

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E TOMADA DE DECISÃO NO DESENVOLVIMENTO E NA GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

**REAL ESTATE VALUATION AND DECISION-MAKING IN THE DEVELOPMENT
AND MANAGEMENT OF REAL ESTATE ASSETS**

**VALORACIÓN INMOBILIARIA Y TOMA DE DECISIONES EN EL DESARROLLO
Y LA GESTIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS**

Amauri Ferrari Bacos¹

DOI: 10.54899/dcs.v23i93.6446

Recibido: 01/07/2026 | **Aceptado:** 27/07/2026 | **Publicación en línea:** 03/08/2026.

RESUMO

A avaliação imobiliária participa de decisões relacionadas à aquisição, ao desenvolvimento, à utilização e à administração de bens imóveis, mas sua contribuição não se limita à determinação de uma expressão monetária. Este artigo analisa a função da avaliação imobiliária na tomada de decisões vinculadas ao desenvolvimento e à gestão de ativos, considerando critérios técnicos, territoriais, documentais e mercadológicos. A investigação adotou abordagem qualitativa, com pesquisa bibliográfica e documental de orientação descritiva e analítica. O corpus reuniu artigos científicos, normas técnicas, legislação e documentos institucionais relacionados à formação do valor, à qualidade das informações, ao julgamento profissional, às condições territoriais e às aplicações da avaliação na gestão patrimonial. A análise demonstra que o valor imobiliário resulta da interação entre características físicas, localização, externalidades urbanas, situação jurídica, disponibilidade de dados e condições de mercado. Os resultados indicam que a confiabilidade das estimativas depende da adequação dos métodos, da procedência das informações e da interpretação técnica das evidências. Modelos quantitativos e recursos computacionais ampliam a capacidade de tratamento dos dados, mas não substituem o julgamento profissional. Conclui-se que a consideração conjunta das diferentes dimensões do ativo qualifica o processo decisório ao tornar as premissas mais transparentes, permitir a comparação de alternativas e reduzir assimetrias informacionais. A avaliação imobiliária configura-se, portanto, como instrumento técnico de planejamento, acompanhamento e revisão de decisões ao longo do ciclo de vida dos ativos.

Palavras-chave: Engenharia de Avaliações. Gestão de Ativos Imobiliários. Desenvolvimento Imobiliário. Tomada de Decisão. Informação Imobiliária.

ABSTRACT

Real estate valuation supports decisions concerning the acquisition, development, use, and management of immovable assets, yet its contribution extends beyond the determination of a monetary figure. This article analyzes the role of real estate valuation in decision-making related

¹ Graduado em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia da Universidade Mackenzie, São Paulo, São Paulo, Brasil. E-mail: bacos.amauri@gmail.com

to property development and asset management, considering technical, territorial, documentary, and market criteria. The study adopted a qualitative approach based on descriptive and analytical bibliographic and documentary research. The corpus comprised scientific articles, technical standards, legislation, and institutional documents addressing value formation, information quality, professional judgment, territorial conditions, and the application of valuation in property management. The analysis shows that real estate value results from the interaction among physical characteristics, location, urban externalities, legal status, data availability, and market conditions. The findings indicate that the reliability of valuation estimates depends on methodological adequacy, the provenance of information, and the technical interpretation of evidence. Quantitative models and computational resources increase data-processing capacity but do not replace professional judgment. It is concluded that the joint consideration of the different dimensions of an asset improves decision-making by making assumptions more transparent, enabling the comparison of alternatives, and reducing information asymmetries. Real estate valuation therefore constitutes a technical instrument for planning, monitoring, and reviewing decisions throughout the life cycle of property assets.

Keywords: Real Estate Valuation. Real Estate Asset Management. Property Development. Decision-Making. Real Estate Information.

RESUMEN

La tasación inmobiliaria interviene en las decisiones relacionadas con la adquisición, el desarrollo, el uso y la administración de bienes inmuebles, pero su contribución no se limita a la determinación de un valor monetario. Este artículo analiza la función de la tasación inmobiliaria en la toma de decisiones vinculadas al desarrollo y la gestión de activos, teniendo en cuenta criterios técnicos, territoriales, documentales y de mercado. La investigación adoptó un enfoque cualitativo, con una revisión bibliográfica y documental de carácter descriptivo y analítico. El corpus reunió artículos científicos, normas técnicas, legislación y documentos institucionales relacionados con la formación del valor, la calidad de la información, el criterio profesional, las condiciones territoriales y las aplicaciones de la valoración en la gestión patrimonial. El análisis demuestra que el valor inmobiliario es el resultado de la interacción entre las características físicas, la ubicación, las externalidades urbanas, la situación jurídica, la disponibilidad de datos y las condiciones del mercado. Los resultados indican que la fiabilidad de las estimaciones depende de la idoneidad de los métodos, del origen de la información y de la interpretación técnica de las pruebas. Los modelos cuantitativos y los recursos informáticos amplían la capacidad de tratamiento de los datos, pero no sustituyen al criterio profesional. Se concluye que la consideración conjunta de las diferentes dimensiones del activo mejora el proceso de toma de decisiones al hacer que las premisas sean más transparentes, permitir la comparación de alternativas y reducir las asimetrías de información. La valoración inmobiliaria se configura, por lo tanto, como un instrumento técnico de planificación, seguimiento y revisión de decisiones a lo largo del ciclo de vida de los activos.

