



Este trabalho está licenciado com uma Licença Creative Commons Atribuição-NãoComercial 4.0 Internacional.

Fonte: <https://ojs.cuadernoseducacion.com/ojs/index.php/ced/article/view/7629>. Acesso em: 25 maio 2026.

Referência

MENEZES, Érika Stella Silva et al. Disciplina de avaliação de imóveis urbanos no curso de arquitetura e urbanismo no Brasil: uma proposta curricular necessária. **Cuadernos de Educación y Desarrollo**, [S. l.], v. 17, n. 2, p. e7629, 2025. DOI: <https://doi.org/10.55905/cuadv17n2-113>. Disponível em: <https://ojs.cuadernoseducacion.com/ojs/index.php/ced/article/view/7629>. Acesso em: 25 maio. 2026.

Disciplina de avaliação de imóveis urbanos no curso de arquitetura e urbanismo no Brasil: uma proposta curricular necessária

Urban property appraisal course in the architecture and urbanism program in Brazil: a necessary curricular proposal

Disciplina de evaluación de bienes inmuebles urbanos en el curso de arquitectura y urbanismo en Brasil: una propuesta curricular necesaria

Érika Stella Silva Menezes

Especialista em Reabilitação Ambiental Sustentável Arquitetônica e Urbanística
Instituição: Universidade de Brasília
Endereço: Campus Darcy Ribeiro, Brasília – DF, Brasil, CEP: 70910-900
E-mail: martois.stella@gmail.com

João da Costa Pantoja

Doutor em Estruturas
Instituição: Universidade de Brasília
Endereço: Campus Darcy Ribeiro, Brasília – DF, Brasil, CEP: 70910-900
E-mail: joaopantoja@unb.br

Catia Piccolo Viero Devechi

Doutora em Educação
Instituição: Universidade de Brasília
Endereço: Campus Darcy Ribeiro, Brasília – DF, Brasil, CEP: 70910-900
E-mail: devechi@unb.br

Ana Clara Matos de Carvalho

Mestra em Arquiteta e Urbanista
Instituição: Universidade de Brasília
Endereço: Campus Darcy Ribeiro, Brasília – DF, Brasil, CEP: 70910-900
E-mail: anaclaramc@hotmail.com

Valmor Cerqueira Pazos

Mestre em Educação
Instituição: Universidade de Brasília
Endereço: Campus Darcy Ribeiro, Brasília – DF, Brasil, CEP: 70910-900
E-mail: pazos@unb.br



Pedro Gomes Cardoso

Graduando em Arquiteto e Urbanista

Instituição: Universidade de Brasília

Endereço: Campus Darcy Ribeiro, Brasília – DF, Brasil, CEP: 70910-900

E-mail: pedrogcardoso@unb.br

Maribel Del Carmen Aliaga Fuentes

Doutora em Arquitetura e Urbanismo

Instituição: Universidade de Brasília

Endereço: Campus Darcy Ribeiro, Brasília – DF, Brasil, CEP: 70910-900

E-mail: marialiaga@unb.br

Marta Adriana Bustos Romero

Doutora em Arquitetura e Urbanismo

Instituição: Universidade de Brasília

Endereço: Campus Darcy Ribeiro, Brasília – DF, Brasil, CEP: 70910-900

E-mail: romero@unb.br

RESUMO

A proposta de disciplina de Avaliação de Imóveis Urbanos busca fortalecer a formação dos arquitetos e urbanistas, alinhando-a às normativas do CAU/BR, à ABNT NBR 14653-1 e às diretrizes do IBAPE e RICS, que estabelecem padrões técnicos para avaliações compatíveis com as demandas do mercado. Com métodos como o Comparativo Direto de Dados de Mercado, a Capitalização da Renda e o Método Evolutivo, a disciplina propõe sua aplicação efetiva no planejamento urbano e na formulação de políticas públicas. Ademais, incorpora o uso de ferramentas tecnológicas, como Power BI, Excel e Python, para análises estatísticas e modelagem de dados. Seu conteúdo programático está alinhado às normativas do setor, adotando metodologias inovadoras e enfatizando a prática profissional. Dessa forma, a inclusão desta disciplina preenche uma lacuna formativa, potencializa a atuação estratégica dos profissionais e promove um ensino consistente e adequado às exigências regulatórias e às demandas do setor, impulsionando o desenvolvimento profissional.

Palavras-chave: avaliação de imóveis, planejamento urbano, sustentabilidade, formação acadêmica, mercado imobiliário.

ABSTRACT

The proposed course on Urban Real Estate Appraisal aims to strengthen the education of architects and urban planners, aligning it with the regulations of CAU/BR, ABNT NBR 14653-1, and the guidelines of IBAPE and RICS, which establish technical standards for appraisals that meet market demands. Using methods such as the Direct Comparative Market Data Method, the Income Capitalization Method, and the Evolutionary Method, the course proposes its effective application in urban planning and the formulation of public policies. Furthermore, it incorporates the use of technological tools such as Power BI,



Excel, and Python for statistical analysis and data modeling. Its curriculum is aligned with sector regulations, adopting innovative methodologies and emphasizing professional practice. In this way, the inclusion of this course fills a significant educational gap, enhances the strategic performance of professionals, and promotes consistent, appropriate teaching that meets regulatory requirements and market demands, thereby effectively boosting sustainable professional development.

Keywords: real estate appraisal, urban planning, sustainability, academic training, real estate market.

