

Especial - Outubro/2026

A revista direcionada para o corretor de imóveis



REVISTA INTERATIVA

Clique nos links
para ser direcionado



IV ECAM – Encontro de Corretores Avaliadores Mercadológicos



IV ECAM: conhecimento e valorização da avaliação imobiliária

O IV Encontro de Corretores Avaliadores Mercadológicos (IV ECAM) reuniu profissionais do mercado imobiliário em São Paulo para um dia de capacitação, atualização e diálogo sobre os desafios da avaliação de imóveis. Realizado em 22 de setembro de 2026, no Center 3, na Avenida Paulista, evento foi concebido como uma reunião de trabalho e capacitação, com as palestras reunidas em um mesmo auditório para que os participantes pudessem acompanhar toda a programação.

Na abertura, o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto,

destacou o caráter prático do encontro: uma reunião de trabalho entre colegas, sem formalidades excessivas, voltada à troca de conhecimento. Ele ressaltou a importância da atualização profissional diante das mudanças aceleradas no mercado, especialmente com o avanço das ferramentas digitais e da inteligência artificial.

A fala também reconheceu o valor social do trabalho dos avaliadores voluntários. Segundo o presidente, as avaliações realizadas por corretores têm contribuído para atender demandas de órgãos públicos, prefeituras e do Ministério Público. Ele citou, como



exemplo, uma demanda acumulada que teria sido solucionada em seis meses com a colaboração do CRECISP e dos profissionais envolvidos.

Entre os representantes do Conselho presentes, estavam o vice-presidente Gilberto Yogui, o diretor-secretário Arthur Boiajian, além dos conselheiros Ben-Hur Paes da Silva Júnior, Maria Regina Busnello, Angelita Esnarriaga Viana, Magali dos Santos, Wagner Artuzo, Antônio Benedito Leite da Silva Souza, Joel Campos Borges e Maria Clara Hashimoto. Também foram saudados representantes de outros estados, como Marcos José Faria de Siqueira, do CRECI-RJ, e Mário

Sérgio Galles, do CRECI-PR.

O encontro contou ainda com a presença de delegados municipais, regionais e seccionais, entre eles Ilda Madalena Credidio, de Osasco; Marco Antônio da Cruz Novais, da Seccional Norte; Iwao Kawaye, de Sorocaba; Nurimar Staffa de Almeida, de Caraguatatuba; Aloísio Junqueira Azevedo Cardoso, da Zona Oeste; Rubens Robervaldo dos Santos, de Santo André, e Carlos Alberto Galvão, de Jundiaí.

A programação abordou avaliação de terrenos, economia imobiliária, honorários profissionais, perícia judicial, inteligência artificial e imóveis com restrições. ➤





Terrenos e método involutivo: avaliar o potencial de aproveitamento

O primeiro palestrante, Luiz Fernando Barcellos, tratou da avaliação de terrenos pelo método involutivo. Engenheiro civil, advogado, corretor de imóveis e perito avaliador, Barcellos apresentou o método como uma alternativa especialmente útil quando não há amostras de mercado suficientes ou adequadas para aplicar diretamente o método comparativo.

No método comparativo direto, explicou, a qualidade da amostra é decisiva: os imóveis pesquisados precisam ser numerosos o bastante e comparáveis ao bem avaliado. Quando há diferenças —

por exemplo, de localização, testada, profundidade ou posição na quadra —, elas devem ser tratadas por homogeneização, com fatores ou procedimentos estatísticos. Se as amostras são insuficientes, a comparação pode exigir escolhas mais subjetivas.

O método involutivo parte de outra pergunta: qual seria o aproveitamento eficiente e economicamente viável do imóvel? Para respondê-la, o avaliador define um empreendimento hipotético compatível com as características do terreno, a legislação urbanística e a vocação do entorno. Em seguida, estima



a quantidade de produto que poderia ser oferecida — apartamentos, salas, lotes ou outros — e pesquisa os preços praticados para produtos semelhantes.

Com esses dados, calcula-se o valor geral de vendas (VGV). Do valor projetado são deduzidos custos e despesas, como projetos, aprovações, licenças, infraestrutura, obras, comercialização, tributos e remuneração do empreendedor. O resultado residual indica o valor potencial do terreno.