Palabras clave: Ingeniería de Valoraciones. Gestión de Activos Inmobiliarios. Promoción Inmobiliaria. Toma de Decisiones. Información Inmobiliaria.



Esta obra está bajo una [Licencia Creative Commons Atribución- NoComercial 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

INTRODUÇÃO

Os bens imóveis combinam características físicas, localização, inserção territorial, situação jurídica e condições econômicas específicas. Mesmo propriedades semelhantes em dimensão, tipologia construtiva ou padrão de acabamento podem apresentar valores distintos em razão do entorno, das possibilidades de uso e do comportamento do mercado. A avaliação imobiliária exige, portanto, interpretação técnica capaz de relacionar diferentes fatores, e não mera comparação entre bens.

A confiabilidade das estimativas depende da qualidade das informações disponíveis. Registros desatualizados, bases incompletas e amostras pouco representativas ampliam as incertezas do trabalho avaliatório, sobretudo em mercados com baixa transparência nas transações. Abidoeye e Chan (2018) associam a precisão das avaliações à procedência, à consistência e à confiabilidade dos dados utilizados na formação do valor.

A disponibilidade de informações adequadas não elimina a necessidade do julgamento profissional. A seleção das variáveis, a escolha dos imóveis comparáveis, o tratamento das diferenças entre as amostras e a interpretação do cenário mercadológico envolvem decisões que não se reduzem à aplicação de procedimentos padronizados. Mohammad, Mohd Ali e Jasimin (2018) demonstram que parte das incertezas da atividade avaliatória decorre dos julgamentos realizados durante a condução do processo.

A localização constitui uma das variáveis que interferem na formação do valor. Acessibilidade, infraestrutura urbana, equipamentos públicos, padrão de ocupação e características da vizinhança influenciam a atratividade e o desempenho econômico dos imóveis. Nunes, Barros Neto e Freitas (2019), ao analisarem apartamentos residenciais em Fortaleza, desenvolveram um modelo de regressão linear múltipla que reuniu atributos físicos e locacionais e apresentou ajuste compatível com a finalidade do estudo.

A leitura territorial também envolve condições ambientais e urbanísticas. Suscetibilidade a alagamentos, qualidade dos serviços urbanos e outras externalidades afetam a percepção dos agentes econômicos e o comportamento dos preços. No mercado de apartamentos de Belém, Lisboa, Lisboa e Bello (2024) identificaram a influência de fatores relacionados ao bem-estar urbano e às inundações sobre o valor dos imóveis.

A situação documental e registral integra essa análise. A identificação do bem, a regularidade da documentação, as limitações jurídicas e as restrições de uso interferem na

segurança das negociações e na interpretação de seu potencial econômico. Walacik (2024) relaciona a disponibilidade de informações registrais confiáveis à transparência do mercado e à redução das assimetrias entre os agentes envolvidos.

No desenvolvimento imobiliário, os resultados das avaliações subsidiam a aquisição de terrenos, os estudos de viabilidade, a definição do produto, a precificação e as estratégias de comercialização. Amaral *et al.* (2022), ao examinarem empreendimentos residenciais verticais em Goiânia, identificaram fatores associados ao comportamento das vendas e à resposta do mercado, indicando a relevância das informações mercadológicas para o planejamento dos projetos.

A avaliação também participa da gestão de ativos ao fornecer referências para negociações, revisões patrimoniais, decisões de investimento e acompanhamento do desempenho econômico dos bens. O valor estimado, contudo, permanece condicionado à finalidade do trabalho, à data de referência, ao método adotado e às informações disponíveis. Não corresponde, portanto, a uma propriedade permanente do imóvel.

Os estudos selecionados abordam a qualidade dos dados, o julgamento profissional, a localização, as externalidades, a documentação e o desempenho de empreendimentos. Esses fatores aparecem, com frequência, examinados separadamente, o que restringe a compreensão das relações estabelecidas entre eles nas decisões vinculadas ao desenvolvimento e à administração de ativos imobiliários.

Diante desse quadro, o estudo parte da seguinte questão. Como a combinação de critérios técnicos, territoriais, documentais e mercadológicos na avaliação imobiliária pode qualificar decisões relacionadas ao desenvolvimento e à gestão de ativos imobiliários?