RESUMEN

La propuesta de disciplina de Evaluación de Inmuebles Urbanos busca fortalecer la formación de arquitectos y urbanistas, alineándola a las normativas del CAU/BR, ABNT NBR 14653-1 y directrices del IBAPE y RICS, que fijan estándares técnicos para evaluaciones acordes a las demandas del mercado. Empleando métodos como el Comparativo Directo de Datos de Mercado, la asignatura propone su uso efectivo en la planificación urbana y en la formulación de políticas públicas. Además, incorpora diversas y avanzadas herramientas tecnológicas, como Power BI, Excel y Python, para análisis estadísticos y modelado de datos. Su plan de estudios se alinea rigurosamente con las normativas del sector, adoptando metodologías innovadoras y enfatizando la práctica profesional. De este modo, la inclusión de esta asignatura llena una importante brecha formativa, potencia la actuación de los profesionales y promueve notoriamente una enseñanza acorde a las exigencias regulatorias y a las demandas del sector, impulsando el desarrollo profesional.

Palabras clave: evaluación inmobiliaria, planificación urbana, sostenibilidad, formación académica, mercado inmobiliario.

1 A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NO ENSINO DE ARQUITETURA E URBANISMO: JUSTIFICATIVA PARA A INSERÇÃO CURRICULAR

A construção curricular no ensino superior deve refletir não apenas as demandas do mercado, mas também as diretrizes pedagógicas e epistemológicas que sustentam a formação crítica e reflexiva dos estudantes. Nesse sentido, a proposição de uma disciplina específica sobre Avaliação de Imóveis Urbanos insere-se no debate sobre a necessidade de integrar conhecimentos interdisciplinares, articulando economia, direito, engenharia e arquitetura. Essa abordagem exige um arcabouço teórico robusto e



metodologias alinhadas aos princípios da educação contemporânea.

Basil Bernstein (1996) aponta que a organização curricular não é um processo neutro, pois sofre influência de dispositivos de poder e seleção do conhecimento. Dessa forma, a estruturação dessa disciplina precisa considerar concepções de currículos integradores, evitando uma segmentação estanque e promovendo um aprendizado situado e contextualizado. Tal perspectiva dialoga com John Dewey (1938), ao valorizar a experiência e a problematização como elementos centrais do processo educativo.

No contexto da formação por competências, defendida por Philippe Perrenoud (1999), a disciplina deve articular saberes teóricos e práticos, capacitando os estudantes para análises críticas e soluções aplicadas à realidade imobiliária urbana. Além disso, em consonância com a Pedagogia do Conhecimento, conforme discutido por Paulo Freire (1987), a abordagem deve valorizar a autonomia intelectual e promover uma aprendizagem dialógica, de modo que a avaliação de imóveis urbanos não seja reduzida a um procedimento técnico, mas compreendida como um fenômeno social e político.

A avaliação de imóveis urbanos é uma competência essencial para arquitetos e urbanistas, demandando conhecimento técnico, normativo e crítico. No Brasil, essa atividade é regulamentada e reconhecida como atribuição exclusiva de arquitetos, urbanistas e engenheiros civis, conforme decisões da Justiça Federal e normativas do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR). Entretanto, a formação acadêmica em Arquitetura e Urbanismo nem sempre contempla disciplinas específicas sobre essa temática, o que impacta a qualificação profissional e a inserção no mercado de trabalho.

A cartilha "Avaliação – O que é e como contratar – Imóveis Urbanos", publicada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP), fornece um panorama abrangente sobre a Engenharia de Avaliações no contexto urbano. O documento apresenta um histórico da evolução da prática avaliativa no Brasil, discute a institucionalização de normas e diretrizes que regulam a atividade e descreve metodologias utilizadas, como o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o Método Involutivo, o



Método da Capitalização da Renda e o Método Evolutivo. Esses métodos garantem avaliações mais precisas e confiáveis, tornando imprescindível a qualificação dos profissionais que atuam na área (IBAPE-SP, 2023).

A ausência de disciplinas específicas sobre avaliação imobiliária nos cursos de Arquitetura e Urbanismo resulta em uma lacuna formativa que compromete a atuação dos profissionais. Consequentemente, muitos recém-formados necessitam buscar especializações e certificações para suprir essa deficiência. Além disso, o documento do IBAPE-SP enfatiza a relevância de entidades como o CAU/BR, o IBAPE e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) na regulamentação da prática avaliativa, reforçando a necessidade de um ensino alinhado às normativas da profissão.

1.1 ASPECTOS NORMATIVOS E A RELEVÂNCIA DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

A avaliação de imóveis urbanos é definida como um processo técnico e científico de estimativa de valor, levando em consideração aspectos econômicos, físicos, jurídicos e sociais. De acordo com a norma ABNT NBR 14653-1, a avaliação deve seguir critérios objetivos e metodologias rigorosas para garantir sua precisão e confiabilidade. A importância desse processo transcende as transações imobiliárias, sendo fundamental para o planejamento urbano, o cálculo de tributos e a viabilidade econômica de empreendimentos.

No contexto brasileiro, a avaliação imobiliária está amparada por diversas normativas, como a Lei 5.194/66, que dispõe sobre as atribuições de engenheiros e arquitetos, e a Resolução 1.010/2005 do CONFEA, que detalha os procedimentos para emissão de laudos técnicos. Além disso, a norma ABNT NBR 14653, composta por diversas partes, estabelece diretrizes sobre os métodos avaliativos, como o método comparativo direto de dados de mercado e o método da renda. Tais marcos normativos asseguram a padronização e a qualidade das avaliações, tornando imprescindível que os profissionais estejam familiarizados com essas regulamentações.



