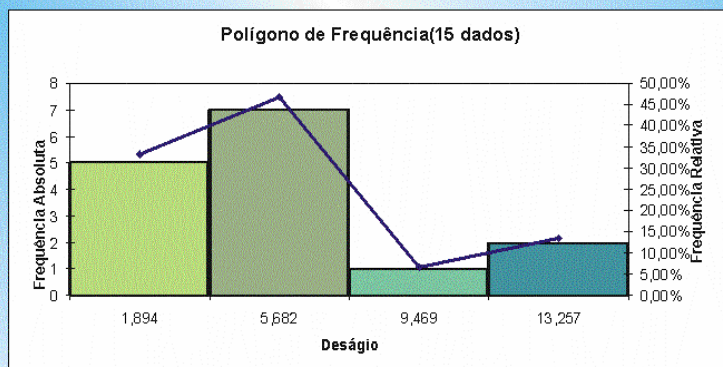
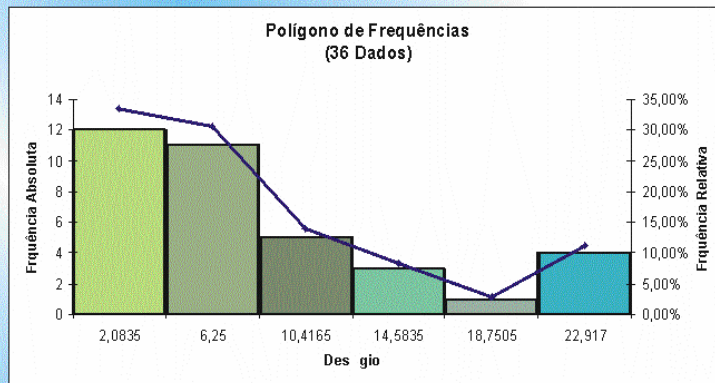
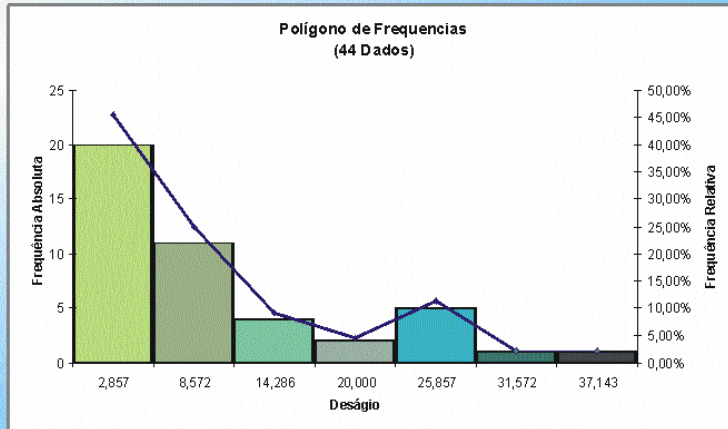
Intervalo de Classe	Valores Médios (em %)	Frequência	Frequência Relativa	Frequência Acumulada
De 0,00% a 3,788%	1,894	5	33,33%	33,33%
De 3,788% a 7,575%	5,682	7	46,67%	80,00%
De 7,575% a 11,363%	9,469	1	6,67%	86,67%
De 11,363% a 15,150%	13,257	2	13,33%	100,00%
TOTAIS		15	100,00%	
Amplitude:	15,15%	(6) Exclusivamente tipologia Apto.		
Número de Classes	4			
Amplitude de Classes	3,7875%			
Média Ponderada:	5,68%			

Quadro 07 - Velocidade de Venda dos Imóveis Pesquisados.