O objetivo geral consiste em analisar a função da avaliação imobiliária na tomada de decisões relacionadas ao desenvolvimento e à gestão de ativos, considerando as diferentes dimensões que interferem na formação e na interpretação do valor. Os objetivos específicos compreendem examinar os fatores relacionados a esse processo, discutir a influência da qualidade das informações e analisar a aplicação dos resultados em diferentes contextos decisórios.

O artigo reúne contribuições da Engenharia de Avaliações, do desenvolvimento imobiliário, da gestão de ativos e dos referenciais normativos do setor. A abordagem adotada sustenta que a utilidade da estimativa depende da coerência entre as informações examinadas, a finalidade do trabalho e as condições do mercado. Essa compreensão permite avaliar não apenas

o valor atribuído ao bem, mas também os riscos, as limitações e as possibilidades que orientam sua utilização econômica.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A investigação adotou abordagem qualitativa, adequada à interpretação dos fundamentos que orientam o emprego da avaliação imobiliária no desenvolvimento e na gestão de ativos. O estudo não buscou mensurar relações estatísticas nem testar hipóteses causais, mas compreender como critérios técnicos, territoriais, documentais e mercadológicos são tratados na literatura e relacionados ao processo decisório. Creswell e Creswell (2023) reconhecem a pertinência das abordagens qualitativas para o exame de fenômenos complexos com base em diferentes fontes de informação.

O percurso metodológico combinou pesquisa bibliográfica e documental, com orientação descritiva e analítica. Conforme Gil (2017), a pesquisa bibliográfica utiliza conhecimentos já desenvolvidos e publicados sobre o tema investigado, enquanto a pesquisa documental recorre a materiais selecionados e examinados segundo os objetivos do estudo. A vertente bibliográfica reuniu trabalhos sobre Engenharia de Avaliações, desenvolvimento imobiliário, gestão de ativos, economia urbana e formação do valor. A vertente documental abrangeu normas técnicas, legislação urbanística e registral, documentos institucionais e publicações profissionais relacionadas à atividade avaliatória.

A seleção das fontes considerou pertinência temática, consistência metodológica, atualidade e reconhecimento científico. Foram priorizados artigos revisados por pares, normas, legislação e documentos institucionais diretamente relacionados ao problema de pesquisa. Os materiais foram localizados em páginas oficiais de periódicos e editoras, SciELO, ScienceDirect, DOAJ, repositórios institucionais e bases governamentais. Os dados bibliográficos foram conferidos por meio de DOI, registros editoriais e páginas mantidas pelas instituições responsáveis pelas publicações.

O corpus reuniu estudos sobre formação do valor, localização, qualidade das informações, documentação e registro imobiliário, condições de mercado, desenvolvimento de empreendimentos e gestão patrimonial. Publicações mais antigas foram mantidas quando apresentavam conceitos, métodos ou resultados necessários à sustentação teórica da pesquisa. O

levantamento não seguiu protocolo de revisão sistemática, pois foi conduzido como pesquisa bibliográfica e documental de natureza interpretativa, sem pretensão de exaustividade.

A análise compreendeu leitura exploratória, seletiva e interpretativa, organizada segundo os eixos derivados dos objetivos da pesquisa. Foram examinadas convergências, divergências e relações de complementaridade entre estudos científicos, normas, legislação e documentos técnicos. A interpretação preservou a natureza e a finalidade de cada fonte, permitindo relacionar conhecimentos acadêmicos, referenciais profissionais e disposições jurídicas vinculadas à avaliação imobiliária.

As limitações decorrem do caráter bibliográfico e documental do estudo. O corpus não abrange toda a produção científica disponível, pois foi constituído de acordo com a pertinência das fontes ao problema investigado e com sua disponibilidade para consulta. A diversidade dos contextos territoriais e mercadológicos examinados restringe a aplicação direta das interpretações a realidades específicas. A ausência de dados empíricos próprios também impede a mensuração de relações causais e a generalização dos efeitos da avaliação sobre o desempenho de empreendimentos e ativos. As conclusões permanecem vinculadas ao recorte temático e ao conjunto documental analisado.

Por utilizar materiais bibliográficos e documentais de acesso público, a pesquisa não envolveu participantes nem tratamento de dados pessoais, não exigindo submissão ao sistema de avaliação ética destinado a estudos com seres humanos.

REFERENCIAL TEÓRICO

A avaliação imobiliária reúne conhecimentos da Engenharia, da Economia, do Direito, do Planejamento Urbano e das Ciências Sociais Aplicadas. A estimativa do valor resulta do exame de atributos físicos, condições territoriais, informações documentais, circunstâncias mercadológicas e procedimentos definidos por referenciais técnicos. Compreender essa atividade requer analisar seus fundamentos, os fatores que interferem na formação do valor e as aplicações de seus resultados no desenvolvimento e na gestão de ativos.

