

Especial – Março/2026

A revista direcionada para o corretor de imóveis



REVISTA INTERATIVA

Clique nos links
para ser direcionado



3º Encontro de Corretores Avaliadores Mercadológicos – ECAM



3º ECAM – Novos horizontes para a atividade

O 3º ECAM — Encontro de Corretores Avaliadores Mercadológicos — trouxe uma mensagem clara: a avaliação imobiliária é hoje um dos pilares estratégicos para o fortalecimento da profissão e para a geração de segurança jurídica e transparência no mercado. Realizado no Espaço center 3, em São Paulo, no dia 24 de fevereiro, o evento reuniu aproximadamente 400 corretores que já atuam como avaliadores mercadológicos. Coube ao presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, conduzir esse momento inicial, dando o tom de um evento pen-

sado para ampliar conhecimento, consolidar avanços e projetar novos horizontes para a atividade.

Em sua fala, o dirigente destacou que o encontro foi organizado com o propósito de fortalecer, em nível nacional, o reconhecimento do corretor de imóveis como profissional habilitado para determinar o valor mercadológico dos bens imobiliários. Segundo ele, os resultados alcançados nos últimos anos demonstram um crescimento consistente da atividade, com aumento do número de profissionais qualificados, redução de contestações e maior credibilidade institucional junto a órgãos pú-



blicos e privados.

O presidente também ressaltou a dimensão social do trabalho realizado pelos avaliadores, lembrando que milhares de avaliações de interesse público já foram realizadas, contribuindo para decisões mais justas, transparência na gestão pública e melhor utilização de recursos. Para ele, esse conjunto de ações evidencia a relevância da categoria não apenas para o mercado imobiliário, mas para toda a sociedade.

Outro ponto enfatizado foi a importância das parcerias institucionais e dos avanços técnicos conquistados, que vêm consolidando a avaliação mercadológica como uma atividade cada vez mais estruturada, reconhecida e valorizada. Nesse contexto, o 3º ECAM foi apresentado como um espaço essencial para troca de experiências, atualização profissional e fortalecimento da identidade dos corretores avaliadores.

Estiveram presentes no Encontro: o presidente da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT),

Mário William Esper; os conselheiros Arthur Boiajian, Ana Maria Faleiros Diniz, Angelita Esnarriaga Viana, Gilberto Yogui, Antonio Benedito Leite da Silva Souza, Douglas Vargas, José Gualberto de Assis, Magali Aparecida dos Santos, Manoel Kenji Chikaoka, Maria Regina de Castro Busnello; os presidentes André Cardoso Costa (CRECI-SE); Reginal Barroso de Lima (CRECI-RR); Luiz Celso Castegnaro (CRECI-PR); e os membros do grupo de Avaliação do CRECI-ES, Ary Barbosa, Ubiratan Pinheiro, Josemildo da Silva. Participaram, ainda, representantes dos Conselhos de Santa Catarina, Maranhão e Rio Grande do Sul.

Encerrando a abertura, o presidente destacou que o ECAM simboliza um momento de evolução contínua da profissão, reafirmando o compromisso do Conselho em investir em capacitação, inovação e reconhecimento institucional, para que os corretores de imóveis sigam ampliando seu protagonismo no desenvolvimento do país.

A nova economia imobiliária

- Mercados para investimento e transações
- Mercados para uso e ocupação
- Uso de análise preditiva para investimentos

+ outros fatores

Clima, urbanização, disponibilidade de imóveis acessíveis, mudança no sistema de trabalho

BUSINESS
SCHOOL

3º
En
Co
Av
Me

Novas tendências de mercado e econômicas a considerar no PTAM - Gustavo Grisa

Na sequência da abertura, o 3º ECAM recebeu a palestra do economista Gustavo Grisa, que trou-

xe uma reflexão estratégica sobre as transformações do mercado imobiliário e seus impactos diretos na atividade de avaliação merca-



dológica. Com uma abordagem voltada ao futuro da profissão, sua exposição destacou que o principal desafio atual não é apenas dominar técnicas, mas compreender as profundas mudanças na própria noção de valor no setor.