A análise de currículos de cursos de Arquitetura e Urbanismo no Brasil revela uma lacuna significativa na abordagem da avaliação de imóveis urbanos. Poucos cursos oferecem disciplinas específicas nessa área, o que impacta diretamente a qualificação dos profissionais ingressantes no mercado. Atualmente, algumas universidades, como a Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS) e a Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR), oferecem disciplinas voltadas para avaliações e perícias na construção civil. No entanto, esses conteúdos são geralmente abordados de forma complementar, sem uma disciplina exclusiva para a Avaliação de Imóveis Urbanos. Essa ausência compromete a formação dos arquitetos, que frequentemente carecem de competências para a realização de avaliações fundamentadas (Menezes, 2024).

Como ressaltam Oliveira, Pantoja e Zeferino (2025) no livro *Como Cuidar do Seu Imóvel: Projeto, Inspeção e Manutenção Predial*, a conservação e valorização patrimonial de imóveis exigem um conhecimento aprofundado das condições estruturais e do mercado imobiliário. Dessa forma, uma disciplina dedicada permitiria aos estudantes desenvolverem habilidades práticas, como a elaboração de laudos, a análise de mercado e o uso de tecnologias aplicadas à avaliação imobiliária, favorecendo uma formação mais completa e integrada.

O setor imobiliário brasileiro movimenta mais de R\$ 300 bilhões anualmente, evidenciando a crescente demanda por profissionais capacitados para atuar na avaliação de imóveis de forma precisa e ética. Essa necessidade é ainda mais premente em projetos de revitalização urbana, desenvolvimento sustentável e gestão de ativos imobiliários.

A popularização de tecnologias como drones, georreferenciamento e inteligência artificial tem ampliado as possibilidades de atuação na área, exigindo uma formação técnica cada vez mais específica. Segundo o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE, 2023), há um déficit de profissionais qualificados para atender à complexidade dos processos avaliativos, reforçando a urgência de uma disciplina que contemple essas competências. Diante desse cenário, propõe-se uma formação que seja não



apenas técnica, garantindo o domínio das ferramentas e metodologias essenciais, mas também integral e crítica, possibilitando uma visão ampla e reflexiva sobre os impactos e desafios do uso dessas tecnologias na sociedade.

Tais evidências corroboram sobre a necessidade da inclusão de uma disciplina sobre avaliação de imóveis urbanos nos cursos de Arquitetura e Urbanismo. Além de suprir lacunas formativas, fortalece o papel do arquiteto como um agente estratégico no desenvolvimento urbano e econômico, preparando-o para atuar em um mercado dinâmico e altamente regulamentado.

A proposta de inserção curricular dessa disciplina não apenas alinha a formação acadêmica às exigências normativas e de mercado, mas também amplia as capacidades críticas e técnicas dos profissionais, garantindo que os arquitetos possam exercer essa função com rigor científico, ética e inovação. Para sustentar essa proposta, adotou-se uma abordagem metodológica baseada na análise documental e na revisão de normativas técnicas, permitindo identificar lacunas curriculares e estruturar um conteúdo programático alinhado às necessidades formativas e às demandas profissionais.

2 METODOLOGIA

A metodologia deste estudo fundamenta-se na proposição de uma disciplina específica de Avaliação de Imóveis Urbanos para cursos de Arquitetura e Urbanismo, considerando as Diretrizes Curriculares Nacionais (DCNs 2010) e a necessidade de uma formação acadêmica alinhada às demandas contemporâneas do mercado e da sociedade. Para isso, adotam-se os seguintes procedimentos metodológicos:

- **Análise Documental** – Examina-se um conjunto de normativas e diretrizes institucionais para assegurar que a proposta da disciplina esteja em conformidade com as regulamentações vigentes e com as exigências acadêmicas e profissionais. São analisados documentos como as DCNs (2010) para Arquitetura e Urbanismo (MEC), as normativas do CAU/BR, a NBR 146530/2019 da ABNT e diretrizes (2024) do IBAPE e RICS, que



estabelecem padrões técnicos para a avaliação imobiliária.

- **Referencial Teórico** – A fundamentação teórica baseia-se em estudos acadêmicos que abordam a estruturação curricular no ensino superior, metodologias de ensino aplicadas e a relevância da avaliação imobiliária na formação do arquiteto e urbanista. O estudo apoia-se em autores como Bernstein (1996), Dewey (1938), Perrenoud (1999) e Freire (1987), além de publicações técnicas sobre avaliação imobiliária.
- **Proposição da Disciplina** – Com base nas análises anteriores, estrutura-se a disciplina de Avaliação de Imóveis Urbanos, buscando preencher uma lacuna na formação dos arquitetos e urbanistas. A proposta contempla um conteúdo programático alinhado às normativas do setor, metodologias de ensino inovadoras e avaliação aplicada à prática profissional, capacitando os estudantes para atuar com embasamento técnico, normativo e crítico na área de avaliação imobiliária.

Essa abordagem metodológica permite consolidar uma proposta pedagógica estruturada, fundamentada em referenciais teóricos sólidos e alinhada às exigências do ensino de Arquitetura e Urbanismo, contribuindo para a qualificação profissional e para a integração entre teoria e prática no mercado imobiliário.