Avaliação Imobiliária, Finalidade e Natureza Técnica

A avaliação imobiliária constitui atividade técnico-científica destinada à estimativa do valor de bens mediante procedimentos metodológicos, informações verificáveis e julgamento profissional. Embora o resultado seja expresso monetariamente, sua elaboração envolve a análise das características físicas, da situação jurídica, da inserção territorial e das condições econômicas e mercadológicas do imóvel. O valor produzido cumpre uma finalidade específica e fornece elementos para decisões de uso, negociação, investimento, financiamento e administração patrimonial.

No Brasil, a atividade é orientada pela série ABNT NBR 14653, especialmente pela Parte 1, relativa aos procedimentos gerais (Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2019), pela Parte 2, destinada à avaliação de imóveis urbanos (Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2011), e pela Parte 4, voltada aos empreendimentos (Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2002). Esses documentos disciplinam a identificação do bem, a escolha dos métodos, a obtenção das informações e a apresentação dos resultados, vinculando a confiabilidade da estimativa à adequação do procedimento e das evidências utilizadas.

Os referenciais internacionais seguem orientação semelhante. O International Valuation Standards Council (2024) define a avaliação como processo fundamentado, destinado à elaboração de uma opinião de valor compatível com a finalidade e as premissas declaradas. A Royal Institution of Chartered Surveyors (2024) associa a credibilidade do trabalho à aplicação dos padrões profissionais, à suficiência das evidências e à explicitação das condições que sustentam a conclusão. O valor corresponde, em ambos os referenciais, a uma opinião técnica produzida em circunstâncias determinadas.

Essa compreensão exige distinguir valor, preço e custo. O valor decorre de uma estimativa elaborada para determinada finalidade e data de referência. O preço corresponde ao montante praticado em uma transação e pode refletir interesses particulares, estratégias negociais ou condições momentâneas. O custo representa os recursos necessários à produção, reprodução ou substituição do bem, sem equivalência obrigatória com seu valor de mercado.

A qualidade do trabalho avaliatório depende tanto dos procedimentos utilizados quanto das informações e decisões técnicas que sustentam sua aplicação. Abidoye e Chan (2018) relacionam a precisão das estimativas à confiabilidade das bases informacionais. Liman, Amidu e Levy (2025) observam que modelos quantitativos, sistemas de apoio e recursos computacionais

vêm modificando as práticas profissionais, sem eliminar a necessidade de julgamento especializado.

A tecnologia amplia a capacidade de processar dados, mas não define, por si, quais variáveis representam adequadamente o mercado, quais amostras são comparáveis ou como circunstâncias atípicas devem ser interpretadas. Essas escolhas permanecem sob responsabilidade do avaliador. A estimativa adquire utilidade decisória quando métodos, evidências, normas e conhecimento profissional são compatíveis com o objeto e com a finalidade do trabalho.

Formação do Valor e Fatores de Influência

O valor imobiliário decorre da relação entre atributos físicos, inserção territorial, condições econômicas, comportamento do mercado e possibilidades jurídicas de utilização. Nenhum desses componentes explica isoladamente os preços observados. A análise deve considerar como diferentes características alteram a atratividade, a funcionalidade, a negociabilidade e o desempenho econômico do bem.

Área, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, funcionalidade e qualidade dos materiais integram a caracterização física do imóvel. O significado econômico desses atributos depende, contudo, do local em que a propriedade se encontra. Edificações semelhantes podem apresentar comportamentos distintos quando inseridas em bairros, cidades ou segmentos de mercado com condições diferentes.

A localização envolve acessibilidade, infraestrutura, equipamentos públicos, oferta de comércio e serviços, padrão de ocupação e características da vizinhança. Nunes, Barros Neto e Freitas (2019), ao analisarem apartamentos residenciais em Fortaleza, estruturaram um modelo de regressão linear múltipla que reuniu variáveis físicas e locacionais e apresentou ajuste compatível com a finalidade investigada. O estudo demonstra a pertinência de examinar esses atributos de forma conjunta.

A leitura territorial inclui ainda condições ambientais e urbanísticas. Restrições de uso do solo, mobilidade, drenagem, qualidade ambiental, áreas verdes e exposição a eventos naturais interferem na percepção de risco e de bem-estar associada aos imóveis. Lisboa, Lisboa e Bello (2024) identificaram influência dos alagamentos e das condições de bem-estar urbano sobre os

preços de apartamentos em Belém, mostrando que externalidades territoriais podem produzir efeitos econômicos mensuráveis.

Oferta e demanda, disponibilidade de crédito, taxas de juros, renda, expectativas econômicas e ciclos do setor também modificam as condições de negociação. Como essas variáveis se alteram ao longo do tempo, a estimativa deve utilizar informações compatíveis com a data de referência e com o segmento de mercado analisado.

A interpretação desse conjunto permanece dependente do julgamento profissional. A escolha das variáveis, a seleção dos comparáveis, o tratamento das diferenças entre as amostras e a leitura das particularidades locais envolvem decisões técnicas. Mohammad, Mohd Ali e Jasimin (2018) relacionam parte da variabilidade das avaliações às escolhas realizadas pelos profissionais durante o processo, indicando que a objetividade metodológica não elimina a dimensão interpretativa do trabalho.

