

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS EM 2026

Engenharia, dados e segurança
para decisões imobiliárias

Quanto vale um imóvel?

E por que a avaliação técnica faz diferença?



LOCALIZAÇÃO
VALOR

R\$ 8.750/m²



ANÁLISE
DADOS
MERCADO
VALORIZAÇÃO



Valor de
mercado



Métodos de
avaliação



Segurança
jurídica



Mercado
imobiliário 2026



IA e dados
aplicados



Engenharia de Avaliações,
precisão e confiança para decisões imobiliárias



www.rivtec.eng.br

QUANTO UM IMÓVEL REALMENTE VALE?

Preço anunciado, preço negociado e valor de mercado não são a mesma coisa.

Muitas pessoas associam o valor de um imóvel apenas ao preço pedido em anúncios ou ao valor médio do metro quadrado da região. No entanto, a avaliação técnica considera um conjunto muito mais amplo de fatores para chegar a uma conclusão fundamentada.



PREÇO ANUNCIADO

É o valor divulgado pelo proprietário ou pela imobiliária. Pode estar acima ou abaixo do que o mercado efetivamente aceita.



PREÇO NEGOCIADO

É o valor final da transação, influenciado por urgência, forma de pagamento, condições do negócio e poder de barganha.



VALOR DE MERCADO

É a estimativa técnica mais provável para negociação do imóvel, considerando a data de referência e as condições normais do mercado.



NÃO É APENAS R\$/m²

Dois imóveis com a mesma área e localizados no mesmo bairro podem apresentar valores diferentes, dependendo de suas características específicas.

ANÁLISE
VALORIZAÇÃO
MERCADO

DADOS DO MERCADO

- LOCALIZAÇÃO
- DEMANDA
- OFERTA
- VALORIZAÇÃO



IMÓVEIS
MAIS VALORIZADOS
EM ÁREAS ESTRATÉGICAS

PRINCIPAIS FATORES QUE INFLUENCIAM O VALOR



Localização



Conservação



Padrão
construtivo



Idade



Vista e posição



Vagas



Documentação



Mercado

A avaliação técnica transforma dados, características físicas e comportamento de mercado em uma referência confiável para **decisões imobiliárias mais seguras.**

- CONHECIMENTO
- PRECISÃO
- SEGURANÇA
- VALOR REAL



Engenharia de Avaliações | Critério técnico para decisões seguras



www.rivtec.eng.br

AVALIAÇÃO TÉCNICA: NORMAS, MÉTODO E RESPONSABILIDADE

ABNT e IBAPE fornecem a base técnica que dá segurança, rastreabilidade e credibilidade às avaliações imobiliárias.

DADOS
ANÁLISE
MÉTODO
RESULTADOS
CONFORMIDADE

— NORMA
— TÉCNICA
— QUALIDADE
— SEGURANÇA
— VALOR REAL

ABNT NBR 14653

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

IBAPE

LAUDO
DE AVALIAÇÃO



ABNT NBR 14653-1

Procedimentos gerais. Estabelece conceitos, princípios, definições, requisitos e critérios básicos da avaliação de bens.



ABNT NBR 14653-2

Imóveis urbanos. Orienta metodologias e critérios aplicáveis a apartamentos, casas, salas comerciais, lojas, terrenos e outros imóveis urbanos.



ABNT NBR 14653-3

Imóveis rurais e seus componentes, quando aplicável.



IBAPE

Normas, diretrizes, estudos técnicos e boas práticas da Engenharia de Avaliações.

“

UM LAUDO DE
AVALIAÇÃO NÃO
APRESENTA APENAS
UM VALOR:
**DEMONSTRA
TECNICAMENTE
COMO ESSE VALOR
FOI OBTIDO.**

POR QUE ISSO É IMPORTANTE?



Método
adequado



Rastreabilidade
dos dados



Responsabilidade
profissional



Maior segurança
para decisões

A avaliação técnica exige fundamentação. Isso significa identificar a finalidade do trabalho, selecionar o método apropriado, justificar as premissas adotadas, demonstrar a origem dos dados e apresentar uma **conclusão coerente com as normas aplicáveis.**

| NORMA
| CRITÉRIO
| MÉTODO
| CONFIANÇA



PROCESSO DE AVALIAÇÃO

Da finalidade do trabalho ao laudo técnico: cada etapa contribui para uma conclusão fundamentada.

— ANÁLISE
— DADOS
— MÉTODO
— RESULTADOS
— VALOR REAL

IMÓVEIS
DADOS
PESSOAS
SOLUÇÕES
VALOR



— ENGENHARIA
QUE GERA
CONFIANÇA

1



**Definição
da finalidade**

Por que o imóvel
está sendo avaliado?



2



**Análise
documental**

Matrícula, IPTU, plantas,
zoneamento e demais
dados.