Um dos pontos centrais abordados foi a evolução do conceito de preço no mercado imobiliário. Grisa explicou que a forma como os imóveis são precificados está passando por uma transição significativa, influenciada por novas dinâmicas econômicas, comportamentais e tecnológicas, o que exige dos avaliadores uma visão mais ampla e estratégica. Segundo ele, entender essas mudanças é fundamental, pois elas impactam diretamente a maneira como os pareceres técnicos serão elaborados daqui para frente.

Outro destaque foi a importância do uso de dados e pesquisas de mercado. O palestrante enfatizou que o setor dispõe hoje de uma grande quantidade de informações valiosas — muitas vezes subutilizadas — que podem enriquecer significativamente as análises. Dados sobre comportamento de locação, faixa de valores, garantias e dinâmica regional, por exemplo, permitem ao avaliador construir diagnósticos mais consistentes e embasados, fortalecendo a credibilidade técnica dos laudos.

Grisa também ressaltou a necessidade de incorporar novas ferramentas e metodologias ao trabalho, incluindo o uso de inte-

ligência artificial, análise de indicadores econômicos e integração de bases georreferenciadas. Esses recursos, segundo ele, ampliam a capacidade de interpretação do mercado e contribuem para que o profissional apresente avaliações mais precisas e argumentadas.

Outro tema relevante foi a influência do comportamento humano na formação dos valores imobiliários. O palestrante destacou que fatores como perfil geracional, renda, expectativas e padrões de consumo têm papel crescente na determinação dos preços, indicando que a economia comportamental tende a se tornar cada vez mais importante na atuação dos avaliadores.

Por fim, Grisa chamou a atenção para um desafio estrutural do mercado brasileiro: a distância entre preço pedido e valor real de mercado. Segundo ele, a precificação inadequada reduz a liquidez dos imóveis e limita o dinamismo do setor, reforçando a importância do trabalho técnico do avaliador para garantir maior eficiência e transparência nas negociações.

Ao encerrar, a palestra deixou uma mensagem clara aos participantes: o futuro da avaliação imobiliária depende da capacidade dos profissionais de integrar conhecimento técnico, visão econômica e inteligência de mercado, posicionando-se como especialistas cada vez mais estratégicos dentro do setor imobiliário.



Tecnologias e inteligência de dados na avaliação imobiliária - Norberto Sampa

Em continuidade à programação do 3º ECAM, os participantes acompanharam a palestra de Norberto Sampa, que tratou de um tema cada vez mais essencial para a atividade avaliativa: o uso de tecnologias e inteligência de dados na avaliação imobiliária. Com uma abordagem prática e voltada à inovação, a apresentação destacou como a transformação digital vem ampliando as

possibilidades de análise e fortalecendo a precisão dos pareceres técnicos.

Logo no início, o palestrante enfatizou que o mercado já dispõe de um amplo conjunto de ferramentas capazes de elevar significativamente a qualidade das avaliações, incluindo drones, sistemas de georreferenciamento, bases públicas de dados e plataformas de inteligência artificial. Segundo ele, o grande desafio atual não é a falta de tecno-



logia, mas sim a necessidade de os profissionais se apropriarem desses recursos e aprenderem a utilizá-los de forma estratégica.

Um dos pontos mais destacados foi o potencial do uso de dados geoespaciais, especialmente por meio de plataformas que reúnem múltiplas “camadas” de informações sobre uma região – como zoneamento, infraestrutura urbana, serviços, mobilidade e características socioeconômicas. A integração dessas variáveis permite ao avaliador construir análises muito mais completas, contextualizadas e fundamentadas.