Dimensão Documental, Jurídica e Informacional

A análise do imóvel também exige a verificação dos elementos que definem sua identidade, regularidade e possibilidade de utilização. Matrícula, titularidade, confrontações, área, histórico registral, limitações legais e condicionantes urbanísticas fornecem informações que podem alterar a interpretação do valor e a segurança das decisões patrimoniais.

Divergências entre os documentos e as características verificadas no imóvel podem indicar inconsistências cadastrais ou registrais com repercussões sobre a liquidez, a comercialização e a percepção de risco. Servidões, gravames, restrições administrativas, processos judiciais, limitações ambientais e exigências urbanísticas também podem reduzir alternativas de uso ou modificar o potencial econômico da propriedade.

A disponibilidade de informações confiáveis assume maior importância em mercados com baixa transparência. Registros incompletos, dados desatualizados e poucas evidências de transações dificultam a seleção de amostras comparáveis e ampliam a incerteza das conclusões. Walacik (2024) associa a organização dos sistemas registrais e a qualidade das informações imobiliárias à redução das assimetrias existentes entre os agentes do mercado.

Os registros públicos representam parte do conjunto informacional empregado pelo avaliador. Projetos, licenças, memoriais, certidões, levantamentos cadastrais e informações obtidas em inspeções também precisam ser examinados quanto à atualidade, à compatibilidade e

à procedência. A quantidade de documentos disponível não assegura a qualidade da avaliação quando as fontes apresentam contradições ou não correspondem à situação efetiva do bem.

Oladokun e Mooya (2024) demonstram que dificuldades relacionadas à obtenção e à qualidade dos dados afetam a prática avaliatória, especialmente em mercados marcados por assimetria informacional. A análise documental não constitui, portanto, uma providência acessória. Ela permite reconhecer riscos jurídicos, técnicos e econômicos que podem não aparecer na observação física ou nos dados de mercado.

Na gestão patrimonial, falhas informacionais podem distorcer decisões de aquisição, alienação, financiamento, requalificação ou desmobilização. A interpretação conjunta dos registros, das limitações jurídicas, da documentação técnica e das condições mercadológicas amplia a rastreabilidade das premissas e permite compreender os limites da estimativa produzida.

Aplicações no Desenvolvimento e na Gestão de Ativos Imobiliários

No desenvolvimento imobiliário, a avaliação fornece elementos para a aquisição de terrenos, a análise de viabilidade, a definição do produto, a precificação e o planejamento comercial. A leitura das características físicas, do potencial construtivo, da infraestrutura, da dinâmica territorial e da demanda permite reconhecer condições que podem alterar o retorno esperado e a exposição do investimento a riscos.

Amaral *et al.* (2022), ao examinarem empreendimentos residenciais verticais em Goiânia, identificaram fatores relacionados ao produto, à localização e às condições mercadológicas associados ao comportamento das vendas. Os resultados indicam que a compreensão da demanda e do contexto de inserção do projeto participa das decisões tomadas antes e durante sua implantação.

Após a incorporação do imóvel ao patrimônio, as avaliações apoiam operações de aquisição, alienação, financiamento, reorganização patrimonial, partilha, desapropriação e revisão de carteiras. A estimativa fornece uma referência técnica para a decisão, mas não substitui a análise dos objetivos, das restrições e dos riscos específicos de cada operação.

Na administração de ativos, avaliações periódicas permitem acompanhar alterações físicas, urbanas, regulatórias e mercadológicas. Seus resultados podem orientar manutenção, requalificação, mudança de uso, permanência ou desmobilização. Essa necessidade decorre do

caráter temporal do valor, condicionado à data de referência, à finalidade, aos métodos e às evidências disponíveis.

Tajani, Morano e Ntalianis (2018) propõem um modelo automatizado destinado à atualização dos valores de imóveis integrantes de portfólios. A utilização de variáveis econômicas e locacionais permite considerar o ciclo imobiliário e produzir referências para a conferência das estimativas. O modelo é apresentado como recurso complementar aos métodos tradicionais, sem substituir o julgamento profissional nem a análise individualizada dos bens.

Mudanças no cenário econômico, na legislação, na infraestrutura ou nas condições do imóvel podem tornar avaliações anteriores inadequadas para novas decisões. A atualização não decorre de mera exigência contábil, mas da necessidade de representar as circunstâncias presentes e reexaminar as premissas que orientavam a utilização econômica do ativo.

A contribuição da avaliação para o desenvolvimento e a gestão patrimonial reside na produção de informações capazes de orientar escolhas em diferentes etapas do ciclo de vida dos imóveis. Quando fundamentos metodológicos, condições territoriais, situação documental e comportamento do mercado são examinados de acordo com a finalidade do trabalho, a estimativa permite reconhecer riscos, comparar alternativas e justificar decisões sobre o ativo.