3



Vistoria

Características físicas,
padrão e conservação.



4



**Pesquisa
de mercado**

Comparáveis, oferta,
demanda e contexto local.



5



**Tratamento
dos dados**

Tratamento por fatores
ou inferência estatística.



6



**Análise
e validação**

Coerência, consistência
e aderência ao mercado.



7



**Laudo e
conclusão**

Conclusão técnica
fundamentada.



A finalidade
do trabalho define
o escopo da
avaliação.

“

**Não existe
avaliação confiável
sem método,
dados e
interpretação
técnica.**

DADOS
TRANSFORMAM
EM MELHORES
DECISÕES



Cada etapa reduz incertezas e **umenta a confiabilidade do valor.**



MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

O método depende do imóvel, da finalidade do trabalho e da disponibilidade de dados de mercado.



MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Compara o imóvel com dados de mercado semelhantes, ajustando diferenças relevantes entre os elementos pesquisados.



MÉTODO EVOLUTIVO

Considera a composição entre terreno e benfeitorias, analisando os componentes que formam o valor do imóvel.



MÉTODO INVOLUTIVO

Aplicado especialmente a terrenos e glebas, analisa o potencial de aproveitamento e o empreendimento economicamente viável.



CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Relaciona o valor do ativo à sua capacidade de gerar renda, com destaque para imóveis comerciais e de investimento.



NÃO EXISTE UM ÚNICO MÉTODO ADEQUADO PARA TODOS OS IMÓVEIS.



TRATAMENTO CIENTÍFICO

Regressão, inferência estatística e análise das variáveis relevantes podem apoiar a conclusão técnica.

COMO ESCOLHER O MÉTODO?



Tipo do imóvel



Finalidade



Disponibilidade
de dados



Confiabilidade
da amostra



A escolha metodológica deve ser **coerente com a finalidade da avaliação**, as características do imóvel e a qualidade dos dados disponíveis.



CASAS E APARTAMENTOS: CADA IMÓVEL POSSUI CARACTERÍSTICAS PRÓPRIAS

Mesmo dentro do mesmo bairro ou condomínio, diferenças físicas, funcionais e de conservação podem influenciar o valor de mercado.



LOCALIZAÇÃO
VALORIZA
QUALIDADE
DE VIDA



CONFORTO
SEGURANÇA
MOBILIDADE
SERVIÇOS
VALORIZAÇÃO



APARTAMENTOS

Unidades no mesmo edifício podem apresentar valores diferentes conforme localização interna, padrão e estado de conservação.



Andar



Posição



Vista



Insolação



Vagas



Condomínio



Lazer



Padrão construtivo



Conservação



CASAS

Nas casas, o terreno e as condições de aproveitamento têm papel importante na formação do valor.



Terreno



Área construída



Padrão



Idade



Reformas



Localização



Topografia



Estado de conservação



UMA REFORMA PODE AUMENTAR A ATRATIVIDADE, **MAS SEU CUSTO NÃO É AUTOMATICAMENTE INCORPORADO INTEGRALMENTE AO VALOR DE MERCADO.**

O QUE MAIS PODE INFLUENCIAR O VALOR?



Localização



Padrão



Estado de conservação



Documentação



Liquidez



Infraestrutura do entorno



A avaliação residencial analisa **características físicas, funcionais e mercadológicas** para identificar o valor mais provável do imóvel na data de referência.



NO IMÓVEL COMERCIAL, LOCALIZAÇÃO E RENDA GANHAM OUTRA DIMENSÃO

Salas, lojas, edifícios corporativos e ativos de renda exigem análise de mercado, vocação comercial, liquidez e capacidade de geração de receita.



NEGÓCIOS
VALORIZAÇÃO
OPORTUNIDADES
RESULTADOS



MERCADO
LOCALIZAÇÃO
RENDA
LIQUIDEZ
DESENVOLVIMENTO



SALAS COMERCIAIS

Valor influenciado por localização, padrão do edifício, acessibilidade, vagas, imagem corporativa e demanda da região.



LOJAS

Fachada, visibilidade, fluxo de pessoas, facilidade de acesso e perfil do entorno comercial podem alterar significativamente o valor.



ATIVOS DE RENDA

Além do valor patrimonial, a análise considera geração de receita, estabilidade da ocupação, atratividade e liquidez.



GALPÕES E EMPREENDIMENTOS

Localização logística, área útil, docas, pé-direito, infraestrutura e adequação ao uso impactam diretamente o valor.