Barcellos distinguiu aplicações verticais, voltadas a terrenos urbanos aptos a receber edificações, e horizontais, comuns em glebas destinadas a loteamentos ou condomínios. No caso de glebas, cha-

mou atenção para a análise de áreas públicas, vias, áreas verdes e eventuais áreas de preservação, além das regras de parcelamento do solo. Também abordou o uso do método em desapropriações, nas quais a discussão sobre valor de mercado e valor potencial pode influenciar o cálculo de uma indenização justa.

Para estimar custos de implantação de loteamentos, citou tabelas setoriais de custos de infraestrutura, com referências para serviços como terraplenagem, redes de água e esgoto, drenagem, pavimentação e iluminação. A escolha dos parâmetros, reforçou, deve considerar a vistoria e as condições específicas da área. ➤





Economia imobiliária: olhar para além do preço atual

A programação reservou espaço para a palestra de Dr. Gustavo Grisa, economista com experiência em inovação pública, inteligência estratégica e consultoria para governos e instituições, sobre a nova economia imobiliária e seus indicadores.

Grisa propôs ampliar a análise do avaliador para além do preço observado no presente. Segundo ele, a análise preditiva — a tentativa de compreender como um mercado poderá se comportar nos próximos cinco ou dez anos — ganha importância para a atividade imobiliária.

Um dos pontos centrais foi a distinção entre imóveis destinados ao uso e à ocupação e imóveis tratados sobretudo como ativos de investimento e transação. O palestrante observou que, em alguns mercados internacionais, há bairros ou cidades com baixa ocupação, mas nos quais os imóveis e terrenos integram estratégias de investimento e de definição de novas fronteiras econômicas. No Brasil, afirmou, ainda predomina uma lógica mais ligada ao uso e à ocupação.

Grisa também destacou fatores que antes eram tratados como externalidades, mas que vêm se tornando determinantes para o



mercado: clima, urbanização, disponibilidade de imóveis, mudanças nos hábitos sociais e de trabalho, deslocamentos e aceitação de retrofit. Na formação dos preços, apontou ainda a importância da localização específica — que pode variar bastante até dentro de uma mesma rua —, das condições macroeconômicas, das taxas de juros, do perfil demográfico e dos compradores, do zoneamento e das perspectivas urbanas.

Ao comentar dados de valorização residencial entre 2012 e 2020, comparou diferentes capitais brasileiras. A análise, segundo sua apresentação, evidencia trajetórias distintas: São Paulo manteve uma dinâmica relativamente constante; o Rio de Janeiro teve uma inflexão após um período de valorização; Curitiba, Florianópolis e Vitória registraram aumentos expressivos; e outras capitais apresentaram comportamento mais estável. Grisa usou essas diferenças para ressaltar que os

mercados locais e a dinâmica das cidades podem ser mais reveladores do que indicadores nacionais isolados.

Como conclusão prática, recomendou cautela com preços médios: eles podem esconder diferenças importantes entre regiões e imóveis. Indicadores devem ajudar a interpretar o mercado, mas não substituir a experiência de quem acompanha a realidade local. Também chamou atenção para a diferença entre preço pedido e preço efetivamente negociado.

Entre as tendências mencionadas, destacou a inserção ainda gradual do Brasil no mercado imobiliário global, o fato de haver mais brasileiros comprando imóveis no exterior do que estrangeiros comprando no Brasil, a sustentabilidade, a inteligência artificial e as soluções automatizadas. Sobre tecnologia, enfatizou a necessidade de usá-la para apoiar o trabalho do corretor, sem reduzir a análise profissional a um resultado padronizado.



Honorários de avaliação: critérios e apresentação profissional

O presidente do CRECI-BA, Nilson Ribeiro de Araújo, corretor, perito avaliador, advogado e professor, foi anunciado para falar sobre honorários para avaliação imobiliária. O tema proposto contemplou critérios, formas de proposição e cálculo, além da apresentação dos honorários ao cliente.

Em sua apresentação, Nilson contou que, no início da carreira, atendeu um senhor que chegou ao estande em um caminhão antigo e cuja aparência poderia levar alguém a subestimar sua capacidade de compra. Em vez de julgá-lo, Nilson o recebeu, conversou e descobriu que ele era empresário

do ramo de transportes e buscava um apartamento para a neta. O cliente acabou comprando uma unidade. A história ilustra a importância de ouvir e atender cada pessoa com respeito, sem presumir seu perfil ou poder de compra pela aparência.