DISCUSSÃO

A literatura examinada permite interpretar a avaliação imobiliária como processo de organização e análise de informações provenientes de diferentes dimensões do ativo. Sua contribuição para a tomada de decisões não se limita ao valor monetário estimado, pois envolve a identificação das condições que sustentam esse resultado, dos riscos associados ao imóvel e das limitações presentes nas evidências disponíveis.

A Avaliação Imobiliária como Processo Integrador da Tomada de Decisões

A utilização da avaliação como suporte decisório exige compatibilidade entre a finalidade do trabalho, os métodos empregados, as características do imóvel e o contexto mercadológico. O resultado adquire utilidade quando traduz essas relações de forma tecnicamente justificável, permitindo que gestores, investidores e demais agentes compreendam não só o valor atribuído ao bem, mas também os pressupostos que orientaram sua determinação.

A confiabilidade desse processo depende da qualidade dos dados e das escolhas realizadas durante a análise. Informações incompletas ou pouco representativas podem ampliar a variabilidade das estimativas, enquanto decisões inadequadas na seleção de comparáveis e no tratamento das diferenças entre as amostras comprometem a interpretação dos resultados (Abido; Chan, 2018; Mohammad; Mohd Ali; Jasimin, 2018). Mesmo quando os procedimentos utilizados são reconhecidos, a consistência do trabalho permanece condicionada às evidências e ao julgamento profissional.

O valor estimado deve ser compreendido como resultado situado, produzido em determinada data, para uma finalidade definida e sob condições específicas. Essa característica impede que a avaliação seja tratada como simples atribuição monetária ou como representação permanente do imóvel. Sua função consiste em organizar informações que permitam comparar alternativas, justificar escolhas e reconhecer fatores capazes de influenciar a decisão.

A contribuição da Engenharia de Avaliações decorre, portanto, da capacidade de reunir elementos físicos, territoriais, documentais, jurídicos e mercadológicos em uma análise coerente. Quanto mais clara for a relação entre essas evidências e a finalidade do trabalho, maior será a utilidade do resultado para decisões relacionadas ao desenvolvimento e à administração de ativos.

A Redução das Incertezas como Contribuição da Avaliação Imobiliária

As operações imobiliárias envolvem incertezas decorrentes da heterogeneidade dos bens, das alterações econômicas, das particularidades territoriais e das condições jurídicas que afetam cada propriedade. A avaliação não elimina essas incertezas, mas permite identificá-las, organizá-las e examiná-las a partir de procedimentos técnicos. Sua contribuição está na construção de uma base informacional capaz de reduzir decisões fundamentadas em percepções isoladas ou em preços observados sem contextualização.

A interpretação conjunta das características do imóvel e do mercado amplia a compreensão dos fatores que condicionam seu desempenho. Atributos físicos e locacionais interferem na formação do valor, enquanto externalidades urbanas, riscos ambientais e restrições documentais podem modificar a atratividade, o uso possível e a segurança da operação (Nunes; Barros Neto; Freitas, 2019; Lisboa; Lisboa; Bello, 2024; Walacik, 2024). A omissão de uma dessas dimensões tende a produzir uma representação parcial do ativo.

A qualidade das informações permanece determinante mesmo quando são empregados métodos estatísticos ou recursos computacionais sofisticados. Registros incompletos, amostras pouco representativas e dados incompatíveis com a situação do imóvel limitam a capacidade explicativa dos modelos. Abidoye e Chan (2018), Walacik (2024) e Oladokun e Mooya (2024) convergem ao relacionar transparência, disponibilidade informacional e credibilidade das avaliações, embora examinem mercados e problemas distintos.

A tecnologia amplia o volume de dados processados e a velocidade das análises, mas não resolve, por si, dificuldades de comparabilidade, qualidade das fontes ou interpretação das particularidades locais. A seleção das variáveis, a identificação de ocorrências atípicas e o exame das condições mercadológicas continuam vinculados ao conhecimento do avaliador. O julgamento técnico atua como elemento de mediação entre os resultados dos modelos e a realidade econômica do bem.

A redução das incertezas decorre, assim, do aperfeiçoamento do processo informacional. A avaliação transforma dados dispersos em conhecimento estruturado, explicita premissas e permite que os riscos sejam examinados de maneira mais transparente. O foco deixa de recair sobre a busca de uma estimativa absoluta e passa a considerar a qualidade da fundamentação que sustenta cada decisão.

Implicações para o Desenvolvimento e a Gestão de Ativos Imobiliários

No desenvolvimento imobiliário, a avaliação permite confrontar as características do terreno e do projeto com as condições territoriais, urbanísticas e mercadológicas que influenciam sua viabilidade. Essa análise pode revelar incompatibilidades entre localização, potencial construtivo, demanda prevista, perfil do produto e retorno esperado antes que tais premissas sejam incorporadas ao planejamento do empreendimento.

