



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Sumário

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	1
Dados de identificação:	4
CAPÍTULO 1 – FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	5
Fundamentação teórica	5
Documentação necessária para se fazer uma avaliação imobiliária.....	16
CAPÍTULO 2 – ATIVIDADES PRIMÁRIAS	18
Atividades Básicas Para a Avaliação Imobiliária.....	18
Situações especiais.....	25
Impossibilidade de vistoria.....	25
CAPÍTULO 3 – NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS.....	36
Pesquisas de imóveis assemelhados ao avaliando	36
Escolha da metodologia a ser aplicada na avaliação imobiliária:	42
CAPÍTULO 4 – MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS.....	46
Procedimentos gerais.....	46
Método comparativo direto de dados de mercado.....	46
Método comparativo direto de dados de mercado para imóveis urbanos	46
Método Involutivo.....	53
Método de renda	56
Método evolutivo.....	57
Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.	57
Método Residual	58
Método comparativo direto de custo	59
Método da quantificação do custo	60
Método para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento	60



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	60
Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias	61
CAPÍTULO 5 – UTILIZAÇÃO DE TABELAS	63
Processo Mendes Sobrinho	65
Avaliação das benfeitorias	67
CAPÍTULO 6 – AVALIAÇÕES ESPECÍFICAS	73
Avaliações de imóveis rurais	73
Instalações industriais	79
Avaliação de máquinas e equipamentos	81
Avaliação de Aeronaves	84
Avaliação de embarcações:	87
CAPITULO 7 - O DESEMPENHO DAS FUNÇÕES DE PERITO AVALIADOR - VISÃO LEGAL	91
ANEXOS	94
ANEXO I – MODELO DE LAUDO JUDICIAL	95
BIBLIOGRAFIA	104



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Dados de identificação:



Instituto Nacional de Ensino a Distância
CNPJ: 03.239.983/0001-01
SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333
Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661
www.inedidf.com.br

CAPÍTULO 1 – FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Fundamentação teórica

Breve histórico das normas de avaliação de imóveis

Os primeiros trabalhos de engenharia de avaliações que se têm conhecimento no Brasil foram publicados em revistas técnicas de engenharia, em São Paulo, no início do século passado, entre 1918 e 1919. A partir daí, o precursor da Engenharia de Avaliações no Brasil, o engenheiro paulista Luiz Carlos Berrini, publicou em 1941, o primeiro de seus livros sobre o assunto: “Avaliação de Terrenos”, influenciado pelos conceitos assimilados na Universidade de Cornell, USA e utilizados naquele país desde meados do século XIX.

Na década de 50 surgem as primeiras normas de avaliação de imóveis organizadas por entidades públicas e institutos voltados para a Engenharia de Avaliações.

O primeiro anteprojeto de normas da ABNT data de 1957. Sucedem-se outros, de grande importância, elaborados por institutos que atuam no ramo, mas o assunto ganha relevância na época do grande surto de desapropriações da década de 60, com estudos feitos por comissões de profissionais dedicados a perícias e avaliações judiciais. Outros trabalhos são desenvolvidos com a mesma finalidade nos anos 70.

Em 1977 surge a primeira Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos, a NB-502/77 da ABNT, cuja principal novidade é o estabelecimento de níveis de precisão para as avaliações. Nessa época, a ABNT começa a produzir outras normas para avaliações, com a seguinte tipologia: Imóveis Rurais; Unidades Padronizadas; Máquinas, Equipamentos e Complexos Industriais e Glebas Urbanizáveis. Revista em 1989, a Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos é registrada no INMETRO como NBR 5676. Nessa oportunidade os níveis de precisão são transformados em níveis de rigor. Segue-se a ela a Norma para Avaliação de Servidões. Paralelamente, alguns institutos, com base na NBR 5676, produzem



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

normas específicas com níveis maiores de detalhamento e respeitando as características de cada região.

Em 30/05/2001 passa a vigorar a Parte 1 da NBR 14.653-1, visando consolidar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens e atende aos padrões internacionais de apresentação definidos pela Parte 3 das Diretivas ISO/IEC: 1989, adotada como Diretiva Nacional pela ABNT.

- Fixa as diretrizes para avaliação de bens, quanto a:
- Classificação da sua natureza;
- Instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- Descrição das atividades básicas;
- Definição da metodologia básica;
- Especificação das avaliações;
- Requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

A norma apresenta diretrizes para as melhores práticas e conduta profissional.

A norma é exigível em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de Engenharia de Avaliações.

Conforme a Resolução nº 345 do CONFEA, “são de atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, as atividades de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos” que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam de atribuição dessas profissões.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Em 30/06/2004 passa a vigorar a Parte 2 da NBR 14.653-2, visando complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

A NBR 14653-2 visou detalhar os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens - NBR 14653-1:2001 - no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas. Cancelou e substituiu as normas NBR 5676 - Avaliação de Imóveis Urbanos, NBR 8951 - Avaliação de Glebas Urbanizáveis, NBR 8976 - Avaliação de Unidades Padronizadas e NBR 13820 - Avaliação de Servidões, esta última no que diz respeito a imóveis urbanos.

A avaliação de imóveis, além de uma ciência, também deve ser tratada de uma arte, a arte de estimar valores. O conhecimento técnico-científico acerca do assunto, associado ao bom senso e uma visão atualizada do mercado imobiliário, são as ferramentas imprescindíveis para o sucesso das avaliações.

Fundamentação teórica para laudos de avaliação

Como fazer uma Avaliação imobiliária de forma segura.

Na hora de vender, comprar ou alugar um imóvel sempre vem a dúvida se o preço ofertado está de acordo com o valor real do imóvel. No ramo imobiliário, muitas coisas influenciam no valor patrimonial de um bem, como a localização do imóvel, as condições de infraestrutura, o tamanho, a conservação, etc.

Nenhum imóvel é igual ao outro e coisas aparentemente sem importância podem determinar uma considerável variação no valor de um imóvel. Para se descobrir o verdadeiro valor de um imóvel é necessário recorrer a uma avaliação imobiliária.

Não se trata de uma atividade que qualquer um pode exercer, mas demanda experiência, vivência com as sutilezas do mercado, conhecimento de aspectos legais e de detalhes técnicos de arquitetura e engenharia. Isso tudo garante uma boa avaliação imobiliária e reflete uma segurança com relação a esse bem ser rapidamente absorvido pelo mercado.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

De que adianta fazer uma bela avaliação imobiliária e determinar um preço que não pode ser absorvido pelo mercado?

As avaliações imobiliárias são trabalhos eminentemente técnicos, pertencentes a uma ciência denominada Engenharia de Avaliações, cujo acervo técnico foi obtido através de centenas de trabalhos, livros e outros materiais reunidos em dezenas de encontros promovidos por 26 entidades profissionais existentes em nosso país. O assunto relativo a avaliações imobiliárias encontra-se hoje normatizado pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT- NBR- 14653:2), em trabalho coordenado por uma Diretoria Técnica de Engenharia de Avaliações e Perícias abrigada no Comitê Brasileiro de Construção Civil da entidade.

Com a recente criação dos cursos superiores de Gestão Imobiliária, estão sendo formados vários Gestores Imobiliários e Tecnólogos em Gestão Imobiliária. Somente em Brasília, já temos aproximadamente 300 desses profissionais, provindos da Universidade Católica, Centro Universitário Uniceub, Centro Universitário Unieuro e outras, com habilitação baseada em um currículo que compreende ciências exatas como a matemática básica, matemática financeira, estatística, economia, engenharia de avaliações, planejamento urbano e outras com características de ciências humanas, como a psicologia, o direito imobiliário, língua portuguesa, dentre outras.

Essa necessidade do constante progresso profissional deve ser acompanhada por uma educação continuada, para que os engenheiros, oficiais de justiça, tecnólogos, gestores e corretores do DF possam se manter sempre atualizados e garantir sua diferenciação com relação aos que não buscam esses cursos de formação e atualização.

Como é bom, ao efetuar um trabalho de Avaliação Imobiliária, ter um poder de argumentação e justificativa desse trabalho apresentado, baseado em preceitos técnicos, que não deixam margem a dúvidas e denotam uma total segurança do avaliador com relação ao assunto discutido, inclusive com justificativas que muitas vezes surgem no âmbito judicial!