4.1 - VELOCIDADE DE VENDA

Item	Endereço	Tipo	Velocidade (em meses)	ROL	
01	Av. Alcindo Cacela, próx. Av. Magalhães	Terreno Edificado	2	0	
02	Rua da CEASA	Terreno Edificado	10	1	
03	Trav. Enéas Pinheiro	Terreno Edificado	10	1	
04	Rua Ô de Almeida	Terreno Edificado	7	1	
05	Av. Almirante Barroso. Alameda Rui	Terreno Edificado	1	1	1
06	Trav. Campos Sales	Terreno Edificado	6	1	2
07	Trav. Quatorze de Março próximo	Terreno Edificado	4	1	3
08	Trav. Almirante Wandenkolk	Ed. Geni	3	1	4
09	Trav. Castelo Branco	Ed. Viena	1	1	5
10	Av. Marquês de Herval	Ed. San Ramij	3	1	6
11	Rua da Mata	Res. Magalhães Barata	2	1	7
12	Trav. do Chaco	Ed. Rio Tejo	3	1	8
13	Trav. Quintino Bocaiúva	Ed. São Paulo	5	1	9
14	Trav. Vileta, ao lado do Banco do Brasil	Res. Alter do Chão	1	1	10
15	Rua Arc Manoel Teodoro	Ed. Solar Vernier	2	1	11
16	Av. Almirante Barroso	Ed. Breves	2	1	12
17	Trav. do Chaco	Ed. Rio Tejo	1	1	13
18	Trav. Antônio Barreto, entre 14 de Março	02 VAGAS p/ GARAGEM	3	1	14
19	Trav. São Francisco	Ed. Lúcia Morgado	1	2	15
20	Trav. Rui Barbosa	Ed. Ilha Bela	1	2	16
21	Trav. Carlos Gomes	Ed. José Peixoto da Costa	1	2	17
22	Batista Campos	Ed. Del Rey	1	2	18
23	Av. Governador José Malcher, nº 815	Ed. Palladium Center	1	2	19
24	Av. Conselheiro Furtado, nº 2865	Ed. Síntese 21	0	2	20
25	Av. Conselheiro Furtado, nº 2865	Ed. Síntese 21	1	2	21
26	Av. Governador José Malcher, nº 815	Ed. Palladium Center	1	2	22
27	Tv. 09 de Janeiro esquina com Rua	Ed. Wall Street	1	3	23
28	Av. Senador Lemos	Próximo a "POROROCA"	7	3	24
29	Estrada da Maracacuera, Icoaraci	Terreno	1	3	25
30	Estrada da Maracacuera, Icoaraci	Terreno	1	3	26
31	Estrada da Maracacuera, Icoaraci	Terreno	11	4	27
32	Estrada da Maracacuera, Icoaraci	Terreno	7	5	28
33	Estrada da Maracacuera, Icoaraci	Terreno	12	5	29
34	Rua Itaburá, Alameda Ângelo Ricardo	Terreno	2	6	30
35	Rua Mariz e Barros, nº 679	Terreno	1	6	31
36	Rua Bernaldo Couto	Terreno	6	7	32
37	Av. Jerônimo Pimentel, entre Wandenkolk	Terreno	12	7	33
38	Rodovia dos Trabalhadores, Cond.	Terreno	1	7	34
39	Rod. Augusto Montenegro, Cond.	Terreno	2	7	35
40	Rod. Mário Covas, bairro Coqueiro	Terreno	5	10	36
41	Rod. Augusto Montenegro, Km - 04	Terreno	2	10	
42	BR -316, Km-06	Terreno	2	11	
43	Av. Almirante Barroso	Edificado Comercial	7	12	
44	Av. Bráz de Aguiar	Edificado Comercial	1	12	

se que determinado dado, caracteriza-se com uma velocidade de venda de zero meses, por ter sido negociado em menos de 24 horas de permanência no mercado. Os resultados encontram-se no quadri



4. CONCLUSÕES

1ª) Pode-se medir efetivamente a velocidade de venda e o deságio de imóveis através de uma estatística (estudo estatístico) e descrevê-los.

2ª) Os resultados obtidos das medidas realizadas (caso específico da Região Metropolitana de Belém), resultaram em um deságio médio dos imóveis em geral de 10%, ratificando os indicadores na literatura (entre 0% e 20%), observando que estes não são indicadores somente regionais, mas também universais, os quais confirmam tecnicamente a validade do presente trabalho.

3ª) No caso específico deste trabalho limitou-se ao uso da estatística descritiva não buscando uma explicação para os resultados obtidos.

4ª) Os extremos não mudaram significativamente os resultados, demonstrando assim que não possuem representatividade ou interferência no mercado local.