Norberto Sampa também ressaltou a importância da organização e da transparência dos dados utilizados nos laudos. Ele destacou que uma avaliação consistente não depende apenas da coleta de informações, mas da capacidade do profissional de estruturar corretamente esses dados, justificar suas fontes e apresentar uma narrativa técnica clara, capaz de

demonstrar a lógica que levou à conclusão do valor estimado.

Outro aspecto relevante abordado foi o avanço da inteligência artificial como ferramenta de apoio à atividade avaliativa. O palestrante explicou que esses recursos já permitem automatizar análises, cruzar grandes volumes de informações e gerar insights estratégicos, tornando o processo mais eficiente e ampliando a capacidade técnica do profissional.

Ao final, a mensagem central deixada pela palestra foi a de que a avaliação imobiliária caminha rapidamente para um modelo cada vez mais orientado por dados, tecnologia e integração de informações. Nesse cenário, destacou Sampa, os profissionais que dominarem essas ferramentas estarão mais preparados para oferecer análises precisas, ganhar credibilidade no mercado e se posicionar de forma competitiva em uma atividade que se torna, a cada dia, mais técnica e estratégica.



Critérios essenciais para a escolha de imóveis comparativos – Rosângela Martinelli

Na sequência da programação do 3º ECAM, o público acompanhou a palestra de Rosângela Martinelli, que trouxe uma abordagem prática e aprofundada sobre um dos pontos mais sensíveis da avaliação imobiliária: a escolha adequada dos comparativos.

Com linguagem direta e voltada a profissionais experientes, a especialista destacou que o maior desafio do método comparativo

não está nos cálculos, nas fórmulas estatísticas ou na aplicação das normas técnicas, mas sim na seleção criteriosa das amostras que servirão de base para o parecer. Segundo ela, é nesse momento que o valor do imóvel começa, de fato, a ser construído – e onde também surgem as principais distorções.

Durante a apresentação, Rosângela explicou que a escolha dos comparativos deve ser trata-



da como uma estratégia técnica, e não apenas como um procedimento mecânico. Ela ressaltou que fatores como perfil do público-alvo, liquidez do imóvel, vocação econômica, tempo de exposição no mercado e equivalência econômica são tão importantes quanto características físicas, como metragem ou localização.

Outro ponto enfatizado foi a necessidade de ampliar o olhar do avaliador, evitando a limitação a um único bairro ou região. A palestrante destacou que, na ausência de imóveis semelhantes próximos, é perfeitamente possível buscar comparativos em outras áreas, desde que apresentem equivalência econômica e de mercado.

A palestra também trouxe reflexões sobre erros comuns que comprometem pareceres, como o uso de amostras heterogêneas, a falta de verificação das fontes e a utilização indiscriminada de dados automatizados. Nesse contexto, Rosângela alertou para o uso responsável da inteligência artificial, que pode ser uma importante aliada na pesquisa, mas nunca deve substituir o julgamento técnico do profissional.

Encerrando sua participação, ela reforçou uma mensagem central aos avaliadores: mais do que quantidade de dados, o que garante a qualidade de um parecer é a consistência das amostras e a convicção técnica de quem assina o trabalho — sempre sustentada por fundamentação sólida, critérios claros e fontes confiáveis.



Avaliação, empreendimentos e negócios: estruturação imobiliária – Roberto Nicastro Capuano

Um dos momentos de maior densidade técnica do 3º ECAM – Encontro de Corretores Avaliadores Mercadológicos – foi a palestra de Roberto Nicastro Capuano, que abordou a avaliação voltada à estruturação imobiliária, tema considerado um dos mais complexos e estratégicos da atuação do corretor avaliador.

Com mais de três décadas de experiência no mercado, Capu-

ano apresentou uma exposição fortemente ancorada na prática profissional, destacando o papel decisivo da avaliação correta no sucesso de empreendimentos imobiliários. Segundo ele, não existe operação segura – seja em incorporações, garantias, fundos imobiliários ou negociações de grande porte – sem uma estimativa de valor consistente e alinhada à realidade do mercado.