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Nunca podemos nos esquecer que, embora as avaliações imobiliárias se revistam de todo um aspecto legal e técnico, torna-se claro que o aspecto ético também é relevante ao se elaborarem laudos de avaliação.

As avaliações não são somente importantes para estabelecer a liquidez de um imóvel, mas também para que se estabeleça um equilíbrio em relações patrimoniais como a penhora, a permuta, a penhora, a partilha e as desapropriações.

A avaliação assume também grande importância para processos de incorporação, cisão, fusão e aumento de capital de empresas.

Uma boa avaliação é determinante para que se defina com exatidão o valor de impostos como o Imposto sobre Transferência de Bens Imobiliários (ITBI) e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Além disso, a avaliação ainda serve para o causa mortis, que corresponde à transmissão de bens com a morte do titular de determinados bens imóveis.

Objetivos e tipos de avaliação

Os bens imobiliários podem ser avaliados segundo várias perspectivas e conduzir a valores diferentes, devendo estabelecer-se de início, o objetivo da avaliação, sendo os mais comuns os seguintes:

Objetivos

- i. Avaliar no âmbito da atividade creditícia;
- ii. Avaliar no âmbito das expropriações por utilidade pública;
- iii. Avaliar no âmbito fiscal;
- iv. Avaliar no âmbito do processo civil;
- v. Avaliar no âmbito da atividade seguradora;
- vi. Avaliar no âmbito das transações imobiliárias ou locação;
- vii. Avaliações no âmbito do investimento;



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

- viii. Avaliar patrimoniais de particulares e empresas;
- ix. Outros

Tipos de valor de avaliação

De acordo com o âmbito, objetivo da avaliação e tipo de imóvel ou propriedade a avaliar, pode ser determinado (estimados) diversos valores, sendo os mais correntes os seguintes:

- Valor venal ou de capital;
- Valor de mercado;
- Valor de locação;
- Valor de rendimento;
- Valor patrimonial tributário;

Terminologia Básica - Definições

Conceitos de valor x preço;

Valor

Valor: Grau de benefício que um bem pode trazer, considerando-se as forças de demanda e oferta de mercado, a necessidade da compra ou da venda e a oportunidade do negócio. O valor de um bem pode depender de uma pessoa para outra. Ex. Valor estimativo, etc.

Se tomarmos como exemplo uma construção de luxo em uma área rural, vemos que ela não alcança o mesmo valor que alcançaria se estivesse em uma área urbana.

Quanto mais afastada do centro populacional, menor deverá ser o seu valor de mercado.

Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Valor em risco: Valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar.

Valor patrimonial: Valor correspondente à totalidade dos bens de pessoa física ou jurídica.

Valor residual: Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

Preço

Preço: É o valor expresso na moeda corrente do país. O valor de um imóvel se traduz em preço ao ser trocado por outro bem que já tem seu preço estabelecido.

É a quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Valor de mercado: Oferta x demanda

Bens que têm grande demanda e pouca oferta tendem a alcançar um valor maior e vice versa.

Imóveis com grandes áreas, construídas ou não, tendem a apresentar um valor unitário mais baixo, mesmo tendo o mesmo padrão de acabamento e outras características comuns.

O valor de venda de um imóvel novo deverá contemplar todos os custos diretos e indiretos, além de uma margem de lucro.

Apartamentos de quatro quartos em lançamento por uma construtora, que estejam no mesmo bloco de outros, de dois quartos, também em lançamento, terão seu valor unitário (\$/m²) abaixo do valor do apartamento de menores dimensões. Por quê?

O que é um “Bem de Giffen”?

O Tempo de exposição do imóvel para comercialização é diretamente proporcional ao preço que se quer obter (mais tempo - mais valor - até certo limite)



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Liquidação forçada; Quando o proprietário sente-se na “obrigação” de vender seu imóvel em curtíssimo prazo é diferente da situação em que o proprietário não tem necessidade urgente da liquidez do imóvel.

Inicialmente, o Avaliador deve fazer o reconhecimento do tipo de imóvel a ser avaliado- Urbano ou Rural, comercial, industrial, (tipos de galpão com ou sem área de escritórios), garagens, residencial unifamiliar, residencial geminado, coletivo, loja, sobreloja, subsolo, cobertura, sala comercial, prédio comercial, lotes residenciais e comerciais, pois cada tipo de imóvel tem suas características próprias.

As construções existentes sobre o lote podem estar registradas ou não. Imóveis construídos sobre lotes não legalizados (condomínios ilegais, chácaras ilegalmente fracionadas, etc.) devem apresentar um valor menor, pois o novo proprietário que o adquirir ainda terá que arcar com as despesas referentes à legalização. Qual percentual deve ser atribuído a título de depreciação do valor para imóveis nessa condição?

Dados necessários para definir o valor de um imóvel

a) Dados específicos

O que determina a natureza e extensão dos dados específicos que o avaliador deverá colher será o tipo de imóvel sob avaliação e o método escolhido para encontrar seu valor.

Os dados específicos comportam informações acerca do terreno, da construção, de sua renda e despesas.

b) Dados relativos ao terreno

Para a avaliação de um terreno é necessário:

- Descrição legal;
- Endereço completo e correto;
- Encargos tributários e valor de lançamento fiscal;



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

- Tamanho, a forma do lote e suas dimensões;
- Topografia, solo, subsolo e condições de drenagem;
- Servidões de passagem e invasões;
- Melhorias de logradouro;
- Zoneamento.

c) Dados relativos à construção

Para a avaliação da construção necessita-se:

- Data da construção;
- Dimensões do edifício;
- Estilo arquitetônico;
- Concepção do projeto, estado do edifício e extensão de sua depreciação;
- Categoria e qualidade da construção, seus materiais e acabamentos;
- Instalações elétricas e hidráulicas, ar condicionado e elevadores;
- Posicionamento do edifício no lote;
- Área rentável líquida;
- Plantas baixas;
- Existência e custo dos serviços públicos;
- Violações do zoneamento, código de obras e regulamentos;
- Custos de construção;
- Hipotecas e gravames;
- Uso do edifício acima ou abaixo do normal e uso impróprio.

d) Dados relativos à renda e despesas



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Na avaliação de imóveis que produzem renda, contribuem para a composição de uma avaliação conhecimentos sobre:

- Renda bruta produzida pelos aluguéis ou outra fonte ao longo dos anos e detalhes dos contratos de arrendamento;
- Vida econômica remanescente;
- Vacância;
- Despesas de manutenção e operação, incluindo iluminação, reparos, administração e seguro ao longo dos anos;
- Reservas para substituições;
- Impostos.

Fontes de informação

Os países desenvolvidos contam com serviços especializados e aprimorados dos bancos de dados. Essa facilidade não faz parte da realidade de nosso país, se fazendo necessário um exaustivo trabalho para coleta de dados. Por isso, é importante conhecer quais as fontes de informação a que se deve recorrer para obtê-los.

Basicamente, o avaliador necessita de informações sobre:

- População;
- Economia;
- Legislação;
- Desenvolvimento Urbano;
- Desenvolvimento Rural;
- Mapas;
- Custos de construção;
- Valores venais unitários;



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

- Valores locativos unitários;
- Valores fiscais.

As informações sobre população, crescimento demográfico, que determinam as tendências da demanda habitacional e de construções em geral, podem ser obtidas do Anuário Estatístico do IBGE. As informações sobre desenvolvimento urbano também podem ser obtidas dos anuários estatísticos estaduais e municipais, assim como de publicações irregulares que fazem as prefeituras e estados sobre novos planos diretores aprovados para o desenvolvimento urbano, fixando novas vias expressas, transportes coletivos, zoneamentos, etc.

Já as informações sobre economia do País, dos Estados e das principais cidades podem ser obtidas da revista “Conjuntura Econômica”, publicada pela Fundação Getúlio Vargas, que fornece os índices do custo de vida, índices gerais de preços e outros dados importantes. As informações sobre legislação podem ser obtidas nas bibliotecas, mas o avaliador deverá colecionar em seus arquivos, para consulta rápida, toda a legislação pertinente ao uso do solo e das posturas estaduais sobre edificações, bem como da compra, venda e locação de imóveis.

