

**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.

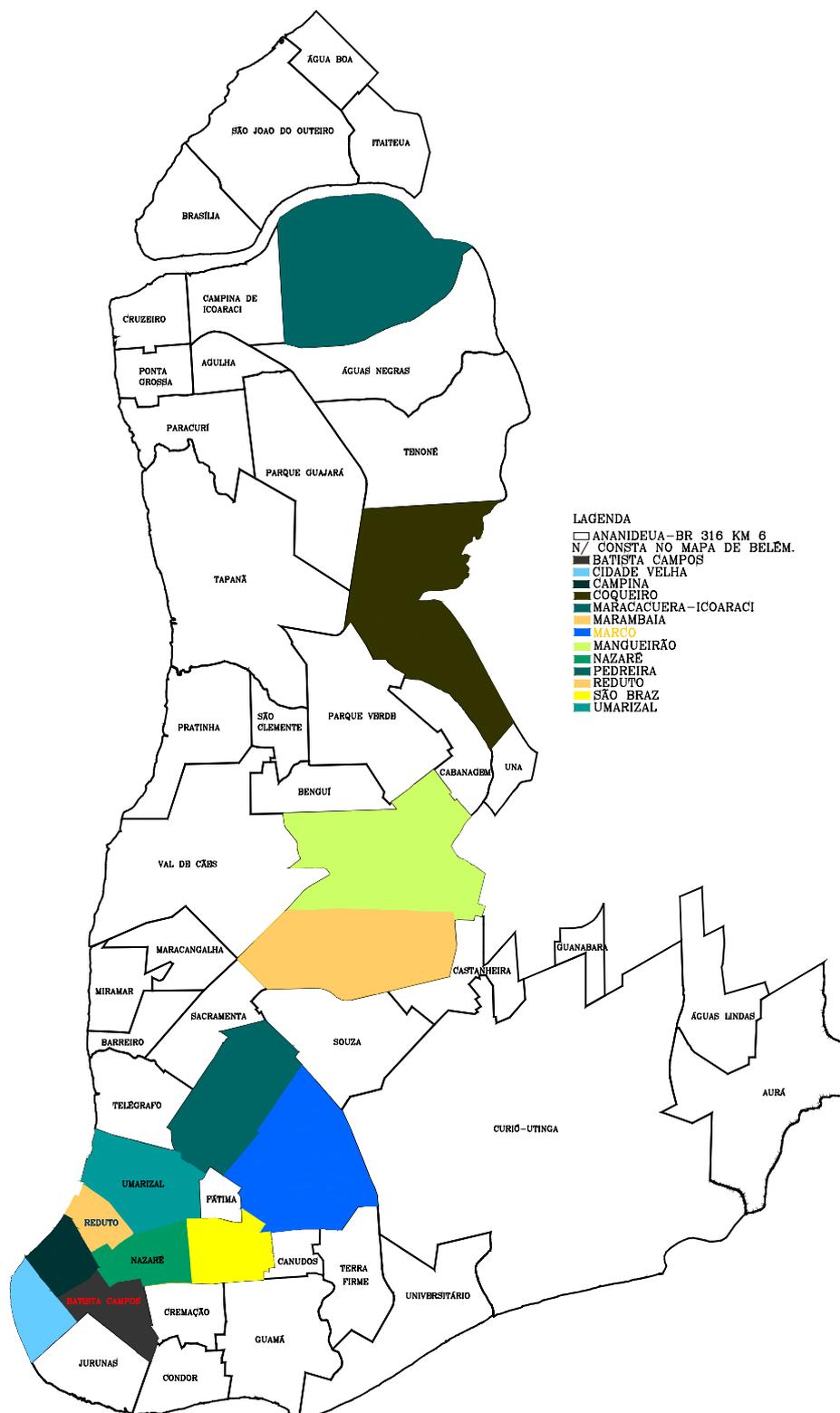
Cabe ressaltar que este trabalho de campo enfrentou grandes dificuldades pelo fato de que algumas imobiliárias não colaboraram; aliás pode-se dizer que algumas não compreenderam a importância e a dimensão do trabalho, tanto para cadeira de Avaliação de Imóveis no que tange a Engenharia quanto também 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% | | | |

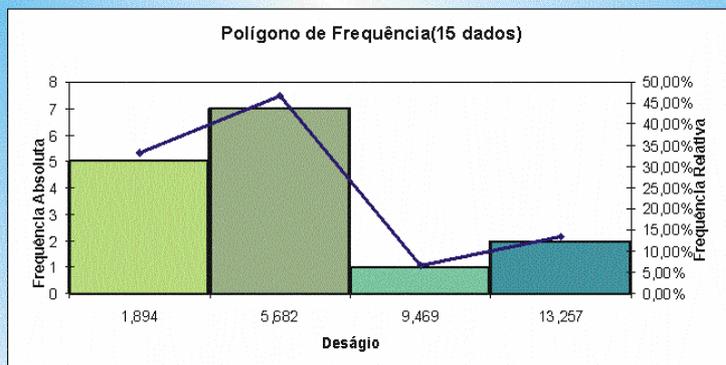
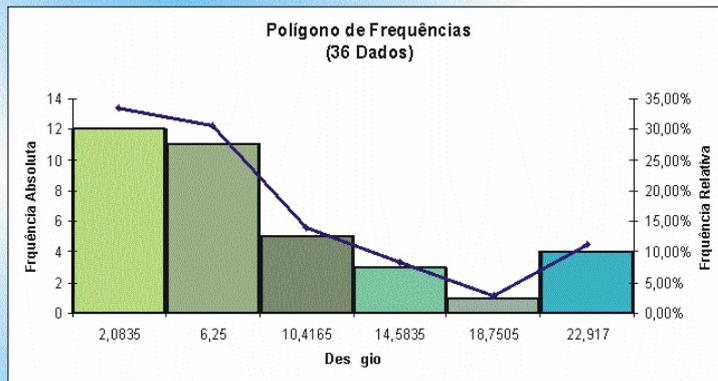
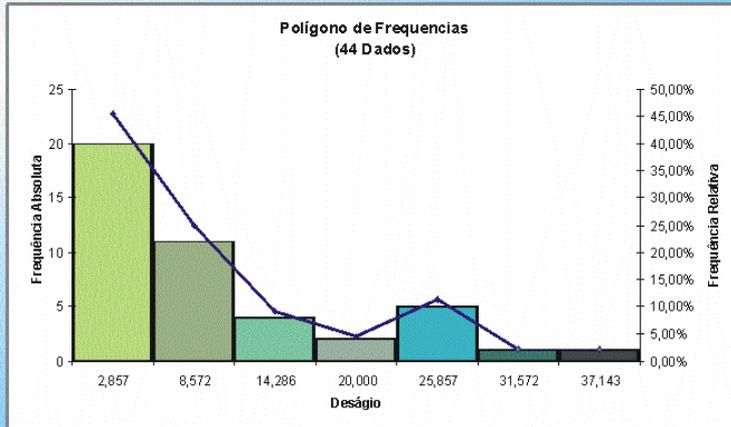
| Intervalo de Classe | Valores Médios (em %) | Frequência | Frequência Relativa | Frequência Acumulada |
|----------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------------|
| De 0,00% a 3,788% | 1,894 | 5 | 33,33% | 33,33% |
| De 3,788% 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).