Amaral *et al.* (2022) identificaram relações entre o perfil dos empreendimentos residenciais, sua localização, as condições de mercado e o comportamento das vendas em Goiânia. Os resultados demonstram que decisões relativas ao produto e ao posicionamento comercial dependem da compreensão do contexto em que o projeto será inserido. A avaliação participa desse processo ao fornecer elementos para examinar a coerência entre o investimento proposto e a resposta esperada do mercado.

Nas operações de aquisição, alienação, financiamento e reorganização patrimonial, a estimativa de valor constitui uma referência técnica entre outras informações consideradas pelos responsáveis pela decisão. Sua utilidade depende da clareza das premissas, da adequação da data de referência e da correspondência entre o método empregado e a finalidade da análise. Esses requisitos permitem comparar alternativas sem transformar o resultado avaliatório em decisão automática.

Na gestão de ativos, avaliações periódicas permitem revisar estratégias diante de alterações físicas, econômicas, urbanísticas ou regulatórias. A atualização não corresponde à repetição de uma estimativa anterior, mas ao reexame das condições que sustentavam decisões de uso, manutenção, requalificação, permanência ou desmobilização do imóvel. Mudanças relevantes podem tornar inadequadas premissas que eram válidas em outro momento.

Em organizações que administram portfólios imobiliários, o registro dos métodos, critérios e evidências empregados amplia a transparência e a possibilidade de revisão das escolhas patrimoniais. Tajani, Morano e Ntalianis (2018) demonstram que modelos automatizados podem apoiar a atualização de valores em carteiras, desde que utilizados como recursos complementares aos métodos tradicionais e ao julgamento profissional. A aplicação desses instrumentos favorece o acompanhamento dos ativos, mas não elimina a necessidade de análise individualizada.

A avaliação qualifica as decisões ao representar o ativo de modo compatível com sua realidade física, territorial, documental e mercadológica. Essa leitura permite reconhecer limitações, comparar alternativas e examinar riscos em diferentes etapas do ciclo de vida dos imóveis. Sua utilidade não decorre da predominância de um critério isolado, mas da coerência entre as informações analisadas, a finalidade do trabalho e as condições que envolvem a decisão.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo analisou a função da avaliação imobiliária nas decisões relacionadas ao desenvolvimento e à gestão de ativos, considerando fatores técnicos, territoriais, documentais e mercadológicos. A literatura e os documentos examinados permitiram compreender que a estimativa de valor adquire utilidade quando suas premissas, seus métodos e suas evidências correspondem à finalidade do trabalho e às condições observadas na data de referência.

Em resposta ao problema de pesquisa, constatou-se que a consideração conjunta dessas dimensões qualifica o processo decisório ao oferecer uma leitura mais completa do imóvel e de sua inserção econômica. Características físicas, condições urbanas, restrições jurídicas, qualidade documental e comportamento do mercado interferem entre si e modificam as possibilidades de uso, negociação e desempenho do ativo. A desconsideração de um desses componentes pode produzir interpretações parciais e aumentar a exposição a decisões inadequadamente fundamentadas.

Os resultados indicam também que a qualidade da avaliação não pode ser apreciada exclusivamente pela proximidade entre a estimativa e determinado preço de transação. Sua consistência depende da procedência dos dados, da representatividade das amostras, da adequação dos métodos e das escolhas realizadas pelo avaliador. Recursos estatísticos e computacionais ampliam o tratamento das informações, mas não substituem a análise profissional necessária à seleção das variáveis, ao exame dos comparáveis e à interpretação das particularidades locais.

No desenvolvimento imobiliário, a avaliação oferece elementos para examinar a aquisição de terrenos, o potencial construtivo, a viabilidade econômica, o perfil do produto e sua correspondência com a demanda. Na administração patrimonial, permite acompanhar alterações capazes de afetar o uso, o risco e o posicionamento econômico dos imóveis. A atualização periódica dos valores favorece a revisão de decisões de manutenção, requalificação, permanência ou desmobilização, pois as condições que justificaram determinada escolha podem se modificar ao longo do tempo.

A principal contribuição do artigo reside na compreensão da avaliação como processo informacional e decisório, e não como procedimento restrito à produção de uma expressão monetária. A estimativa organiza evidências dispersas, explicita pressupostos e permite comparar alternativas com maior transparência. Embora não elimine as incertezas próprias do mercado imobiliário, torna seus efeitos mais identificáveis e passíveis de exame técnico.

Os objetivos propostos foram atendidos mediante a análise dos fatores que interferem na formação e na interpretação do valor, da influência exercida pela qualidade das informações e das aplicações das avaliações em diferentes contextos patrimoniais. A leitura construída aproxima a Engenharia de Avaliações do planejamento de empreendimentos e da gestão de ativos, mostrando que a utilidade do trabalho depende da coerência entre o objeto analisado, os dados disponíveis e a decisão que deverá ser tomada.