As informações sobre mapas e plantas, o avaliador poderá obtê-las de várias origens, como, por exemplo: IBGE, Serviço Geográfico do Exército, Diretoria de Hidrografia e Navegação da Marinha, empresas de levantamentos aerofotogramétricos, órgãos estaduais e municipais, que muitas vezes possuem boas cartas cadastrais das principais cidades; as plantas da construção em avaliação e daquelas que servem de referência também devem ser obtidas para fundamentação dos laudos.

Os custos de construção são mais fáceis de se obter, uma vez que já há alguns órgãos cuidando do fornecimento desses custos, tais como a revista “Boletim de Custos”, a “Revista de Preços”, a revista “Construção” e boletins publicados pelos sindicatos da construção civil, além de informações que o avaliador poderá obter direto de firmas construtoras.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Quanto aos valores venais e locatícios unitários, será possível obtê-los por meio de paciente pesquisa em jornais, Internet, cartórios de notas e registros de imóveis e imobiliárias.

As ações judiciais referentes a imóveis, tais como as de desapropriações, renovação de contratos de locação, revisões de aluguéis, sub-rogações e inventários, também são uma fonte de informação de valores venais e locativos para o avaliador que terá que manter leitura assídua ao “Diário da Justiça” para ficar a par das decisões judiciais.

O acompanhamento dos leilões de imóveis é também uma fonte de dados para o avaliador.

Documentação necessária para se fazer uma avaliação imobiliária

Seguem abaixo alguns dos documentos (fontes de informação), mais utilizados em uma rotina de avaliação:

- Certidão de Ônus,
- Certidão Vintenária;
- Escritura registrada;
- Habite-se
- Carnê de IPTU;
- Alvará de Construção e Plantas do Imóvel;
- Memorial de Incorporação e Memorial Descritivo;
- Contrato de Locação e Contrato de Compra e Venda;
- Classificados Jornais e Internet;
- Matérias de jornais e revistas sobre mercado imobiliário;
- Declaração de Imposto de Renda;
- Laudo de Vistoria e Laudo de Avaliação;



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

- Relatórios de Pesquisa de Mercado.



Instituto Nacional de Ensino a Distância
CNPJ: 03.239.983/0001-01
SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333
Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661
www.inedidf.com.br

CAPÍTULO 2 – ATIVIDADES PRIMÁRIAS

Algo que pode fundamentar e justificar os valores que o Avaliador determinar para uma avaliação é, com certeza, a descrição correta das características de um imóvel.

Essas características podem ser:

Intrínsecas- Pertencentes ao próprio imóvel (acabamento, localização, padrão arquitetônico, idade aparente, tipo de material aplicado, existência de armários, garagem, mão de obra mais ou menos esmerada, etc.).

Extrínsecas:- Que pertencem ao local ou vizinhança em que está inserido o imóvel (infraestrutura do local. Proximidade de serviços públicos tais como iluminação pública, asfalto, calçadas, arborização, meios-fios, escolas, hospitais, pontos de ônibus, aeroportos, centros de lazer, etc.), além da vizinhança.

Atividades Básicas Para a Avaliação Imobiliária

Aspectos essenciais:

É recomendável que o avaliador imobiliário, ao ser contratado ou designado para fazer uma avaliação, esclareça aspectos essenciais para definir o método avaliatório e eventuais níveis de fundamentação e precisão que se pretende atingir, entre outros:

Finalidade: locação, aquisição, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação e outros;

Objetivo: valor de mercado de compra e venda ou de locação; outros valores, tais como: valor em risco, valor patrimonial, custo de reedição, valor de liquidação forçada, valor de desmonte, indicadores de viabilidade e outros;

Prazo limite para a apresentação do laudo;

Condições a serem utilizadas, no caso de laudos de uso restrito.

Documentação do imóvel



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Deve-se aprender a reconhecer os dados constantes em uma escritura pública, carnê do IPTU, Certidão de ônus reais ou matrícula do imóvel. Verificar a área privativa, a área comum, a área total construída, verificar uma carta de Habite-se, assim como se as reformas e ampliações existentes no imóvel se encontram ou não registradas.

Problemas com diferenças em metragem.

Os Laudos de Avaliação não são Laudos de Aferição de Medidas do Imóvel. Deverá ser citado no laudo, que as áreas constantes no laudo são as constantes na documentação que foi apresentada e que o avaliador não se responsabiliza pelas eventuais divergências de áreas ou construções edificadas em locais não apropriados ou permitidos. (piscinas, churrasqueiras, parques, sistemas de irrigação, etc.), assim como a eventual utilização não apropriada da destinação do terreno (ex; postos de combustíveis construídos sobre áreas que têm como destinação hospitais, escolas, etc.).

Esse procedimento evita grandes dores de- cabeça. As áreas correspondentes a reformas e acréscimos, que ainda não tiverem o.

Habite-se, deverão ser computadas na área total construída, porém deverá ser feita uma ressalva, pois quando da obtenção do Habite-se haverá uma série de taxas e emolumentos a serem pagos pela pessoa que adquirir o imóvel e desejar legalizá-lo.

Metragem, Quais são os reais conceitos de área total, área privativa, área útil, área comum, fração ideal? Como reconhecer os dados que constam em uma escritura pública ou matrícula do imóvel. E se a construção encontrada estiver erigida sobre área “non aedificandi”, como áreas verdes, sobre área de espaçamento obrigatório, etc.?

Vejamos esses conceitos:

Definições de áreas, segundo as Normas Brasileiras:- NBR- 12.721, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Área privativa- É aquela onde o proprietário detém a integridade do seu domínio, constituído pela superfície limitada pela linha externa que contorna as paredes das dependências de uso privativo e exclusivo do proprietário, sejam elas cobertas ou descobertas e pelo eixo das paredes que separem de outra unidade, no mesmo piso.

O mercado utiliza, via de regra, outras expressões, como área útil, e até mesmo “área de vassoura”, para denominar aquela situada dentro do ambiente exclusivo do condômino. Importante ressaltar que esta é a área individual, a área em que o condômino detém todo o seu domínio, restrito aos limites.

As expressões “área útil” ou “área de vassoura” inexistem na citada norma para incorporações. Quando emitem esses conceitos, estão na verdade se referindo à denominada “área privativa”.

Área útil- É a área individual. É a soma das áreas dos pisos do imóvel, sem contar as paredes, ou seja, restrita aos limites. Também é conhecida como área de vassoura.

É a área mais importante no momento da compra do imóvel

Área de uso comum. É aquela que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários das unidades autônomas, sendo franqueado o acesso, seu uso e gozo, de forma comunitária, constituída, por exemplo, pelo hall do prédio, áreas de lazer, corredores de circulação, etc.

Área de construção (área total) – É a soma da área privativa da unidade autônoma, com as parcelas de uso comum, formando assim a área total de construção, que corresponde ao montante que o proprietário da unidade possui no empreendimento, chamando a atenção para não confundi-la com a área privativa, restrita à unidade e ao uso exclusivo do proprietário, haja vista que a área total é utilizada para efeito de cálculo do rateio de despesas de construção, uma vez que o pagamento do custo da obra impõe gastos não só com a unidade privativa, mas também com as partes comuns, bem como para lançamento de IPTU.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Na verdade não existe uma área real, mas diversos conceitos de área. Antes, porém, torna-se importante destacar os elementos onde iremos buscar resposta à indagação.

Primeiramente, no Memorial de Incorporação, um documento público e obrigatório, nas construções em condomínio, que fica registrada em cartório, e contém todos os elementos referentes ao edifício e seus componentes. Inserido nesse documento, encontram-se tabelas numéricas padronizadas, referenciadas na.

Norma Brasileira NBR- 12.721, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, onde são detalhados todos os quantitativos da edificação, especialmente suas áreas, devidamente individualizadas pelas diversas tipologias.

Independente da destinação da área, existe um conceito muito importante, que é o da “área equivalente”, que toma por base o custo de construção de determinados locais, como, por exemplo, a área de uma varanda, cujo custo pode equivaler à metade do custo de áreas internas

Uma vez que já estamos consideramos que temos em mente a diferenciação entre esses conceitos, façamos a coleta das características do imóvel avaliando.