Durante a apresentação, o pa-



lestrante chamou atenção para um problema recorrente: avaliações excessivamente baseadas em fórmulas e pouco conectadas ao comportamento real do mercado. Ele ressaltou que comparativos mal escolhidos, mesmo quando tecnicamente corretos do ponto de vista formal, podem distorcer completamente o valor de um imóvel. Nesse contexto, reforçou que a leitura de mercado e o julgamento técnico do avaliador são elementos indispensáveis para a qualidade do parecer.

Outro eixo central da palestra foi a defesa do corretor de imóveis como o profissional mais preparado para avaliações voltadas à estruturação imobiliária. De acordo com Capuano, o corretor reúne atributos únicos, como conhecimento de liquidez, percepção de oferta e demanda, leitura de tendências e entendimento dos usos econômicos possíveis de um imóvel — fatores determinantes para avaliações estratégicas.

O palestrante também revisitou os principais métodos de avaliação, destacando a necessidade de maior aprofundamento, especialmente no método da renda e no método involutivo, fundamentais para análises ligadas a incorporações, loteamentos, operações built-to-suit e empreendimentos comerciais estruturados.

Ao longo da exposição, Capuano organizou o tema em três conceitos essenciais: empreendimento imobiliário, negócio imobiliário e estruturação imobiliária. Esta última foi definida como um conjunto

integrado de ações técnicas, jurídicas, financeiras e comerciais que transforma uma área ou projeto em um produto imobiliário viável e economicamente sustentável.

A palestra abordou ainda aspectos fundamentais da legislação, como as normas que regem incorporações e loteamentos, além da importância do domínio do Plano Diretor, das leis de zoneamento e dos instrumentos urbanísticos. Segundo ele, o conhecimento dessas variáveis é decisivo para a correta estimativa do potencial construtivo e, consequentemente, do valor de terrenos e empreendimentos.

Outro ponto de destaque foi a explicação dos estudos de massas e de viabilidade econômica, considerados ferramentas indispensáveis para avaliações voltadas à estruturação. Capuano ressaltou que, nesse tipo de análise, o corretor precisa assumir uma postura estratégica, simulando cenários de desenvolvimento para compreender o real potencial do imóvel.

Ao encerrar, o palestrante enfatizou a transformação em curso na profissão: o corretor avaliador deixa de ser apenas intermediador de negócios para assumir um papel cada vez mais técnico e estratégico, atuando como analista de viabilidade, intérprete da legislação urbanística e parceiro de investidores e desenvolvedores.

A apresentação sintetizou, assim, uma das principais mensagens do ECAM: a valorização do conhecimento técnico e da qualificação profissional como pilares para o fortalecimento do corretor de imóveis no mercado contemporâneo.



Tratamento por fatores de saneamento amostral: fundamentos técnicos para evitar impugnações - Anderson Bontorim

A busca por maior rigor técnico na avaliação imobiliária foi o foco da palestra de Anderson Bontorim durante o 3º ECAM – Encontro de Corretores Avaliadores Mercadológicos. Com o tema, o especialista apresentou aos participantes métodos estatísticos e

critérios práticos para tornar os laudos mais consistentes e juridicamente seguros.

Logo no início, Bontorim abordou um dos principais desafios enfrentados pelos avaliadores: a impugnação de pareceres. Entre as causas mais frequentes, destacou a heterogeneidade dos



comparativos, diferenças significativas de localização e grande variação nos valores por metro quadrado dentro da mesma amostra — fatores que comprometem a confiabilidade dos resultados. Segundo ele, não basta reunir muitos dados: é essencial tratá-los tecnicamente para garantir coerência estatística.

Como base da padronização, o palestrante defendeu o uso do preço por metro quadrado como referência comum, permitindo a comparação entre imóveis de diferentes tamanhos e características. A partir dessa uniformização, entram os fatores de ajuste, aplicados para aproximar economicamente os comparativos do imóvel avaliando. Entre os exemplos citados estiveram descontos sobre preços de oferta, correções por diferença de área, influência de localização, impacto do andar em edifícios e ajustes por obsolescência e conservação.