As conclusões permanecem vinculadas ao caráter bibliográfico e documental da investigação, ao conjunto de fontes selecionado e à diversidade dos contextos territoriais examinados. A ausência de dados empíricos próprios impede mensurar relações causais ou generalizar os efeitos da avaliação sobre o desempenho dos empreendimentos e dos portfólios. Pesquisas futuras poderão aplicar essa perspectiva em estudos de caso, comparar decisões tomadas antes e depois de avaliações estruturadas e investigar indicadores capazes de relacionar qualidade informacional, risco e desempenho patrimonial.

REFERÊNCIAS

- ABIDOYE, Rotimi Boluwatife; CHAN, Albert P. C. Achieving property valuation accuracy in developing countries: the implication of data source. **International Journal of Housing Markets and Analysis**, v. 11, n. 3, p. 573-585, 2018. DOI: <https://doi.org/10.1108/IJHMA-07-2017-0068>.
- AMARAL, Tatiana Gondim do; KAFURI, Roberto Sebba; OLIVEIRA, Marcelo Leite; KAFURI, Matheus Ramos; MEDRANO, Ronny Marcelo Aliaga. Analysis of sales of vertical residential real estate projects in Goiânia and its influencing factors. **Gestão & Produção**, v. 29, e020, 2022. DOI: <https://doi.org/10.1590/1806-9649-2022v29e020>.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 14653-4:2002: avaliação de bens. Parte 4: empreendimentos**. Rio de Janeiro: ABNT, 2002.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 14653-2:2011: avaliação de bens. Parte 2: imóveis urbanos**. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 14653-1:2019 versão corrigida:2019: avaliação de bens. Parte 1: procedimentos gerais**. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.
- CRESWELL, John W.; CRESWELL, J. David. **Research design: qualitative, quantitative, and mixed methods approaches**. 6. ed. Thousand Oaks: SAGE Publications, 2023.
- GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2017.
- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL. **International Valuation Standards**. London: IVSC, 2024. Vigente a partir de 31 jan. 2025. Disponível em: <https://ivsc.org/standards/>. Acesso em: 30 jul. 2026.
- LIMAN, Hassan Shuaibu; AMIDU, Abdul-Rasheed; LEVY, Deborah. Approaches to improving valuation decision-making: a review of the literature. **Journal of Property Investment & Finance**, v. 43, n. 1, p. 27-49, 2025. DOI: <https://doi.org/10.1108/JPIF-01-2024-0011>.
- LISBOA, Érico Gaspar; LISBOA, Roberto Eduardo Bastos; BELLO, Leonardo Augusto Lobato. A influência dos alagamentos e do bem-estar urbano no mercado imobiliário de apartamentos: o caso da cidade de Belém/PA, Brasil. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 16, e20230157, 2024. DOI: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.016.e20230157>.

MOHAMMAD, Nur Ezra; MOHD ALLI, Hishamuddin; JASIMIN, Tuti Haryati. Valuer's behavioural uncertainties in property valuation decision making. **Planning Malaysia**, v. 16, n. 5, p. 239-250, 2018. DOI: <https://doi.org/10.21837/pm.v16i5.428>.

NUNES, David Brandão; BARROS NETO, José de Paula; FREITAS, Silvia Maria de. Modelo de regressão linear múltipla para avaliação do valor de mercado de apartamentos residenciais em Fortaleza, CE. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 19, n. 1, p. 89-104, jan./mar. 2019. DOI: <https://doi.org/10.1590/s1678-86212019000100295>.

OLADOKUN, Sunday Olarinre; MOOYA, Manya Mainza. Another look at data challenges in property valuation practice: a case of Lagos property market. **Journal of Property Investment & Finance**, v. 42, n. 4, p. 325-347, 2024. DOI: <https://doi.org/10.1108/JPIF-07-2023-0069>.

ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS. **RICS Valuation: Global Standards**. London: RICS, 2024. Vigente a partir de 31 jan. 2025. ISBN 978-1-78321-538-6. Disponível em: <https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/Red-Book-Global-Standards-incorporating-IVS.pdf>. Acesso em: 30 jul. 2026.

TAJANI, Francesco; MORANO, Pierluigi; NTALIANIS, Klimis. Automated valuation models for real estate portfolios: a method for the value updates of the property assets. **Journal of Property Investment & Finance**, v. 36, n. 4, p. 324-347, 2018. DOI: <https://doi.org/10.1108/JPIF-10-2017-0067>.

WALACIK, Marek. Property appraisal via lens of property registration abundance: real estate market asymmetry assessment. **International Journal of Strategic Property Management**, v. 28, n. 6, p. 393-410, 2024. DOI: <https://doi.org/10.3846/ijspm.2024.22686>.