Devem ser vistoriadas todas as áreas externas e internas (Área íntima, social e de serviço, área de lazer interna ou externa, tais como churrasqueira, piscina, sauna, salão de jogos), além da escadaria, elevador, ar condicionado central, verificando detalhes sobre a estrutura, a alvenaria, os revestimentos, os tratamentos, a pintura, as esquadrias, os vidros, as instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, telefônicas, de incêndio e especiais.

Requisição da documentação

Cabe ao Avaliador Imobiliário solicitar ao contratante ou interessado o fornecimento da documentação relativa ao bem, necessária à realização do trabalho.

Conhecimento da documentação



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

É recomendável que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do Avaliador Imobiliário seja tomar conhecimento da documentação disponível, pois nela se encontram os dados oficiais sobre o imóvel, tais como descrição, áreas, nome do real proprietário, cadeia dominial, etc.

Na impossibilidade de o contratante ou interessado fornecer toda a documentação necessária ou esclarecer eventuais incoerências, o avaliador imobiliário deverá julgar sobre a possibilidade de elaborar a avaliação. Em caso positivo, deverá deixar claramente expressas as ressalvas relativas à insuficiência ou incoerência da informação, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.

Recomenda-se consultar as legislações municipal, estadual e federal, bem como examinar outras restrições (inclusive decorrentes de passivo ambiental) ou incentivos que possam influenciar no valor do imóvel. O Distrito Federal, como as outras unidades da federação tem um documento denominado P.D.O.T (Plano Diretor de Ordenamento Territorial), no qual são definidas as regiões onde se pode ou não construir, a Zona Urbana, a Zona Rural, a Zona Passível de Urbanização, as áreas de proteção ambiental (APAs) e as áreas de Relevante Interesse Ambiental (ÁRIES).

Além desse documento, existem os Planos Diretores Locais (P.D.Ls), que determinam as características dos lotes de cada local, os afastamentos mínimos obrigatórios, a taxa de ocupação do terreno (o percentual da área do terreno que pode ser ocupada com construções), a altura máxima que se pode construir (gabarito) e o suporte do terreno, isto é, a área máxima de construção (total) que pode ser erigida sobre aquele terreno. Esse é um dado precioso na determinação do valor de um lote, pois um lote menor pode ter um suporte maior que outro que tenha maior dimensão física (área). Além disso, a destinação de um lote é um valor importante, pois em um lote destinado à construção de escolas não se poderá construir um posto de gasolina, nem vice versa.

Certas destinações conferem valores bastante diferentes a lotes que tenham a mesma área física.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Vistoria do bem avaliando

Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigmática, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.

A vistoria deve ser efetuada pelo Avaliador Imobiliário com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando as condições para a orientação da coleta de dados.

É recomendável registrar as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor.

O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam vir a afetar o valor do bem avaliando deverá ser explicitado e suas consequências apreciadas.

Por ocasião da vistoria e da análise da documentação, será feito o reconhecimento do tipo de imóvel a ser avaliado- Urbano ou Rural, comercial, industrial, (tipos de galpão com ou sem área de escritórios), garagens, residencial unifamiliar, residencial geminado, coletivo, loja, sobreloja, subsolo, cobertura, sala comercial, prédio comercial, lotes residenciais e comerciais, construções registradas ou não. Imóveis construídos sobre lotes não legalizados (condomínios ilegais, chácaras ilegalmente fracionadas, etc.).

Descrição apropriada do imóvel avaliando. Fatores caracterizadores.

- Aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas.
- Aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo e condições ambientais.
- Localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

- Uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazo.
- Infraestrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.

Atividades existentes: comércio, indústria e serviço.

Equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

Caracterização do terreno

- Localização: situação na região e via pública, com indicação de limites e confrontações.
- Utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor.
- Aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo.
- Infraestrutura urbana disponível.
- Restrições físicas e legais ao aproveitamento.
- Caracterização das edificações e benfeitorias
- Aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, comparados com a documentação disponível.
- Aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental.
- Adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região.
- Condições de ocupação.
- Edificações e benfeitorias não documentadas



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

No caso da existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar as instruções quanto ao conhecimento da documentação.

Situações especiais

Vistoria por amostragem

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto de unidades de mesma tipologia.

Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- Descrição interna;
- No caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- No caso de unidades isoladas, a vistoria externa.
- As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Procedimentos Quanto à Vistoria- O que observar

Um bom exercício para se fazer uma avaliação é imaginar que você está interessado na aquisição daquele imóvel. Quais seriam as suas observações mais importantes?



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Como deve ser feita a vistoria?

Do mesmo modo que um potencial comprador visitaria o local, com o objetivo de obter o maior número de informações que seja possível. É sempre bom colher fotos externas e internas do imóvel, pois a avaliação se referirá ao estado em que se encontra o imóvel na data da visita, que deve ser registrada, pois poderá ocorrer uma modificação no aspecto físico do imóvel “a posteriori”.

Deve-se começar, por exemplo, pela posição que o imóvel ocupa com relação à via de acesso e pelas partes externas, fachadas anterior e posterior, laterais esquerda e direita, área de lazer piscina, jardim, etc., seguindo-se pela parte interna social (sala de estar, sala de jantar, living, hall de entrada, etc.).

Continuando pela parte de serviço (cozinha, copa, lavanderia, área de serviço, dependências de empregados).

Finalmente, pela parte íntima- Quartos sociais, banheiro social, suítes, escritório.

Fazer a caracterização do prédio em que se encontra o apartamento avaliado, por exemplo, além da caracterização da região é um elemento importante. Também deve ser feita a caracterização do terreno, além da caracterização das edificações e benfeitorias.

Tendo em mente quais fatores você observaria como sendo positivos ou negativos na determinação da convicção de valor de um imóvel, verifique as características a seguir:

Por exemplo, imóveis de moradia bem iluminados pela luz do sol, com bom pé-direito (altura do piso ao teto), para melhor ventilação, e em áreas arborizadas, devem apresentar maior qualidade de vida, portanto mais valor. Se a temperatura do local for mais agradável, com menos variações, e a poluição do ar e os ruídos forem menores, certamente serão agregados pontos positivos ao valor a ser determinado. Avalie a infraestrutura do bairro (a distância do comércio, do supermercado, da farmácia e do hospital) e as opções de escolas para seus filhos

Estado do imóvel



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Redobre a atenção se o imóvel que você estiver visitando for uma casa, loja, galpão ou um apartamento usado com pelo menos cinco anos de idade. Siga estas sugestões para se precaver melhor, com o objetivo de apresentar um percentual que servirá como fator de depreciação para esse imóvel:

Custo unitário do imóvel novo x fator de depreciação = Custo unitário do imóvel depreciado.

Custo unitário do imóvel depreciado x área privativa = Valor do imóvel.

Dê uma boa olhada nas paredes e nos tetos à procura de umidade, mofo, infiltrações e rachaduras. Se for uma casa, a umidade no teto (com aspecto de mancha molhada, amarelada ou com pontilhado preto) geralmente significa infiltração pelo telhado.

Também podem ocorrer manchas de mofo na base das paredes, indicando umidade ascendendo a partir do solo, através do fenômeno da capilaridade, ou utilização de materiais inapropriados no revestimento da alvenaria (materiais orgânicos que podem apodrecer ou se desfazer).

Se for um apartamento no último andar, possivelmente será infiltração pela cobertura ou telhado, e o condomínio deverá providenciar o conserto. Se não for no último andar, o vizinho de cima terá que ser alertado para providenciar o conserto e pagar por ele.

Se a umidade ou o mofo aparece numa parede a certa distância do teto, muito provavelmente essa parede é vizinha de um banheiro ou da cozinha, que deve estar com a tubulação danificada.

Umidade muitas vezes atrai cupins. Repare, na junção do teto com a parede ou mesmo entre ladrilhos, se não há traços ou pontos marrons. Pode se tratar de cupins, daqueles que perfuram até superfícies mais duras.

As rachaduras de alto a baixo de uma parede costumam ser mais comuns em casas.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Muitas vezes, são trincas causadas por acomodação do solo. Seja qual for o caso, se você perceber que não é uma abertura no reboco da parede e duvidar da segurança do lugar, chame uma avaliadora especializada, se o custo compensar.

As rachaduras em ângulo são geralmente mais perigosas que as que aparecem na vertical.