Valor de venda e
valor locativo
**não necessariamente
evoluem na mesma
proporção.**

FATORES QUE MAIS INFLUENCIAM O VALOR COMERCIAL



Localização
comercial



Fluxo de
pessoas



Acessibilidade



Vacância



Valor locativo



Contratos



Rentabilidade



Liquidez



No mercado comercial, a avaliação técnica integra características físicas, **potencial econômico** e comportamento do mercado para apoiar **decisões mais seguras.**



TERRENOS: ÁREA NÃO É SINÔNIMO DE POTENCIAL

Na avaliação de terrenos, o valor depende não apenas da área, mas também do aproveitamento urbanístico, da forma, da topografia e das condições de uso.



LOCALIZAÇÃO
ESTRATÉGICA
VALORIZA
O TERRENO



PLANEJAMENTO
URBANO GERA
OPORTUNIDADES

POTENCIAL
CONSTRUTIVO

ÁREA
1.250 m²

RUA PRINCIPAL

RUA LATERAL



FATORES QUE DEFINEM O VALOR DO TERRENO



Área



Testada



Profundidade



Formato



Topografia



Zoneamento



Coeficiente de
aproveitamento



Taxa de
ocupação



Recuos



Acesso



Infraestrutura



Restrições



**POTENCIAL
CONSTRUTIVO E
CONDIÇÕES DE
APROVEITAMENTO
PODEM ALTERAR
SIGNIFICATIVAMENTE
O VALOR.**



**DOIS TERRENOS
LADO A LADO PODEM
POSSUIR VALORES
DIFERENTES.**

Isso ocorre quando o zoneamento, a topografia, a testada, o formato ou as restrições urbanísticas resultam em diferentes possibilidades de uso e ocupação.

O QUE DEVE SER ANALISADO?



Localização



Potencial
construtivo



Regras
urbanísticas



Condições
físicas



Infraestrutura
do entorno



Viabilidade
de uso



A avaliação de terrenos exige leitura técnica do espaço urbano, das regras de ocupação e do **potencial econômico do imóvel.**



O IMÓVEL ESTÁ INSERIDO EM UM MERCADO QUE MUDA CONSTANTEMENTE

Indicadores nacionais e regionais ajudam a compreender tendências, mas não substituem a análise específica de cada imóvel.

MERCADO
EM MOVIMENTO
MAIS OPORTUNIDADES
EM 2026

VENDAS
EM ALTA

CRÉDITO
MAIS FORTE

PREÇOS
EM MOVIMENTO

LOCAÇÃO
EM EXPANSÃO

TENDÊNCIAS
QUE TRANSFORMAM
CIDADES

MAIS
DESENVOLVIMENTO
MAIS VALOR
MAIS PESSOAS
MAIS OPORTUNIDADES

VENDAS DE IMÓVEIS NOVOS



1º semestre de 2026:
226.536
unidades

▲ **+5,4%** vs. 1º semestre de 2025

FINANCIAMENTO SBPE



Aquisição de imóveis:
R\$ 67,2 bilhões

▲ **+12%** no 1º semestre de 2026



**MERCADO
NACIONAL ≠
MERCADO LOCAL**

Um bairro, uma cidade ou uma tipologia imobiliária podem apresentar comportamento diferente da média nacional.

INTENÇÃO DE COMPRA



52% dos entrevistados
pretendem comprar
imóvel nos próximos
24 meses no 2º trimestre
de 2026.

MCMV NOS LANÇAMENTOS



58%
dos lançamentos
residenciais no
2º trimestre de 2026.



Indicadores revelam
tendências.
**A avaliação técnica
revela o valor mais
provável do imóvel.**

O QUE OS INDICADORES AJUDAM A ENTENDER?



Juros e
crédito



Oferta



Demanda



Lançamentos



Liquidez



Preço
anunciado



Locação



Tendências
regionais



O mercado influencia o valor, mas o valor de um imóvel depende também das suas **características específicas, da finalidade da avaliação e da data de referência.**



A INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL CHEGOU À AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Modelos automatizados, bases de dados, georreferenciamento e análise técnica estão transformando a Engenharia de Avaliações.

DADOS
ANÁLISE
ALGORITMOS
VALOR REAL

CIDADES
MAIS INTELIGENTES
DECISÕES
MAIS SEGURAS

MERCADO
DADOS
LOCALIZAÇÃO
TENDÊNCIAS
OPORTUNIDADES

AVMs — MODELOS AUTOMATIZADOS DE AVALIAÇÃO



Utilizam grandes bases de dados, algoritmos e variáveis de mercado para gerar estimativas de valor com rapidez e escala.

BIG DATA E DADOS IMOBILIÁRIOS



Anúncios, transações, localização, tipologia, oferta, demanda e histórico de mercado ampliam a capacidade analítica do avaliador.

GEORREFERENCIAMENTO



Mapas, mobilidade, infraestrutura, centralidades urbanas e contexto territorial ajudam a compreender o comportamento do mercado.

INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL



A IA pode apoiar triagem de dados, identificação de padrões e leitura de tendências, mas exige supervisão técnica e interpretação crítica.