Outro ponto central foi o sanea-

mento amostral, processo destinado a eliminar distorções estatísticas. Bontorim explicou que, após aplicar os fatores de ajuste, calculam-se média e desvio padrão dos dados, identificando os chamados outliers — elementos muito distantes do padrão da amostra. Esses dados são excluídos gradualmente até que se alcance um conjunto homogêneo e confiável.

Na etapa final, o palestrante demonstrou como a amostra tratada permite chegar ao valor de mercado de forma rastreável e transparente, reforçando que a credibilidade do laudo depende da clareza metodológica e da possibilidade de reprodução dos cálculos por outros profissionais.

Ao encerrar, Bontorim ressaltou que avaliações bem estruturadas, com fundamentação técnica e uso adequado de ferramentas estatísticas, reduzem significativamente o risco de questionamentos e fortalecem a imagem do corretor avaliador no mercado.



Avaliação de imóveis no digital: como calcular a rentabilidade nas locações – Petrus Mendonça

A integração entre avaliação imobiliária, tecnologia digital e análise de rentabilidade foi o tema da palestra do advogado e professor Petrus Mendonça durante o 3º ECAM – Encontro de Corretores Avaliadores Mercadológicos. Especialista em Direito Imobiliário e docente na área de avaliação, o palestrante destacou a necessidade de qualificação técnica con-

tínua dos corretores diante das transformações do mercado.

Logo na abertura, Mendonça ressaltou a natureza multifacetada da atividade avaliativa, definindo-a como uma combinação de arte, técnica e ciência. Segundo ele, o corretor reúne competências normativas, metodológicas e de leitura de mercado, o que confere grande responsabilidade e relevância institucional ao



trabalho de avaliação.

Ao abordar o avanço tecnológico, o palestrante destacou que a inteligência artificial deve ser vista como aliada, e não como ameaça à profissão. Ele explicou que ferramentas digitais tendem a automatizar tarefas operacionais, como elaboração de documentos e análises preliminares, mas não substituem a sensibilidade de mercado e o julgamento técnico do avaliador.

Mendonça também tratou da crescente importância dos documentos eletrônicos e da segurança jurídica no ambiente digital, ressaltando que a jurisprudência já reconhece a validade de assinaturas digitais e cópias eletrônicas, desde que atendam a requisitos formais.

No campo prático, a palestra abordou a avaliação imobiliária no contexto digital, destacando que a atividade hoje ultrapassa barreiras geográficas. Segundo o especialista, um corretor pode avaliar imóveis em diferentes regiões, desde que tenha acesso a informações confiáveis, utilize ferramentas tecnológicas adequadas e compreenda as particularidades locais do mercado.

Entre os recursos citados como parte da rotina atual do avaliador estão sistemas digitais de certidões, plataformas de geolocalização e ferramentas de medição remota, que agilizam a coleta de dados e ampliam a precisão das análises.

Outro ponto central foi a escolha

correta dos métodos de avaliação, que deve variar conforme a finalidade do parecer. Mendonça reforçou a importância do método comparativo direto, do método involutivo, do evolutivo e da capitalização de renda, destacando que a aplicação adequada de cada um depende do objetivo da análise e do tipo de imóvel.

A palestra também trouxe orientações práticas sobre o cálculo da taxa de rentabilidade em locações, apresentado como ferramenta essencial para orientar decisões de clientes. O especialista demonstrou como uma fórmula simples permite comparar rapidamente o retorno de diferentes imóveis e diferenciar rentabilidade de valorização patrimonial.

Ao encerrar, Mendonça enfatizou que avaliações imobiliárias não podem se basear em estimativas superficiais, mas devem sempre apresentar fundamentação técnica clara e metodologicamente estruturada. Segundo ele, a combinação entre conhecimento normativo, domínio tecnológico e capacidade analítica será determinante para o fortalecimento do corretor avaliador no mercado contemporâneo.