Veja o estado de conservação do assoalho, dos pisos e dos azulejos da cozinha e dos banheiros. Verifique tacos, parquetes, tábuas ou lajotas soltas. Às vezes, basta uma cola apropriada para efetuar o conserto. Outras vezes, como no caso do entabamento, pode ser que cupins tenham feito o desserviço de estragar tudo.

Nas paredes da cozinha e dos banheiros, bata com os dedos nos azulejos, para ver se estão bem assentados e não estão fofos e prestes a desabar.

Abra as torneiras para verificar se sai água com pressão e em quantidade suficiente.

Do contrário, pode significar algum problema de vazamento ou entupimento nos canos. Faça o mesmo com a válvula de descarga do vaso sanitário. Com a água escorrendo, feche o registro correspondente para ver se ele está funcionando, ou seja, cortando inteiramente o fluxo de água. Se não está, o conserto exigirá que você tenha acesso àquela tubulação, o que geralmente acarreta demolições e reparos para a substituição da peça defeituosa.

Verifique se a água escorre corretamente pelos ralos. Do contrário, há um entupimento, que costuma ser bem mais fácil de resolver que os problemas anteriores.

Teste, na medida do possível, a rede elétrica. Acenda as luzes pelos cômodos e teste as tomadas, ligando um abajur a elas, por exemplo. Dê uma olhada no Quadro Distribuidor de Luz (QDL - a caixa de luz) para verificar se há um bom número de disjuntores. Quanto maior o número de disjuntores efetivamente ligados (ou seja, alimentados por fios que vêm da chave mestra (a maior) e tendo fios que saem deles, maior a possibilidade de controlar a distribuição de energia elétrica).



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Os disjuntores, além de mais modernos e seguros que os antigos fusíveis, são indícios de que a rede deve ser bem feita.

O mesmo imóvel poderá apresentar diferentes padrões de acabamento em diferentes áreas que o compõem, assim como o padrão pode ser diferente para o prédio e para a unidade avaliada.

A existência de reformas no imóvel nem sempre justifica um acréscimo considerável no seu valor, pois o percentual de retorno sobre o investimento feito em reformas traz um retorno na ordem de 40 a 60% do investimento feito na reforma. Nem todos têm o mesmo gosto, e nem todos gostariam de efetuar uma reforma abrangente no imóvel de uma só vez, preferindo comprar um imóvel no estado original para efetuar a sua própria reforma, de acordo com o seu gosto e as suas disponibilidades financeiras.

Avaliação de gastos

Se tiver ficado qualquer dúvida por causa de algum senão, determine um índice de depreciação, para abater do valor do imóvel e permitir que o futuro adquirente faça face às despesas com o reparo dos problemas detectados.

Como podem ser determinados os índices de depreciação de um imóvel, para se fazer uma redução do valor correspondente a um imóvel que não apresente problemas?

Conceito

“É aquele em que o valor do bem é estimado por meio da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.”
(DANTAS, 1998)

Para a aplicação deste método faz-se necessário existir um conjunto de dados colhidos através de pesquisa, que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado e submetidos a tratamento técnico científico das características dos elementos comparáveis, constituintes desta amostragem. Isto é, respeitando esta condição, por este método, qualquer bem pode ser avaliado.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

“Esses “dados do mercado” devem ser entendidos como dados de vendas efetuadas, dados de oferta de vendas ou dados decorrentes de desapropriação, ou ainda, de outras ações judiciais.”(MOREIRA, 2001)6.

Procedimentos Gerais

Vistoria do bem avaliando

Rubens Alves Dantas (DANTAS, 1998), descreve com muita precisão esta importante etapa da avaliação: “Para avaliar é necessário conhecer”. Para se conhecer é necessário vistoriar.

A vistoria é, portanto, um exame cuidadoso de tudo aquilo que possa interferir no valor de um bem, tanto interna como externamente. Para isso, deve-se conhecer da melhor maneira possível o imóvel avaliando e o contexto urbano a que pertence, daí resultando condições para a adequada orientação da coleta de dados.

Assim, nesta etapa deve-se vistoriar não apenas o bem avaliando, mas também a região envolvente, com o objetivo de conhecer detalhadamente suas características físicas, locacionais, tendências mercadológicas, de vocação. etc., quando se formam as primeiras concepções acerca das possíveis variáveis influenciadoras na formação dos preços. Nesta ocasião deve-se dispor de elementos que contenham dados do imóvel, tais como plantas, escritura, certidões vintenárias, etc., para que estes dados possam ser checados com a realidade.

Assim, deve-se verificar de uma maneira geral, as áreas, limites e confrontações, recuos, divisões internas para benfeitorias, invasão nos limites dos terrenos, etc. Em seguida, deve-se percorrer a região envolvente para verificar possíveis polos de influência, equipamentos urbanos, infraestrutura, etc.

Levantamento de dados do Mercado

Já de posse das características do bem avaliando, parte-se para o levantamento de dados de mercado que constitui a base do processo avaliatório e tem como objetivo a obtenção de uma amostra significativa, com aspectos quantitativos, onde é recomendável buscar a maior quantidade possível de dados do mercado, com



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

atributos comparáveis aos do bem avaliando para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido.

Neste momento, o avaliador investiga o mercado e coleta dados qualitativos, ou seja, busca dados de mercado, com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando, informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas, e ofertas, atuais à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização. Os dados de oferta são indicadores importantes do valor de mercado, porém costumam ser superestimados, devendo-se, portanto, ter-lhes domínio através do confronto com dados de transações efetivadas. Na medida do possível, as fontes devem ser diversificadas e faz-se necessário anotar sua identificação (classificados, nome do jornal, data ou ainda, Internet, nome da página, data e quando se tratar de uma pessoa ou imobiliária, seu nome e telefone).

Depreciação física

A depreciação de um imóvel pode ser causada por agentes físicos (utilização, choques, fadiga de materiais, etc.) químicos (acidez, maresia, ferrugem, etc.) ou biológicos (cupins, etc.), que ocorrem associados à ação do tempo de utilização desse imóvel.

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Taxas extras

Muitas vezes as taxas-extra que são votadas, aprovadas e determinadas pelas assembleias de condôminos são próximas aos valores equivalentes a um aluguel mensal daquela unidade residencial ou comercial. Esse fator pode representar um item de importância na determinação do valor de venda de um imóvel.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Fatores preponderantes na valoração de um imóvel

Alguns fatores que representam influência direta no valor do imóvel podem ser:

Localização do imóvel avaliando (nascente, poente, canto, meio), frente à via de circulação, fundos (lojas que não aparecem), apartamento vazado ou não, corredor de acesso, vagas de garagem, diferenças que valorizam ou desvalorizam um imóvel, dependendo do pavimento em que este se encontra- Em casos de imóveis comerciais ou em shoppings-Exposição da mercadoria exposta (área de vitrine). Proximidade a áreas de circulação e acesso, proximidade a lojas-âncora, segmento comercial explorado pela loja, proximidade da praça de alimentação, etc.

Procedimentos avaliatórios

O profissional avaliador não pode perder de vista, por mais experiência que possua, que, ao avaliar um imóvel, não basta fixar o valor venal, mas sim demonstrar os fundamentos e a análise que o conduziram àquela conclusão, a fim de satisfazer o juiz, o cliente ou a instituição que lhe solicitou o serviço, além de oferecer-lhes condições de julgar sua confiabilidade e atribuí-la ao trabalho apresentado.

A credibilidade necessária e imprescindível a uma avaliação será possível no momento em que se der início o planejamento da pesquisa, carro chefe deste método de avaliação.

A NBR 14653-2:20044 prevê o planejamento de uma pesquisa que busca compor uma amostra representativa de dados do mercado, de imóveis com características tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando. Deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, considerando as teorias e conceitos existentes, ou ainda, as hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor e envolve ainda, a estrutura e estratégia da pesquisa.

O Avaliador não pode se esquecer da escolha da metodologia, assim como da escolha do Nível de Rigor (Grau de Fundamentação) a ser adotado.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Tratamento de Dados

Este é o terceiro e mais trabalhoso passo que o avaliador terá que dar para fazer sua avaliação.

Após a coleta dos elementos que servirão de base para a avaliação, o avaliador geralmente está diante de uma amostra formada por imóveis com características heterogêneas, tornando-se imprescindível a homogeneização dos dados em relação ao bem avaliando, para a utilização adequada do método comparativo. Nesta etapa são retiradas as vantagens ou desvantagens existentes nos dados de referência em relação ao bem avaliando.