3 ANÁLISE DOCUMENTAL E A URGÊNCIA DA CAPACITAÇÃO EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA ARQUITETOS E URBANISTAS

A análise documental realizada neste estudo fundamenta a proposição da disciplina de Avaliação de Imóveis Urbanos ao demonstrar que essa expertise é uma exigência normativa, profissional e acadêmica para arquitetos e urbanistas. O exame de diretrizes curriculares, normativas técnicas e regulamentos profissionais, evidencia que a inclusão dessa formação no ensino superior não é apenas desejável, mas essencial para uma atuação qualificada no setor imobiliário e no planejamento urbano.

1. Diretrizes Curriculares Nacionais (DCNs/2010) e a Formação do Arquiteto



e Urbanista

As Diretrizes Curriculares Nacionais (DCNs/2010) para Arquitetura e Urbanismo, estabelecidas pelo Ministério da Educação (MEC), definem que a formação desses profissionais deve ser abrangente, interdisciplinar e crítica, garantindo competências para compreender e transformar o espaço urbano de maneira técnica e sustentável. No entanto, apesar da avaliação de imóveis urbanos estar diretamente relacionada à prática arquitetônica e urbanística, a ausência dessa disciplina na graduação limita a formação dos futuros profissionais.

Ao incluir essa formação no currículo, as instituições de ensino superior atenderiam às diretrizes da formação universitária contemporânea, que enfatiza a necessidade de preparar arquitetos e urbanistas para atuar com autonomia técnica e visão estratégica em um mercado cada vez mais complexo e regulamentado.

2. Normativas do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e a Regulação da Atividade

A Resolução CAU/BR nº 51/2013 estabelece que a avaliação de imóveis urbanos é uma atribuição exclusiva de arquitetos e urbanistas dentro de suas áreas de atuação. No entanto, sem formação específica sobre esse tema na graduação, muitos profissionais acabam carecendo das competências necessárias para desempenhar essa função com segurança e precisão, recorrendo posteriormente a cursos de especialização para suprir essa lacuna.

A proposição da disciplina corrige essa deficiência formativa, garantindo que os egressos do curso de Arquitetura e Urbanismo já saiam capacitados para atuar no mercado, sem a necessidade de buscar qualificações adicionais para exercer uma função que, por norma, já lhes pertence.

3. Normas Técnicas da ABNT e a Padronização da Avaliação Imobiliária

A NBR 14653-1, publicada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), define os critérios, métodos e diretrizes para a avaliação de bens, incluindo imóveis urbanos. O desconhecimento dessas normativas pode comprometer a qualidade técnica das avaliações realizadas pelos arquitetos,



impactando transações imobiliárias, planejamento urbano e processos jurídicos relacionados a desapropriações e tributação.

A inclusão da disciplina no currículo acadêmico garante que os estudantes tenham contato com esses referenciais normativos desde a graduação, consolidando uma formação mais técnica e alinhada às exigências do mercado e das regulamentações nacionais.

4. Entidades Profissionais e a Demanda Crescente por Especialistas

Organizações como o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) têm enfatizado a importância da capacitação de profissionais para atuar na avaliação de imóveis urbanos. O crescimento do setor imobiliário e a ampliação da judicialização de processos relacionados ao patrimônio urbano demonstram a crescente demanda por especialistas qualificados nessa área.

Ao estruturar uma disciplina voltada para essa formação, os cursos de Arquitetura e Urbanismo responderiam a uma necessidade real do mercado, preparando profissionais mais completos e competitivos.

A análise documental evidencia que a avaliação de imóveis urbanos não é apenas uma especialização desejável, mas uma competência regulamentada e exigida para arquitetos e urbanistas. A ausência dessa disciplina na formação acadêmica gera uma lacuna que impacta diretamente a qualidade formativa, a inserção profissional e a capacidade de atuação estratégica desses profissionais.

Dessa forma, a proposição da disciplina não apenas alinha-se às normativas educacionais e profissionais, mas também fortalece a formação dos arquitetos e urbanistas, preparando-os para atuar com rigor técnico, embasamento normativo e visão estratégica no mercado imobiliário e na gestão do território urbano. Além disso, ao considerar as competências preconizadas por Perrenoud (1999), a disciplina busca desenvolver nos profissionais a capacidade de mobilizar saberes diversos, resolver problemas complexos e atuar de maneira reflexiva e inovadora, características essenciais para um mercado em constante transformação. Paralelamente, fundamenta-se na



perspectiva crítica de Freire (1970, 1987), que defende uma formação que vá além da mera instrumentalização técnica, promovendo uma educação problematizadora, dialógica e libertadora, na qual os arquitetos e urbanistas sejam agentes críticos e comprometidos com a transformação social e urbana.

4 BASE CONCEITUAL PARA A PROPOSIÇÃO DA DISCIPLINA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

A construção curricular de um curso de Arquitetura e Urbanismo deve estar alinhada às diretrizes educacionais nacionais e às necessidades do mercado profissional, garantindo que a formação dos futuros arquitetos e urbanistas seja crítica, interdisciplinar e tecnicamente embasada. No contexto da avaliação imobiliária, a ausência dessa formação específica no ensino superior compromete a capacitação técnica e normativa dos profissionais, limitando sua atuação em um campo que, conforme a legislação, é de sua competência.