AVALIAÇÃO AUTOMATIZADA X AVALIAÇÃO TÉCNICA

AUTOMATIZADA

-  Alta velocidade
-  Grande escala
-  Padronização
-  Estimativa rápida

TÉCNICA

-  Análise individual
-  Vistoria
-  Documentação
-  Fundamentação



ESTIMATIVA AUTOMÁTICA NÃO É NECESSARIAMENTE UM LAUDO DE AVALIAÇÃO.



Tecnologia deve ampliar a capacidade do avaliador — **não eliminar a análise crítica.**

O QUE A TECNOLOGIA PODE APOIAR?



Coleta de dados



Organização



Mapeamento



Modelagem



Tendências



Escala



Rastreabilidade



O futuro da avaliação imobiliária será híbrido: dados, tecnologia e automação, **aliados à responsabilidade profissional e à interpretação técnica.**





O VALOR NÃO DEPENDE SÓ DO IMÓVEL

NOVAS VARIÁVEIS ENTRAM NA EQUAÇÃO IMOBILIÁRIA

Mercado, localização, riscos, documentação, conservação e contexto urbano podem alterar a percepção, a liquidez e o valor de um imóvel.



RISCOS CLIMÁTICOS



Alagamentos, enchentes, drenagem, encostas e resiliência urbana influenciam a segurança e o valor do imóvel.

MOBILIDADE



Transporte público, acessibilidade, conexão viária e tempo de deslocamento impactam a atratividade e a liquidez.

DESENVOLVIMENTO URBANO



Novas centralidades, infraestrutura, adensamento e projetos urbanos podem gerar novas oportunidades de valorização.

DOCUMENTAÇÃO



Matrícula, regularidade, compatibilidade física e registral, restrições e segurança jurídica são essenciais para reduzir riscos.

CONSERVAÇÃO



Manutenção, estado geral, obsolescência e custos futuros afetam diretamente a vida útil e o valor.

PATOLOGIAS



Infiltrações, fissuras, deterioração e anomalias que podem afetar a atratividade do imóvel e gerar custos relevantes.

EFICIÊNCIA



Desempenho, operação, conforto, funcionalidade e custos de uso influenciam o valor e a competitividade no mercado.

“O valor percebido pelo mercado também reflete **contexto, risco, conservação e confiança.**”

O QUE MAIS ENTRA NA ANÁLISE?



Localização



Infraestrutura



Liquidez



Segurança jurídica



Condição física



Entorno



Uso



Mercado local



Quando a condição física influencia o valor, a Engenharia de Avaliações **se integra à Engenharia Diagnóstica.**



Uma avaliação consistente considera não apenas o imóvel, mas também **o ambiente, os riscos, a documentação e o comportamento do mercado.**





QUANDO UMA AVALIAÇÃO TÉCNICA DE ENGENHARIA FAZ DIFERENÇA?

Uma avaliação técnica de engenharia oferece embasamento sólido para decisões seguras em transações, disputas, financiamentos e no planejamento patrimonial, reduzindo riscos e agregando valor ao seu patrimônio.

INFORMAÇÃO
TÉCNICA
VALORIZA
DECISÕES

PATRIMÔNIO
MAIS SEGURO
PARA HOJE
E AMANHÃ

VALOR

SEGURANÇA

PLANEJAMENTO

TRANQUILIDADE

SITUAÇÕES EM QUE UMA AVALIAÇÃO TÉCNICA FAZ DIFERENÇA



Compra

Mais segurança para investir.



Venda

Precificação justa e embasada.



Financiamento

Valor técnico para análise de crédito.



Garantia imobiliária

Suporte em operações e negociações.



Inventário

Base técnica para a partilha de bens.



Divórcio e partilha

Avaliação imparcial e fundamentada.



Processo judicial

Laudos com rigor técnico e credibilidade.



Revisão de aluguel

Suporte para negociações justas.



Investimento

Análise de viabilidade e potencial de valor.



Terrenos

Avaliação do potencial e das restrições.



Planejamento patrimonial

Estratégia para o seu legado.

“ Qual é o valor tecnicamente justificável deste imóvel, nesta localização, com estas características, para esta finalidade e nas condições atuais de mercado? ”

DADOS
TÉCNICOS
GERAM
GRANDES
CONQUISTAS

RIVTEC ENGENHARIA

Engenharia de Avaliações e Engenharia Diagnóstica



www.rivtec.eng.br



engenharia@rivtec.eng.br

Solicite uma
avaliação técnica



Conheça
nosso portal

Conteúdo, serviços
e muito mais.



Decisões mais seguras começam com **informação técnica confiável.**



Engenharia de Avaliações | Análise ampliada para decisões seguras



www.rivtec.eng.br