Isto é, são aplicados os coeficientes de correção, cujo cálculo e criteriosa escolha são básicos para toda avaliação confiável e dependem não só dos conhecimentos técnicos, mas também da prática e da sensata crítica do avaliador.

Segundo Alberto Lélío Moreira (MOREIRA, 2001), homogeneização de valores é: “a conversão de todos os valores obtidos na pesquisa em valores novos, como se essas vendas tivessem sido feitas à vista e referidas à data em que se quer determinar o valor da propriedade sob avaliação...” e transferidas para o mesmo local da avaliação, de forma que seja estabelecido um denominador comum para a comparação.

Os fatores de homogeneização utilizados devem retratar as variáveis que efetivamente influenciam na formação do valor do bem avaliando. Ainda segundo Moreira (MOREIRA, 2001), a homogeneização se processa com o auxílio de coeficientes de homogeneização, que são em parte determinados pela sensata crítica do avaliador, mas que em sua maior parte podem ser calculados matematicamente ou, pelo menos, empiricamente, mas de acordo com certas normas técnicas que, seguidas por dois ou mais avaliadores, conduzem aos mesmos resultados.

Os principais coeficientes utilizados são os seguintes:

- a. Coeficiente de forma de pagamento;



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

- b. Coeficiente de atualização (datas de referência da coleta);
- c. Coeficiente de medidas;
- d. Coeficiente de forma;
- e. Coeficiente de esquina;
- f. Coeficiente de topografia (tipo de solo);
- g. Coeficiente de serviços públicos;
- h. Coeficiente de localização (índice);
- i. Coeficiente de acabamento;
- j. Coeficiente de zoneamento (aproveitamento);

A escolha do coeficiente de homogeneização se dará pelo tipo de imóvel avaliando e suas características intrínsecas e extrínsecas; nem sempre se terá que empregar todos esses coeficientes numa avaliação, o que dependerá, em larga escala, da maior ou menor homogeneidade com que se apresentam os dados colhidos na pesquisa.

Determinação do valor final

Após todo trabalho de homogeneização, com a aplicação de toda série de coeficientes de homogeneização aos valores brutos obtidos na pesquisa de valores de mercado, consegue-se uniformizar todas as vendas, transformando-as como se fossem todas, em um mesmo lugar, em uma mesma data, com a mesma forma de pagamento (à vista), com iguais medidas, mesma forma, a mesma posição perante o sol, etc.

Agora resta escolher entre esse elenco de valores unitários homogeneizados qual será aquele que deverá ser aplicado ao imóvel sob avaliação. Várias são as formas de chegar a um valor final: umas de caráter mais matemático como o método de dispersão de valores e a análise estatística dos valores, geralmente utilizada nos graus de fundamentação III; e outros mais fáceis e rápidos como a média aritmética e a segunda média.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Dentre todas elas serão abordadas apenas as duas últimas neste estudo.

A média aritmética de todos os valores costuma surgir como a mais provável, além de ser muitas vezes, a mais utilizada; Somam-se todos os valores encontrados e divide-se pelo seu n° total; todavia, nem sempre esta será a melhor das medidas de tendência central, podendo recair a escolha sobre a mediana.

Outro mecanismo rápido de análise é procurar uma segunda média descartando aquelas vendas que estejam acima ou abaixo da média em determinada porcentagem, como, por exemplo, 10% ou 20%.

Supondo, por exemplo, que a primeira média nos dê um valor igual a 100, descartaríamos todos os valores acima de 120 ou abaixo de 80, quer dizer: mais ou menos 20%; esses valores descartados nos fazem pensar que são vendas que, por algum motivo especial, fogem do valor médio.



Instituto Nacional de Ensino a Distância
CNPJ: 03.239.983/0001-01
SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333
Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661
www.inedidf.com.br

CAPÍTULO 3 – NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Pesquisas de imóveis assemelhados ao avaliando

Ao efetuar suas pesquisas verifique as seguintes fontes de informação:

Sites de imóveis na internet;

Consultas junto às imobiliárias;

Consultas a editais de venda de terrenos feitas por órgãos públicos (EX: Terracap, no DF).

Consultas a jornais de grande circulação (oferta x negócio efetivado);

Indicar, na sua pesquisa, a fonte de informação completa (nome, telefone, contato, nº do CRECI, data da coleta do dado, etc.) Idoneidade da fonte de informação- Perguntas ao porteiro do prédio Médias e homogeneização dos valores pesquisados.

Tabelas e programas a serem utilizados;

Máximo aproveitamento eficiente de um imóvel;

Cálculo de área equivalente em um imóvel comercial (Térreo, sobreloja, subsolo, lojas em pavimentos superiores);

Área equivalente de construção - Cálculo

A medida equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto na ABNT NBR 12721 para os casos de prédios em condomínio:

$$N = i \cdot S \cdot Ap. (Aq. P)$$

Onde:

N é o valor a ser calculado da área equivalente;

S é a área equivalente de construção;



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Ap é a área construída padrão;

Aq1 é a área construída de padrão diferente;

P1 é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12721.

Estimação do custo de construção

Para a estimação do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = [CUB + OE + OI + (Ofe - Ofd)] \times (1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)$$

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras tais como: geradores, sistemas de proteção contra Incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos, etc.

Ofe é o orçamento de fundações especiais;

Ofd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721, refere-se ao calculo $N = i \cdot S \cdot Ap \cdot (Aq \cdot P)$.

A é a taxa de administração da obra

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

Tabela de áreas equivalentes de construção

Tipo de imóvel Percentual



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Loja Térrea 100%

Sobreloja 55%

Subsolo 45%

Salas comerciais 60%

Pé-direito duplo 60%

Pátio coberto fechado

Lateral ou fundos 35%

Cobertura aberta anexa 20%

Imóveis mistos (Térreo com lojas e andares superiores com apartamentos)

Consultas a índices e revistas especializadas para valores unitários de construção a serem utilizados em imóveis novos (subtrair a depreciação);

Imóveis inacabados- Calcular o percentual de construção já executado em relação ao total do imóvel pronto;

Como utilizar os índices Setoriais de Construção

Exemplo de pergunta:

Qual o significado da sigla H8-2N utilizado na metodologia de cálculo do Índice setorial da Construção Civil?

Resposta:

O índice Setorial da Construção Civil é calculado com base nos custos unitários básicos correspondentes ao projeto H8-2N, que são determinados pelos Sinduscons (Sindicatos da Indústria da Construção Civil). Você poderá encontrar mais informações sobre a classificação dos demais projetos do CUB na NBR 12.721, que trata da avaliação de custos unitários de construção e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifício em condomínio. As notações adotadas para designação do projeto significam o seguinte:

H=Projeto padrão habitacional



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

8= Quantidade de pavimentos da edificação

2= Quantidade de quartos da habitação

N=Padrão de acabamento da edificação (normal)

Percentual por etapa

O Padrão de Informação Nacional de Construção Civil – PINI - possui uma tabela de percentual de cada etapa no custo total de uma obra.

A PINI divulga mensalmente na seção Índices & Custos, o CUPE (Custo Unitário).

PINI de Edificações em R\$/m². Com base no CUPE, apresentamos resumidamente as estimativas percentuais de custo por etapa de obras com as seguintes tipologias:

1-Residência térrea (250m²)

2-Residência assobradada (215m²)

3.Residência térrea (63m²)

4-Edifício residencial com 29 pavimentos (18.900m²)

5-Edifício residencial com 4 pavimentos (1.662,50m²)

6-Edifício residencial 4 pavimentos (638m²)

7-Edifício comercial com 13 pavimentos (5.800,00m²)

8-Edifício comercial com 3 pavimentos (1.426m²)

9-Galpão industrial (1.553,50 m²)

Caro leitor:

Se você tiver problemas semelhantes aos abaixo mencionados:



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

- a. a - Se eu for contratado para avaliar uma construção inacabada, como vou saber em que estágio ela se encontra?
- b. Qual o percentual da construção total em que ela se encontra?
- c. Se alguém estiver construindo uma casa e se encontrar na fase de alvenaria, quanto essa obra estará valendo, se comparada com a casa pronta?
- d. Quanto falta para uma obra, se eu já cheguei na fase de esquadrias?
- e. Se eu contratei uma construtora para construir um prédio, do qual comprei uma sala comercial, e a construtora faliu no meio da obra, abandonando a todos, como a associação de moradores poderá calcular quanto falta para concluir a obra e ratear entre os associados?
- f. Minha obra está paralisada, mas eu quero adiantar as instalações elétricas e hidráulicas. Como faço para calcular o valor dessas instalações (elétricas e hidráulicas)?