Diante desse cenário, este referencial teórico fundamenta a necessidade da disciplina de Avaliação de Imóveis Urbanos a partir de um diálogo entre as Diretrizes Curriculares Nacionais (DCNs), normativas do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR), padrões técnicos da ABNT (NBR 14653-1) e contribuições teóricas sobre currículo e ensino profissionalizante, construindo uma argumentação sólida para sua inserção na matriz curricular dos cursos de Arquitetura e Urbanismo.

As Diretrizes Curriculares Nacionais (DCNs2010) para Arquitetura e Urbanismo (MEC, 2010) estabelecem que a formação desses profissionais deve ser generalista, humanista, crítica e reflexiva, capacitando-os para compreender e transformar o ambiente urbano de forma sustentável, humanizada e tecnicamente fundamentada. No entanto, as DCNs não especificam a necessidade de formação em avaliação de imóveis urbanos, deixando uma lacuna na grade curricular que impacta diretamente a qualificação dos profissionais ingressantes no mercado.



A Resolução CAU/BR nº 51/2013, por outro lado, reconhece a avaliação imobiliária como atribuição privativa dos arquitetos e urbanistas, consolidando-a como um campo de atuação exclusivo dentro de sua competência legal. Esse paradoxo – uma atribuição profissional regulamentada, mas sem respaldo na formação acadêmica básica – justifica a necessidade de proposição dessa disciplina no ensino superior, garantindo que os egressos estejam aptos a exercer plenamente suas funções sem necessidade de recorrer a cursos extracurriculares para suprir lacunas formativas.

Bernstein (1996) destaca que a organização curricular não é neutra, mas sim resultado de processos de seleção e distribuição do conhecimento dentro de dispositivos de poder e regulação. Dessa forma, a ausência da avaliação imobiliária no currículo dos cursos de Arquitetura e Urbanismo reflete uma desarticulação entre a formação acadêmica e as exigências legais da profissão, comprometendo a autonomia dos arquitetos e urbanistas na realização dessa atividade.

Portanto, a proposição da disciplina corrige essa deficiência, alinhando a formação acadêmica às normativas vigentes e às demandas profissionais do setor imobiliário e do planejamento urbano. A ABNT NBR 14653-1 estabelece as diretrizes para a avaliação de bens imóveis, determinando critérios técnicos e metodológicos que garantem a confiabilidade das avaliações imobiliárias. Essa normatização é essencial para embasar laudos periciais, estudos de viabilidade econômica e análises de impacto urbano, áreas nas quais os arquitetos e urbanistas frequentemente atuam.

A ausência dessa formação específica nos cursos de Arquitetura e Urbanismo não apenas enfraquece a qualificação técnica dos profissionais, mas também restringe sua capacidade de atuar de forma crítica e estratégica na valorização e desenvolvimento do espaço urbano. Segundo Dewey (1938), a aprendizagem é mais efetiva quando vinculada à experiência e à problematização da realidade. Assim, a disciplina deve ser estruturada de forma a integrar conteúdos normativos, análises práticas de mercado e discussões sobre o impacto social e político da valorização imobiliária, garantindo que os



estudantes compreendam a avaliação imobiliária não apenas como um procedimento técnico, mas como um instrumento de planejamento urbano, social e humano.

Essa abordagem também dialoga com a concepção de ensino por competências de Perrenoud (1999), que enfatiza a necessidade de integrar teoria e prática no processo formativo. Dessa forma, a disciplina de Avaliação de Imóveis Urbanos precisa ir além da mera transmissão de normativas e métodos de cálculo, incorporando estudos de caso, simulações de mercado e ferramentas tecnológicas aplicadas, permitindo que os estudantes desenvolvam habilidades analíticas, interpretativas e decisórias dentro do contexto da avaliação imobiliária.

O papel crítico da avaliação de imóveis urbanos também é ressaltado por Freire (1987), ao defender um ensino que estimule a autonomia intelectual e a capacidade de questionamento. Ao compreender os mecanismos de valorização e depreciação imobiliária, o arquiteto se torna um agente ativo na construção de cidades mais justas, podendo atuar na mediação de conflitos fundiários, na formulação de políticas públicas de habitação e na promoção de práticas imobiliárias mais sustentáveis.

Além das DCNs e das regulamentações do CAU/BR, outras instituições reforçam a necessidade de capacitação na avaliação imobiliária. O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) estabelecem padrões técnicos internacionais que qualificam a atuação dos profissionais no setor. O crescimento do mercado imobiliário e a crescente judicialização de processos de desapropriação, tributação e regularização fundiária exigem especialistas preparados para elaborar laudos técnicos confiáveis e juridicamente embasados.

Nesse contexto, a ausência dessa formação específica gera um déficit de profissionais aptos a atuar nesse setor estratégico, resultando em uma demanda crescente por especialistas que tenham domínio dos princípios técnicos e normativos que regem a avaliação imobiliária.



A proposição da disciplina, portanto, não apenas responde a uma necessidade acadêmica, mas também atende a uma demanda real do mercado profissional, ampliando as oportunidades de inserção dos egressos no setor imobiliário, no planejamento urbano e na formulação de políticas públicas relacionadas à valorização do solo urbano.

O diálogo entre as diretrizes curriculares, as normativas profissionais, as bases teóricas da educação e as demandas do mercado evidencia que a inclusão da disciplina de Avaliação de Imóveis Urbanos no currículo de Arquitetura e Urbanismo não é apenas uma inovação acadêmica, mas uma necessidade estruturante da formação profissional contemporânea.