A apresentação reforçou uma das principais mensagens do ECAM: o futuro da avaliação imobiliária passa pela qualificação técnica, pelo uso inteligente da tecnologia e pela atuação cada vez mais estratégica do corretor de imóveis.



Encerramento

O ECAM – Encontro de Corretores Avaliadores Mercadológicos foi encerrado com um discurso marcado por resgate histórico, reconhecimento institucional e projeções para o futuro da avaliação imobiliária no país. A fala coube ao presidente do CRECI-SP, que destacou a trajetória de consolidação da atividade avaliativa como uma das mais importantes conquistas técnicas da categoria.

Em tom pessoal e reflexivo, o dirigente lembrou que, no início dos anos 2000, o Conselho enfrentava forte desconfiança pública e

críticas recorrentes quanto à sua atuação. Segundo ele, a busca por formas efetivas de valorização profissional levou a entidade a priorizar a capacitação técnica dos corretores, caminho que se mostraria decisivo para transformar a imagem da instituição.

O ponto de inflexão ocorreu a partir de um episódio dramático: o acidente provocado pela abertura de uma cratera nas obras do metrô em São Paulo, em 2007. Na ocasião, o Conselho ofereceu ao governo estadual a realização voluntária de avaliações dos imóveis afetados, com o objetivo de



fornecer base técnica para pedidos de indenização das famílias atingidas. O ofício foi encaminhado ao então governador José Serra e rapidamente ganhou repercussão pública.

Embora a iniciativa tenha sido inicialmente questionada por especialistas de outras áreas, a resposta institucional veio pouco depois, quando a Defensoria Pública demonstrou interesse no trabalho oferecido. A atuação voluntária dos corretores no caso representou, segundo o presidente, um marco simbólico e prático: além de auxiliar diretamente a população, evidenciou a capacidade técnica dos profissionais para atuar em avaliações complexas.

A experiência abriu caminho para uma estratégia mais ampla de aproximação com o sistema de Justiça. Ao longo de quase uma década, o Conselho trabalhou para demonstrar a confiabilidade dos pareceres técnicos elaborados por corretores, processo que culminou, em 2016, na assinatura do primeiro convênio com o Tribunal de Justiça de São Paulo. A partir desse acordo, a atuação do corretor como avaliador passou a ganhar maior reconhecimento institucional e presença em processos judiciais.

Durante o encerramento, o presidente destacou a evolução registrada desde então. Se no início dos anos 2000 havia poucos profissionais especializados e escassa produção técnica sobre avaliação

mercadológica, hoje o cenário é de forte mobilização: eventos com grande participação, crescimento do número de avaliadores cadastrados e ampliação do diálogo com órgãos públicos e o Judiciário.

Segundo ele, esse avanço representa mais do que um benefício corporativo. Trata-se de um legado construído por meio de voluntariado, formação continuada e defesa da legitimidade técnica da profissão. A consolidação da avaliação mercadológica como instrumento confiável, afirmou, contribuiu para fortalecer a imagem do corretor de imóveis como agente técnico essencial ao funcionamento do mercado.

Ao final, o discurso assumiu caráter inspirador, direcionado sobretudo às novas gerações de avaliadores presentes no encontro. O presidente ressaltou que o cenário atual — com auditórios lotados, debates metodológicos e crescente reconhecimento institucional — é resultado de um processo iniciado há mais de duas décadas e que segue em expansão.

Assim, o encerramento do ECAM combinou memória e perspectiva: ao mesmo tempo em que relembrou as origens voluntárias da atividade avaliativa dentro do sistema profissional, reafirmou o compromisso de continuidade, apontando a avaliação mercadológica como uma das áreas estratégicas para o futuro da categoria e para sua relação com a sociedade e a Justiça.

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 **ig** @crecispoficial

X @portalcrecisp **td** @crecisp

in crecisp_oficial **yt** @crecisp