A pauta colocou em evidência uma etapa importante da prestação do serviço: definir e comunicar a remuneração de maneira fundamentada, considerando o trabalho técnico envolvido. Para o avaliador, a clareza na apresentação dos honorários integra a relação profissional com o contratante e contribui para demonstrar o escopo e a responsabilidade da avaliação. ➤



A atuação do corretor perito nos processos judiciais

Na programação da tarde, o professor Petrus Mendonça foi anunciado para abordar a atuação do corretor perito avaliador nos processos judiciais. Advogado especialista em Direito Imobiliário, perito judicial e professor, Mendonça reúne experiência nas áreas jurídica, imobiliária e de avaliação.

O tema é especialmente relevante para profissionais que atuam em disputas judiciais envolvendo imóveis. A avaliação pode subsidiar decisões sobre valores, direitos e interesses das partes.

Nesse contexto, o trabalho téc-

nico exige atenção aos procedimentos próprios da perícia e à comunicação dos fundamentos adotados, para que a análise possa ser compreendida no ambiente judicial.

O assunto se conectou à discussão de Barcellos sobre desapropriações: em processos que envolvem a definição do valor de um imóvel, o perito pode ser nomeado pelo juízo, enquanto as partes formulam quesitos e indicam assistentes técnicos. A atuação nesse contexto exige que o profissional apresente uma avaliação tecnicamente fundamentada e compreensível para o processo. ➤



Inteligência artificial e automação na avaliação imobiliária

Dr. Norberto Sampa, consultor patrimonial e de capital com atuação em ciência de dados, inteligência artificial e automação, foi anunciado para apresentar o tema Agentes de IA e Automação na Avaliação Imobiliária.

A palestra foi inserida em uma programação que reconheceu o impacto crescente das ferramentas digitais no setor. A aplicação de agentes autônomos e fluxos de automação pode apoiar ativi-

dades empresariais, regulatórias e de monitoramento. Para o avaliador, o assunto abre espaço para refletir sobre como tecnologias de IA podem ser incorporadas ao trabalho sem perder de vista a análise profissional e a qualidade técnica dos resultados.

Na abertura do encontro, o presidente do CRECISP também já havia observado que a velocidade das transformações digitais torna indispensável a atualização constante dos avaliadores. ➤



Imóveis com restrições: análise e avaliação em contexto complexo

A programação foi encerrada com um painel sobre avaliação de imóveis com restrição, conduzido pelos conselheiros Rosângela Martinelli Campagnolo e Roberto Nicastro Capuano.

O painel foi mediado pelo chefe do Setor de Educação Continuada do CRECISP, Andersom Bontorim, e abordou imóveis cujo uso ou aproveitamento pode estar condicionado por limitações específicas. A presença de especialistas com experiência em avaliação, consultoria e atuação no mercado imobiliário contribuiu

para destacar a necessidade de considerar essas particularidades na análise do bem e na definição de seu valor.

O tema envolveu situações em que limitações legais, urbanísticas ou relacionadas ao próprio imóvel podem afetar seu uso, aproveitamento e valor.

O painel também dialogou com os assuntos tratados ao longo do dia: as características do imóvel, a legislação aplicável, o potencial de aproveitamento e as condições de mercado são elementos que podem se combinar de forma distinta em cada avaliação. ➤



Uma agenda conectada aos desafios da profissão

O IV ECAM reuniu temas que vão da escolha do método de avaliação à atuação em processos judiciais, passando por honorários, tendências econômicas, inteligência artificial e restrições de uso. Em conjunto, as palestras reforçaram uma mensagem central: a avaliação imobiliária exige atualização,

conhecimento técnico e compreensão do contexto em que cada imóvel está inserido.

O encontro também valorizou o trabalho dos corretores avaliadores em benefício da sociedade e dos órgãos públicos, reconhecendo a contribuição desses profissionais para a produção de informações técnicas confiáveis sobre o patrimônio imobiliário. ➤

Quer ter acesso a informação de qualidade, conteúdo exclusivo e as últimas novidades do mercado imobiliário de um jeito dinâmico e na palma da sua mão?

**Siga o CRECISP
nas redes sociais.**

f @crecisp **o** @crecispoficial

X @portalcrecisp **d** @crecisp

in crecisp_oficial **y** @crecisp