A análise das DCNs demonstra que a formação generalista proposta pelo MEC deve ser complementada por disciplinas que garantam a autonomia técnica e crítica dos egressos. A Resolução CAU/BR nº 51/2013 reafirma essa necessidade ao reconhecer a avaliação imobiliária como uma atribuição privativa dos arquitetos e urbanistas, enquanto a NBR 14653-1 estabelece um referencial normativo essencial para a qualificação profissional.

A partir desse cenário, autores como Bernstein (1996), Dewey (1938), Perrenoud (1999) e Freire (1987) reforçam a importância de um ensino que seja tecnicamente rigoroso, interdisciplinar e comprometido com a formação crítica dos profissionais. Assim, a disciplina proposta atende a um déficit formativo estruturante e contribui para consolidar a atuação do arquiteto e urbanista como um especialista capaz de atuar estrategicamente na valorização e planejamento do espaço urbano. Reconhecendo as limitações inerentes ao processo, os autores sugerem a proposta de uma disciplina, a ser abordada no capítulo a seguir.

5 PROPOSIÇÃO DA DISCIPLINA: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Nome da Disciplina: Avaliação de Imóveis Urbanos: Fundamentos, Métodos e Aplicações



Ementa: A disciplina proposta integra fundamentos teóricos e normativos da avaliação imobiliária, alinhando-se às Diretrizes Curriculares Nacionais (DCNs) para Arquitetura e Urbanismo (MEC), à Resolução CAU/BR nº 51/2013 e suas atualizações pela Resolução CAU/BR nº 210/2021, e à NBR 14653-1 da ABNT, com ênfase nos Métodos de Avaliação, como o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o Método de Capitalização da Renda e o Método Evolutivo. A aplicação dessa metodologia envolve a utilização de ferramentas tecnológicas como Power BI, Excel e Python, favorecendo a análise estatística e a modelagem de dados no contexto urbano, além da elaboração de laudos e pareceres técnicos.

A disciplina também enfoca a ética profissional e a responsabilidade técnica, estimulando os profissionais a refletirem sobre os impactos da avaliação imobiliária no planejamento urbano e nas políticas públicas. Nesse sentido, fundamenta-se nas competências de Perrenoud (1999), promovendo uma formação que não se limita à técnica, mas também desenvolve habilidades críticas para que os arquitetos e urbanistas atuem de maneira inovadora, ética e com visão estratégica. A perspectiva crítica de Freire (1970, 1987) também é central, pois propõe que a avaliação imobiliária seja entendida como uma prática de transformação social, em que os profissionais atuam com consciência ética, comprometidos com a justiça e com a melhoria das condições de vida na cidade.

5.1 OBJETIVO DA DISCIPLINA:

Capacitar os estudantes de Arquitetura e Urbanismo para compreender, aplicar e interpretar os principais métodos e normativas de avaliação de imóveis urbanos, promovendo uma formação técnica, interdisciplinar, crítica, ética e humanizada.



5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Apresentar os fundamentos normativos e regulamentares aplicáveis à avaliação imobiliária, com destaque para a Resolução CAU/BR nº 51/2013 e suas atualizações pela Resolução nº 210/2021, além da NBR 14653-1 da ABNT.
- Desenvolver competências para a aplicação prática dos principais métodos de avaliação, considerando variáveis mercadológicas, técnicas e socioeconômicas.
- Explorar a relação entre avaliação imobiliária, planejamento urbano e políticas públicas, com enfoque nos impactos da valorização imobiliária e da tributação urbana.
- Capacitar os estudantes para a elaboração e interpretação de laudos técnicos e pareceres de avaliação imobiliária.
- Introduzir ferramentas tecnológicas aplicadas à avaliação de imóveis, como georreferenciamento, modelagem estatística e análise de big data.
- Discutir questões éticas e a responsabilidade técnica do arquiteto na avaliação imobiliária.
- Analisar as implicações das recentes decisões judiciais que impactaram a regulamentação da avaliação imobiliária, garantindo uma abordagem crítica e atualizada sobre o tema.

5.3 CONTEÚDO PROGRAMÁTICO:

Módulo 1: Fundamentos da Avaliação de Imóveis Urbanos

1. Introdução aos conceitos de avaliação imobiliária e sua importância na formação do arquiteto e urbanista.
2. Normas e regulamentações aplicáveis: DCNs (MEC), Resolução CAU/BR nº 51/2013 e suas atualizações (Resolução nº 210/2021), NBR 14653-1 da ABNT, IBAPE e RICS.
3. Estrutura e elementos básicos de uma avaliação imobiliária.



4. Impactos da valorização e depreciação imobiliária no desenvolvimento urbano.

Módulo 2: Métodos de Avaliação de Imóveis

5. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

6. Método da Capitalização da Renda.

7. Método Evolutivo e outros métodos aplicáveis.

8. Aplicação prática dos métodos e estudos de caso.

Módulo 3: Avaliação Imobiliária e Planejamento Urbano

9. Relação entre avaliação imobiliária e políticas públicas urbanas.

10. Impacto da avaliação imobiliária em processos de desapropriação, tributação e regularização fundiária.

11. O papel do arquiteto na formulação de laudos para planejamento urbano sustentável.

12. Estudos de caso sobre planejamento territorial e sua relação com a avaliação de imóveis.

Módulo 4: Tecnologias e Ferramentas Aplicadas à Avaliação

13. Introdução ao georreferenciamento e mapeamento urbano.

14. Aplicação de modelagem estatística e inteligência artificial na avaliação imobiliária.

15. Uso de Power BI, Excel e Python para análise de grandes volumes de dados imobiliários.

16. Técnicas de inferência estatística para precificação de imóveis e projeções de mercado.

17. Uso de drones e sensoriamento remoto para coleta de dados de imóveis urbanos.

18. Plataformas digitais e automação na elaboração de laudos técnicos.



5.4 METODOLOGIA DE ENSINO:

A disciplina adota uma abordagem ativa e interdisciplinar, combinando teoria e prática para garantir a compreensão e aplicação dos conceitos aprendidos. As estratégias incluem:

- Aulas expositivas dialogadas, para introdução dos conceitos fundamentais;
- Estudos de caso reais, analisando laudos e avaliações imobiliárias, com discussões críticas e reflexivas;
- Simulações e oficinas práticas, com elaboração de relatórios técnicos;
- Uso de *softwares* específicos, aplicados à análise de dados imobiliários e georreferenciamento;
- Visitas técnicas, permitindo contato com profissionais da área;
- Debates sobre impactos regulatórios e decisões judiciais, contextualizando os desafios contemporâneos da prática profissional.
- Debates que incluam metodologias ativas que possibilitem aspectos técnicos e éticos da avaliação imobiliária, utilizando os métodos de Perrenoud e Freire para discutir impactos sociais e decisões judiciais.

5.5 CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

A avaliação será composta por atividades práticas e teóricas, garantindo a construção do conhecimento de forma progressiva e aplicada:

- Trabalhos individuais e em grupo: análise de normativas e aplicação de métodos avaliativos. (20%);
- Elaboração de um laudo técnico: aplicação de metodologias de avaliação imobiliária. (30%);
- Apresentação de estudos de caso e defesa de laudos técnicos: exposição e argumentação sobre avaliações realizadas. (20%);
- Prova teórica: abordagem de conceitos normativos, metodológicos e críticos discutidos ao longo do curso. (30%).



5.6 BIBLIOGRAFIA BÁSICA ATUALIZADA

ABNT. *NBR 14653-1 – Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais*. São Paulo: ABNT, 2019.

BRASIL. *Diretrizes Curriculares Nacionais para os Cursos de Arquitetura e Urbanismo*. MEC, 2010. Disponível em: <https://www.gov.br/mec>.

CAU/BR. *Resolução nº 51, de 12 de julho de 2013 (alterada pela Resolução CAU/BR nº 210/2021)*. Disponível em: <https://transparencia.caubr.gov.br/resolucao51>.

IBAPE. *Manual de Avaliação de Imóveis*. São Paulo: IBAPE Nacional, 2020.

RICS. *Global Standards for Property Valuation*. Londres: RICS, 2021.

DEWEY, John. *Experience and Education*. New York: Macmillan, 1938.

PERRENOUD, Philippe. *Construir as Competências desde a Escola*. Porto Alegre: Artmed, 1999.

FREIRE, Paulo. *Pedagogia do Oprimido*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1987.

6 RESULTADOS E DISCUSSÕES

A análise documental realizada demonstrou que a avaliação de imóveis urbanos é uma competência essencial para arquitetos e urbanistas, respaldada por normativas nacionais e internacionais. A Resolução CAU/BR nº 51/2013, com suas atualizações pela Resolução CAU/BR nº 210/2021, reafirma essa atividade como parte das atribuições desses profissionais. No entanto, a ausência de uma formação específica na graduação compromete a qualificação dos egressos, levando-os a buscar capacitação complementar para atuar no setor imobiliário, na perícia técnica e no planejamento urbano.

Além disso, a NBR 14653-1 (ABNT) estabelece diretrizes metodológicas para a avaliação imobiliária, mas muitos profissionais ingressam no mercado sem um conhecimento aprofundado sobre sua aplicação prática. Esse cenário



reforça a necessidade de uma formação acadêmica que prepare os arquitetos para atuar nesse campo com competência técnica, rigor normativo e visão estratégica.

A proposta de inclusão da disciplina “Avaliação de Imóveis Urbanos: Fundamentos, Métodos e Aplicações” nos cursos de Arquitetura e Urbanismo representa uma resposta direta a essa lacuna formativa. O conteúdo programático elaborado abrange aspectos técnicos, normativos e tecnológicos, além de integrar estudos de caso e metodologias ativas, permitindo aos estudantes desenvolverem habilidades práticas voltadas para o setor imobiliário e o planejamento urbano. A relevância dessa disciplina vai além da capacitação técnica, pois insere o arquiteto e urbanista em um contexto de maior atuação no mercado imobiliário, na formulação de políticas públicas e na gestão territorial.

A valorização imobiliária e a regulação fundiária são elementos centrais no desenvolvimento urbano, e profissionais com expertise nessa área tornam-se agentes estratégicos na mediação entre a valorização econômica e o interesse público.

Diante desse panorama, a implementação da disciplina pode ocorrer tanto como componente obrigatório quanto optativo, dependendo da estrutura curricular de cada instituição. A articulação com outras disciplinas do curso, como Planejamento Urbano e Gestão Territorial, favorece uma abordagem interdisciplinar e integrada, preparando o aluno para lidar com desafios reais da avaliação imobiliária. Além disso, sugere-se a realização de parcerias com órgãos públicos e empresas do setor, permitindo que os estudantes tenham contato direto com processos avaliativos reais. A adoção de ferramentas tecnológicas como georreferenciamento, modelagem estatística e inteligência artificial também deve ser incentivada, garantindo que a formação acompanhe as inovações do mercado.