Tabela de etapas de execução de obras e seus percentuais relativos			
Habitacional	Fino (1)	Médio (2)	Popular (3)
Comercial			
Industrial			
Residencial			
Etapas Construtivas			
Prédio com elevador	Fino (4)	Médio (5)	Popular (6)
Prédio sem elevador	Fino (7)	Médio (8)	Popular (8)



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

--	--	--	--

Tabela para avaliar as etapas da obra e verificar as suas etapas construtivas.

Gastos por etapa de obra

Do projeto aos acabamentos, veja quanto você vai desembolsar em cada momento da construção.

Fundações/alicerces

3 a 7%

Instalação elétrica e hidráulica

12 a 17%

Serviços complementares

2 a 4%

Exercício 2:

Cálculo do valor de imóveis inacabados. Basta utilizar as tabelas de etapas de construção, acima mencionadas, da seguinte maneira:

Se, por exemplo, eu tiver que avaliar um imóvel residencial inacabado, cujo projeto prevê 250,00m² de área construída (casa térrea), de padrão médio no Distrito Federal, que tenha as seguintes etapas prontas:

-Serviços preliminares (Projetos, taxas, emolumentos, movimento de terra, montagem do canteiro, etc.)..... 100% prontos.

-Movimento de terra:..... 100% pronto

-Infraestrutura (Fundações):..... 80% prontas

-Superestrutura:70% pronta.

-Alvenaria: 40% pronta



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Como proceder para avaliar o imóvel?

Inicialmente, tomemos como referência o valor do terreno, por exemplo, R\$60.000,00.

O Valor da construção pronta, de um imóvel residencial de padrão médio no Distrito Federal é, segundo as publicações especializadas, de R\$748,94/m² (Revista Construção e Mercado- Mês de Agosto de 2006).

Que percentual corresponde aos serviços preliminares? Segundo a tabela que acabamos de examinar, corresponde ao percentual de 2,5 a 4,0%. 100,00% dessa etapa, (tomemos 3,5%). $3,5\% \times R\$748,94/m^2 = \dots\dots\dots R\$26,71/m^2$.

O movimento de terra (100% pronto) equivale a 1% do valor total da obra, portanto..... $R\$7,48/m^2$

A infraestrutura (80% pronta) corresponde a 80% dos 3% do valor total da obra, portanto: $80\% \times 3\% \times R\$748,94/m^2 = \dots\dots\dots R\$17,96/m^2$

A superestrutura: (70% pronta), corresponde de 12 a 16,5% do valor total da obra (tomemos 14%), portanto: $70\% \times 14\% \times R\$748,94/m^2 = \dots\dots\dots R\$73,39/m^2$

A alvenaria (40% pronta) corresponde de 7 a 11% do valor total da obra (tomemos 9%), portanto: $40\% \times 9\% \times R\$748,94/m^2 = \dots\dots\dots R\$26,96/m^2$

Como as outras etapas não têm qualquer percentual pronto, o meu valor unitário (\$/m²) dessa obra, na etapa em que se encontra é exatamente a soma das parcelas acima:

$R\$26,71 + 7,48 + 17,96 + 73,39 + 26,96 = R\$152,50/m^2$, valor que, ao ser multiplicado pela área de construção da casa inacabada (250,00m²), resulta no valor de R\$38.125,00, que somado ao valor do terreno R\$60.000,00, resulta no valor total do imóvel avaliando, isto é: R\$98.125,00.

Escolha da metodologia a ser aplicada na avaliação imobiliária:

Método comparativo direto;



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Método de custo de reposição de uma benfeitoria;

Desapropriações;

Valorização e desvalorização de um imóvel;

Variáveis qualitativas e quantitativas;

Partes de que se compõe o laudo, que são consideradas obrigatórias;

Determinação da convicção de valor final, com boa fundamentação e memória de cálculo que poderá ser consultada para se conferir dados.

Anexo, com dados importantes quanto à metodologia a ser adotada: Normas e procedimentos da NBR-14653-2- imóveis urbanos

Coleta de dados

Planejamento

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista: as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação.

Aspectos Quantitativos

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

- Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Situação mercadológica

Na coleta de dados de mercado relativos a ofertas é recomendável buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.

Tratamento dos dados

Os dados devem ser tratados para obtenção de modelos de acordo com a metodologia escolhida.

Identificação do valor de mercado

Valor de mercado do bem

A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- Arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;
- Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada à probabilidade associada.

Diagnóstico do mercado



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

O Avaliador Imobiliário, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez desse bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

Metodologia Aplicável

Procedimentos metodológicos

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido na NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A NBR 14653 se aplica às situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas na NBR 14653 é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado. Descreveremos neste trabalho os procedimentos avaliatório usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade.

Vide em dicas para o perito de imóveis, as 7 resoluções aplicáveis para cada tipo de avaliação.



Instituto Nacional de Ensino a Distância
CNPJ: 03.239.983/0001-01
SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333
Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661
www.inedidf.com.br

CAPÍTULO 4 – MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS.

Procedimentos gerais

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.

Quando couber e o objetivo for a identificação do valor de mercado, é recomendável que sejam apresentadas considerações quanto ao aproveitamento eficiente do imóvel.

Nos mercados em transição, é recomendável a análise e diagnóstico da situação do mercado, eventualmente com a adoção de outro enfoque, procedendo-se à conciliação.

Métodos utilizados não detalhados na NBR 14.653 devem ser descritos e fundamentados no laudo a ser elaborado.

Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método comparativo direto de dados de mercado para imóveis urbanos

O profissional avaliador não pode perder de vista, por mais experiência que possua, que, ao avaliar um imóvel, não basta fixar o valor venal, mas sim demonstrar os fundamentos e a análise que o conduziram àquela conclusão, a fim de satisfazer o juiz, o cliente ou a instituição que lhe solicitou o serviço, além de oferecer-lhes condições de julgar sua confiabilidade e atribuí-la ao trabalho apresentado.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

A credibilidade necessária e imprescindível a uma avaliação será possível no momento em que se der início o planejamento da pesquisa, carro chefe deste método de avaliação.

A NBR 14653-2:20044 prevê o planejamento de uma pesquisa que busca compor uma amostra representativa de dados do mercado, de imóveis com características tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando. Deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, considerando as teorias e conceitos existentes, ou ainda, as hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor e envolve ainda, a estrutura e estratégia da pesquisa.

A estrutura da pesquisa compõe-se de duas variáveis:

1ª Variável dependente, onde se investiga o mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento).

2ª Variáveis independentes, que por sua vez, referem-se às características físicas (área, frente), de localização (bairro, logradouro, distância a polo de influência) e econômicas (oferta ou transação, época e condição de negócio – à vista ou a prazo). Já a estratégia, refere-se a abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta de dados.

Algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes, devendo-se alterá-las com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer do trabalho e assim, evitar divagações.

Planejamento da pesquisa

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Essa etapa - que envolve estrutura e estratégia da pesquisa - deve



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

iniciar-se pela caracterização e de limitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Identificação das variáveis do modelo

Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância de polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). Devem ser escolhidos com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

- Por meio de codificação, com o emprego de variáveis dicotômicas (por exemplo: aplicação de condições booleanas do tipo "maior do que" ou "menor do que", "sim" ou "não");
- Pelo emprego de variáveis Proxy (por exemplo: padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);
- Por meio de códigos alocados (por exemplo: padrão construtivo baixo igual a 1, normal igual a 2 e alto igual a 3).

Levantamento de dados de mercado

Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- ✓ Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- ✓ Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- ✓ Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- ✓ Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.
- ✓ O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

Nessa etapa, o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

As fontes devem ser diversificadas, tanto quanto possível. A necessidade de identificação das fontes deve ser objeto de acordo entre os interessados. No caso de avaliações judiciais, é obrigatória a identificação das fontes.