5ª) Tanto o deságio médio entre 8% a 10%, sendo que especificamente para a tipologia apartamento foi de cerca de 6%, quanto à velocidade de venda, que foi de 3,5 meses, apresentam grande variabilidade, provavelmente refletindo as imperfeições e distúrbios existentes no mercado imobiliário.

6ª) Confirmou-se, através do presente estudo, a enorme dificuldade de se obter dados fidedignos e confiáveis em número suficiente para se realizar trabalhos desta natureza sendo que demorou cerca de três meses e meio para obtenção dos dados deste estudo.

5. RECOMENDAÇÕES

1ª) Pesquisar explicações para o que enseja as variações do Deságio e da Velocidade de Venda, podendo ser o porte do imóvel, tipologia, época, padrão construtivo, local, etc., utilizando-se, para tal fim, o ferramental da estatística indutiva.

2ª) Atualização permanente da base de dados para verificar as mudanças que ocorrem no deságio e na velocidade de venda.

3ª) Os trabalhos que envolvam valores de liquidação, sejam para venda ou liquidação forçada, como conceituados ou definidos no início deste trabalho, em especial para Instituições Financeiras (Bancos) e Tribunais de Justiça (para os casos de leilões) deveriam observar a velocidades de venda dos imóveis em geral e utilizar este parâmetro no cálculo dos valores dos bens.

Bibliografia

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT), “NBR 14653-1 Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais”, Rio de Janeiro, 2000.
- BALLESTERO, Enrique e RODRIGUÉZ, José Angel, “El Precio de los Inmuebles Urbanos: Técnicas e Informes Periciales”, UPV, Valência, 1997.
- DANTAS, Rubens Alves, “Engenharia de Avaliações: uma introdução à metodologia científica”, Pini, São Paulo, 1998.
- ELGRABY, Salomão Peres “Avaliação de Imóveis Urbanos - Módulo 1”, - Notas de Aula – Belém, 2001.
- FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda “Novo Dicionário da Língua Portuguesa”, 3ª Ed., Nova Fronteira, Rio de Janeiro, 1999.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS (IBAPE), “Avaliações para garantias”, PINI, São Paulo, 1983.
- MAIA NETO, Francisco, “Introdução à engenharia de avaliação e perícias judiciais”, Del Rey, Belo Horizonte, 1992.
- MONTENEGRO DUARTE, André, GABBAY, Albert, MAIA NETO, Francisco e BEATO NETO, João Pereira, “Perícias de Engenharia e Avaliações de Imóveis Urbanos”, - Notas de Aula – Belém, 2000.
- MOREIRA, Alberto Lélío, “Princípios de Engenharia e Avaliações”, 5ª Ed., PINI, São Paulo, 2001.
- SEGURA, Baldomero , “Tratamiento cuantitativo para tasadores”, UPV, Valência, 1998.
- ZENI, André Maciel, “Curso de Métodos Matemáticos e Estatísticos na Engenharia de Avaliações”, Anais do VI COBREAP, Belo Horizonte, 1990.

Curriculum Vitae Sucinto:

- André Montenegro Duarte: Engenheiro Civil (UFPA – 1985); Mestre em Engenharia (Universidad Politécnica de Valência – UPV - Espanha – 1999); Doutorando em Geociências (UFPA) - Professor Assistente da Universidade Federal do Pará – UFPA – das matérias Topografia, Engenharia de Avaliações, Engenharia Legal e Estatística Aplicada a Engenharia Civil; Consultorias em Topografia e Avaliações; Perito Judicial.
- Salomão Peres Elgraby,: Engenheiro Civil (UFPA – 1968); Mestre em Engenharia (UFPA – 2003); - Professor Adjunto da Universidade Federal do Pará – UFPA – das matérias Resistência dos Materiais, Teoria das Estruturas, Mecânica dos Sólidos e Engenharia de Avaliações.
- Fabiola Silva da Costa: Acadêmica de Engenharia Civil (UFPA), Consultoria em Projetos Arquitetônicos.
- Lígia Merêncio de Araújo Alfaia: Tecnóloga em Processamento de Dados (Universidade da Amazônia – UNAMA – 2002); Acadêmica de Engenharia Civil (UFPA).