



Breve histórico sobre as avaliações imobiliárias no Brasil

Publicado em 4 de março de 2019 1 de março de 2020 por [silmaragottardi](#)



View of Royal Theatre of Saint John in Rio de Janeiro, Brazil 1834

A terra no Brasil durante a Colonização (1500 – 1822)

Como a maioria dos brasileiros aprendeu na escola, o Brasil foi colonizado por Portugal. Isso significou que, durante os primeiros três séculos de sua existência, a **terra**, que hoje se chama Brasil, não pertencia a seu próprio povo, antes, foi governada por uma sucessão de reis e governantes portugueses e, por algumas décadas, por reis espanhóis.

Todos aqueles que habitaram o solo brasileiro durante a colonização viveram em **terras** que eram concedidas pela Coroa Portuguesa. O melhor exemplo dessas concessões foram as Capitânicas Hereditárias, que eram doações de **terras** às famílias de confiança da monarquia portuguesa, sem, contudo, tais terras serem consideradas propriedades daquelas famílias; em termos atuais, poderiam ser comparadas a um **arrendamento**.

Assim, durante o **período colonial**, poucos eram **donos de terras no Brasil**, a grande dona das **terras brasileiras** foi a própria Metrópole portuguesa. A importância (valor) de uma **terra** era avaliada basicamente pelo poder de exploração agrícola e/ou mineral, como ocorreu por meio da extração do pau-brasil, plantio da cana-de-açúcar e principalmente pela extração do ouro.

A partir da busca pelo ouro, alguns **terrenos** passaram a ser chamados de 'datas', e seus valores diferenciavam-se conforme a possibilidade de ouro e/ou metais preciosos contidos nesses domínios. Todavia, tais datas geralmente pertenciam às autoridades ligadas ao governo português, bem como, aos ocupantes de altos cargos públicos. Em outras palavras, por mais que fossem negociadas as datas, aquelas estavam sendo exploradas pelo governo metropolitano por meio dos impostos conhecidos como 'O quinto' e a 'derrama'.

A Lei de Terras durante o império brasileiro (1850)

Em 7 de setembro de 1822, o Brasil conquistou sua emancipação política, na data que se celebra o Dia da Independência. A primeira constituição brasileira foi promulgada em 1824, e pouco alterou as estruturas sociais e econômicas do país, de maneira que a terra doravante deixou de pertencer a Portugal e passou para o próprio governo brasileiro, entretanto, sem mudanças profundas na sua organização.

Em resumo, a maior parte das terras pertencia ao Estado e os **proprietários de terras** continuavam sendo os membros da nova elite brasileira ou mesmo descendentes dos portugueses que dantes colonizavam o país.

Algumas décadas depois da independência brasileira, ocorreu o início da pressão inglesa para o fim da escravidão no Brasil. Assim, a classe política da época temeu que, a partir da libertação dos escravos, esses ocupassem terras e diminuíssem as posses do Estado. Além disso, começaram a desembarcar nos portos brasileiros imigrantes europeus, que também adentrariam o solo brasileiro e procurariam ter seu próprio **pedaço de terra**.

Diante daquele contexto e com o objetivo de evitar um movimento de tomada de posse das terras por afro-descendentes e imigrantes europeus, foi decretada em 1850 a **Lei de Terras**.

Em síntese, a Lei de Terras determinava que a posse da terra de uma determinada pessoa somente seria reconhecida mediante documento apresentado, que comprovasse a compra daquela terra por este indivíduo. Ou seja, para ser dono de uma terra, seria necessário comprá-la. A lei ainda impedia que os imigrantes comprassem terras antes de se estabelecerem por ao menos 3 (três) anos no país.

O que ocorreu depois disso foi a permanência dos latifundiários, aqueles poucos senhores que dominavam extensas faixas de terras e que a usavam, sobretudo, para a agricultura e pecuária.

As avaliações imobiliárias no Brasil República

O Brasil, no decorrer de sua história, sempre foi influenciado pelas potências europeias, a destacar-se Inglaterra e França, bem como, pelos Estados Unidos da América. Além disso, a Proclamação da República, em 15 de novembro de 1889, trouxe consigo diversas mudanças sociais e culturais.

Nas primeiras décadas do regime republicano, devido à influência positivista, aqueles que estavam ligados ao campo acadêmico, principalmente pelas ciências exatas e naturais, começaram a se destacar nos cenários social e profissional.

Em relação às **avaliações imobiliárias no Brasil**, em seu começo, a determinação dos valores de terras e/ou imóveis tornou-se objeto de estudo e prática dos engenheiros, o que levou a uma cultura de os engenheiros civis determinarem valores de terras, propriedades e imóveis em geral.

Todavia, a história começou a mudar no ano de 1937, durante a presidência de Getúlio Vargas, quando foi criado com força de lei o **Sindicato dos Corretores de Imóveis do Rio de Janeiro**. Cabe observar que, na época, o Rio de Janeiro era capital da república, e se houve a criação de tal sindicato, em 1937, seguramente a profissão já era exercida em anos anteriores.

Passadas algumas décadas, a profissão de corretor de imóveis foi regulamentada, precisamente no ano de 1962, com a lei 4.116 de 27 de agosto, mais tarde veio a lei 6.530, de 1978. A partir da existência de um profissional que trabalha especificamente com **imóveis**, as **avaliações** começaram, ainda que lentamente, a ser atribuídas aos **corretores**.

Embora os **corretores de imóveis** sejam aqueles que possuem maior conhecimento do **mercado imobiliário**, bem como, exercem um saber diferenciado dos engenheiros, a cultura da engenharia ainda existe em algumas instituições. Entretanto, tem crescido segura e substancialmente o número de pessoas que solicitam **avaliações imobiliárias** para aqueles profissionais mais aptos para tal fim: os corretores de imóveis.

Nesse sentido, para especializar ainda mais as avaliações imobiliárias no país, foi criado o Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários (**CNAI**), por meio da Resolução 1066/2007 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis. Conclui-se que atualmente os corretores de imóveis – especialmente aqueles inscritos no CNAI – são os profissionais melhor preparados para o exercício da avaliação imobiliária.

Filipe Pêgo Camargos

Professor de História e Perito Avaliador Imobiliário

Com a tag [arrendamento](#), [Brasil](#), [CNAI](#), [Corretor de Imóveis](#), [Histórico sobre avaliações de imóveis](#), [histórico sobre avaliações imobiliárias](#), [mercado imobiliário](#), [período colonial](#), [perito avaliador](#), [proprietários de terras](#), [silmaragottardi](#), [Sindicato dos Corretores de Imóveis do Rio de Janeiro](#), [terra](#), [terras](#), [terras brasileiras](#)



Publicado por silmaragottardi