Para que a disciplina alcance seus objetivos, é necessário que seu conteúdo seja constantemente atualizado conforme mudanças nas normativas do CAU/BR, ABNT e IBAPE, além de decisões judiciais que possam impactar a regulamentação da avaliação imobiliária. A criação de um núcleo de estudos



permanente sobre avaliação imobiliária dentro das universidades seria uma estratégia interessante para garantir a atualização contínua do ensino, promovendo pesquisas, debates e acompanhamentos das transformações do mercado.

A formação de professores especializados na área também se mostra uma necessidade, visto que a disciplina exige docentes com experiência prática e domínio das normativas aplicáveis. Além disso, incentivar a capacitação desses profissionais por meio de cursos e certificações em instituições como IBAPE e RICS contribuiria para um ensino de maior qualidade e alinhado às exigências do setor. Essa capacitação deve incluir tanto o conhecimento técnico quanto a aplicação de metodologias pedagógicas, favorecendo a formação crítica e a reflexão ética, conforme os princípios de Perrenoud e Freire, para garantir que os futuros profissionais se tornem agentes transformadores no campo da avaliação imobiliária e no desenvolvimento urbano.

A introdução dessa disciplina traria benefícios tanto para os estudantes quanto para o mercado de trabalho, pois supriria uma demanda crescente por especialistas em avaliação imobiliária e fortaleceria a inserção dos arquitetos e urbanistas melhor preparados tecnicamente e com responsabilidade social e humana. A criação de um núcleo de estágios ou de um laboratório de avaliação imobiliária dentro das universidades permitiria a vivência prática dos alunos, capacitando-os para elaborar laudos técnicos, interpretar dados do mercado e atuar de maneira estratégica, crítica e humana em processos de planejamento urbano.

Os resultados desta análise confirmam que a avaliação de imóveis urbanos é uma competência essencial para arquitetos e urbanistas, respaldada por normativas nacionais e internacionais. No entanto, a ausência dessa formação específica na graduação compromete a qualificação dos egressos. Um levantamento dos currículos de diversas instituições de ensino superior revela que poucas universidades brasileiras oferecem essa disciplina de forma isolada, sendo que algumas, como a UFMS e a UTFPR, incluem conteúdos sobre avaliação de imóveis dentro de outras matérias.



Por outro lado, o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) têm suprido essa demanda por meio de cursos de extensão e especialização. Esses dados reforçam a urgência da inclusão dessa disciplina na graduação, garantindo que os arquitetos e urbanistas estejam plenamente capacitados para atuar no mercado imobiliário de forma ética e com responsabilidade social e humana.

AGRADECIMENTOS

Os autores agradecem à CAPES pela concessão da bolsa de estudos à primeira autora durante seu Mestrado no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília. Também expressam sua gratidão ao Laboratório de Reabilitação do Ambiente Construído (LabRAC) pelo constante incentivo à pesquisa e apoio aos pesquisadores envolvidos.



REFERÊNCIAS

BRASIL. *Resolução nº 2, de 17 de junho de 2010. Diretrizes Curriculares Nacionais para os Cursos de Graduação em Arquitetura e Urbanismo.* Ministério da Educação. Disponível em: <https://www.gov.br/mec>. Acesso em: 2 fev. 2025.

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO BRASIL. **Avaliação de imóveis é atribuição exclusiva de arquitetos e urbanistas e engenheiros.** Disponível em: <https://caubr.gov.br/avaliacao-de-imoveis-e-atribuicao-exclusiva-de-arquitetos-e-urbanistas-e-engenheiros>. Acesso em: 2 fev. 2025.

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO BRASIL. **CAU/MS realiza curso de avaliação de imóveis com inferência estatística aplicada.** Disponível em: <https://caubr.gov.br/cau-ms-realiza-curso-de-avaliacao-de-imoveis-com-inferencia-estatistica-aplicada>. Acesso em: 2 fev. 2025.

DEWEY, J. **Experience and Education.** New York: Macmillan, 1938.

FREIRE, P. **Pedagogia do Oprimido.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1987.

FULLAN, M. **The New Meaning of Educational Change.** 4. ed. New York: Teachers College Press, 2007.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. **Avaliação – O que é e como contratar – Imóveis Urbanos.** São Paulo: IBAPE-SP, 2023. Disponível em: https://www.ibapesp.org.br/adm/upload/uploads/1690489737-Como_Contratar_montagem__baixa.pdf. Acesso em: 2 fev. 2025.

MENEZES, É. S. S.; BORGES, L. L. C.; FREITAS JUNIOR, L. R. C.; PANTOJA, J. da C. Integrating structural education and architectural projects: A contemporary approach at the University of Brasília, Brazil. **International Journal of Education and Research**, v. 12, n. 6, p. 57–70, 2024. Disponível em: <http://icts.UnB.br/jspui/handle/10482/50384>. Acesso em: 2 fev. 2025.

OLIVEIRA, Iberê Pinheiro de; PANTOJA, João da Costa; ZEFERINO, Luís Fernando. **Como cuidar do seu imóvel: projeto, inspeção e manutenção.** São Paulo: Tagore, 2025.

PERRENOU, Philippe. **Construir as competências para ensinar.** Tradução de Andréa Rizzo. Porto Alegre: Artmed, 1999.