



## **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – INFLUÊNCIA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL PARA A DEFINIÇÃO DE SEU VALOR**

LUCIANA CARVALHO CÔRTEZ JAPIASSU  
lucianaccj@hotmail.com

**Objetivo:** Comprovar e medir o quanto a localização é fator determinante na composição final do valor do imóvel. Estes estudos podem contribuir, até mesmo para estratégias de mercado, efetivando-se como ferramenta para diretrizes de futuros empreendimentos. **Método:** Inicialmente foi feita a avaliação de um imóvel, apartamento residencial, real situado em Goiânia, no Bairro Alto da Glória e considerando todas as suas variáveis (área privativa, número de quartos, número de banheiros, número de vagas, padrão de acabamento, padrão da área de lazer comum do prédio e Índice Fiscal. Após esta avaliação, utilizando-se o Método Comparativo de Dados Direto do Mercado e com o uso do software Sisdea, para a realização da inferência estatística, foram criadas outras quatro hipóteses de diferentes localizações. A Engenharia de Avaliações é ferramenta fundamental para esta análise, pois através desta especialidade da Engenharia pode-se determinar tecnicamente o valor de um bem. **Resultados:** Foi considerado o Shopping Flamboyant, como ponto central da região de análise. A partir dele, as 4 análises feitas estão localizadas arbitrariamente dentro de um raio menor que 1,5km, inclusive o próprio apartamento inicialmente avaliado. Portanto, o mesmo imóvel foi avaliado outras 4 vezes, apenas alterando o valor do PV (índice fiscal fornecido pela Prefeitura de Goiânia) e mantendo as demais características e atributos do imóvel, hipoteticamente como se o mesmo empreendimento, em mesma data e condições apenas estivesse situado em diferentes localizações da malha urbana. Como resultado ilustrado através de gráficos de análises, as alterações de valores foram bastante significativas, porém não proporcionais. **Conclusão:** Ao avaliar um apartamento, com os conhecimentos da Engenharia de Avaliações e em uma determinada região, a localização é fator determinante na composição final do valor deste imóvel. Comprovou-se, através dos resultados e valores encontrados para os imóveis hipotéticos, o quão importante e influenciante é esta “variável” localização, e o quão importante e influenciante é esta “variável” localização, e o quanto é impactante na composição do valor final.

**Palavras-chave:** Avaliação. Imóveis. Apartamento