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado.

Entretanto, devem-se considerar superestimava que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

Na amostragem, deve-se considerar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante e recomenda-se:

- ✓ Visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse;
- ✓ Atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos;
- ✓ Confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados.

Tratamento de dados

Preliminares

É recomendável, preliminarmente, a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostrem as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nessa etapa, verificam-se os equilíbrios da amostra, a influência das possíveis “variáveis-chave”, sobre os preços e a forma de variação, possíveis dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, podem-se confrontar as respostas obtidas no mercado com as crenças, a priori do engenheiro de avaliações, bem como permitirem a formulação de novas hipóteses.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Nos casos de transformação de pagamento parcelado ou a prazo, de um dado de mercado para preço à vista, esta deve ser realizada com a adoção de uma taxa de desconto, efetiva, líquida e representativa da média praticada pelo mercado, à data correspondente a esse dado, discriminando-se a fonte.

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

- ✓ Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;
- ✓ Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Deve se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.

O poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante. Alternativamente, podem ser utilizados procedimentos de validação.

Tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhe deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- ✓ Correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo.
- ✓ Isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência.
- ✓ Número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação.
- ✓ Sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

Tratamento científico

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.

Outras ferramentas analíticas para a indução do comportamento do mercado, consideradas de interesse pelo engenheiro de avaliações, tais como redes neurais artificiais, regressão espacial e análise envoltória de dados, podem ser aplicadas,



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente.

Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Este método tem como base a viabilidade técnico-econômica para determinação do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

A avaliação por este método considerada a receita provável da comercialização, todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado, é prevista a margem de lucro do empreendedor, despesas de comercialização e a remuneração do capital-terreno.

Este método é utilizado para avaliar a viabilidade técnico-econômica para a implantação de um empreendimento.

Vistoria

Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.

A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando. Condições para a orientação da coleta de dados.

É recomendável registrar as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam vir a afetar o valor do bem avaliando deverá ser explicitado e suas consequências apreciadas.

Projeto hipotético

Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando, qual seja aquela recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Pesquisa de valores

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

Previsão de receitas

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em pesquisa de valores, considerados a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção no mercado.

Levantamento do custo de produção do projeto hipotético

Este levantamento corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

Previsão de despesas adicionais

Podem ser Incluídas, quando pertinentes, entre outras, as seguintes despesas:

- ✓ Compra do imóvel;
- ✓ Administração do empreendimento, inclusive vigilância;



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

- ✓ Impostos e taxas;
- ✓ Publicidade
- ✓ A comercialização das unidades.

Margem de lucro do incorporador

Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital. A margem de lucro adotada em modelos estáticos deve ter relação com o que é praticado no mercado.

Prazos

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se que:

- O prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;
- O prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

Taxas

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.

Modelos

A avaliação poderá ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

- Por fluxos de caixa específicos;
- Com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

- Com a aplicação de modelos estáticos.

Método de renda

O método da renda avalia um bem, com base na capitalização presente da sua renda, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são as determinações do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, que devem ser expressamente justificadas pelo engenheiro de avaliações.

Este tipo de avaliação pode ser utilizado para um bem que não se encontra a venda no mercado, nem tampouco podem ser reproduzidos, mas possuem um potencial de geração de renda. Neste caso, poderiam se arbitrar os possíveis rendimentos a curto, médio ou longo prazo, dependendo do tipo do empreendimento. Neste caso não se estimaria um valor de mercado, mas um valor máximo de viabilidade que um investidor estaria disposto a pagar pelo bem, nas condições por ele estabelecidas. É o chamado valor econômico.

Este método é amplamente utilizado para determinação da viabilidade econômica de um empreendimento ou negócio.

As avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) devem observar as prescrições da ABNT NBR 14653-4. No caso de avaliação de imóvel que não se enquadre na situação anterior, devem ser observados os seguintes aspectos:

Estimação das receitas e despesas

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos etc., e receitas provenientes da sua exploração.

Montagem do fluxo de caixa

A montagem do fluxo de caixa é feita com base nas despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Estabelecimento da taxa mínima de atratividade

Esta taxa é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também, dos riscos do negócio.

Estimação do valor do imóvel

O valor máximo estimado para o imóvel é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

Método evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

Este método pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em numero suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$\mathbf{VI = (VT + VB) \times FC}$$

Onde

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

- O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o super aproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.

Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

Método Residual

Este método pode ser utilizado, por exemplo, quando se tem intenção de construir uma casa para venda. O valor do terreno é estimado por diferença entre o valor total do imóvel e o das benfeitorias ou o valor destas subtraindo-se o valor do terreno. Ele analisa a viabilidade de se desenvolver um empreendimento, através da comparação do valor de mercado do produto final contra o custo de construção mais terreno. Neste método sempre teremos ou valor fixo do custo de construção ou do valor do terreno.

É aquele que estima o valor do terreno por diferença entre o valor total do imóvel e o das benfeitorias ou o valor destas subtraindo-se o valor do terreno.

O entendimento do método residual também passa pelo método evolutivo. Admita que se deseja construir uma casa para vender, onde o custo com o terreno foi de R\$ 450.000,00 e com a construção foi de R\$ 430.000,00, resultando num custo total de



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

R\$ 880.000,00. Se o valor de mercado da casa for R\$ 1.100.000,00, verifica-se que este valor está acrescido de uma taxa de 25% em relação ao custo de reedição do imóvel, ou seja, equivalente a um índice de 1,25. Este índice é denominado fator de comercialização.

Observe que este fator pode ser maior ou menor que a unidade.

Assim sabendo-se o valor total do imóvel e o custo da benfeitoria, para se obter o valor da parcela terreno teria que se extrair do valor total de comercialização, para só depois fazer a subtração.

$$\mathbf{VI = (VT + CB) \times FC}$$

Onde:

VI – Valor do Imóvel;

VT – Valor do Terreno;

CB – Custo da Benfeitoria;

FC – Fator de Comercialização.

1.8 Métodos para identificar o custo de um imóvel

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da ABNT NBR 14653-4.

Método comparativo direto de custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Método da quantificação do custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Utilizado para Identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Método para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

Os procedimentos avaliatório usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, entre outros.

Seleção do Método a ser aplicado

Conforme especificado em Engenharia de Avaliações (Alves, Rubens Dantas), “a aplicação da metodologia mais adequada para realização de um trabalho avaliatório depende fundamentalmente das condições mercadológicas com que se defronta o avaliador, pelas informações coletadas neste mercado, bem como pela natureza do serviço que se pretende desenvolver. Os métodos disponíveis classificam-se em diretos e indiretos, podendo ser, em determinadas circunstâncias, conjugados”.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

É o método em que o valor é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhado quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para aplicação deste método, a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra de mercado.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Qualquer bem pode ser avaliado por este método, desde que existam dados que possam ser considerados como uma amostra representativa para o mesmo. Podem ser avaliados imóveis em geral, móveis e utensílios, automóveis, semoventes, máquinas e equipamentos etc.

É o método mais utilizado, visto que representa o valor real naquele momento em que o bem está sendo avaliado. Expressa instantaneamente a tendência do mercado, quanto à demanda do produto, razão pela qual o seguimento imobiliário o aplica de forma generalizada.

Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias

Atualmente o método mais utilizado na avaliação de benfeitorias urbanas, por este método, o custo das benfeitorias é estimado pela reprodução dos custos de seus componentes. Entende-se por benfeitoria qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano. Como exemplo tem-se: edificações em geral, obras de infraestrutura etc.

Tendo em vista que as benfeitorias passam a fazer parte integrante de um bem imóvel, não se pode separá-las do todo e, assim, não são encontradas à venda isoladamente, o que não possibilita a sua avaliação pelo método comparativo de dados de mercado.

O que se pode fazer é avaliar os custos necessários para reproduzir uma benfeitoria avaliando pelo Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias.

A reprodução dos seus componentes é feita pela composição dos custos, com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório.

Devem, ainda, ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional, se houver.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Este método é amplamente utilizado em laudos técnicos de avaliação, nos complementos das avaliações em imóveis com benfeitorias e como complemento nos laudos que utilizam o Método Comparativo de Dados de Mercado.

CAPÍTULO 5 – UTILIZAÇÃO DE TABELAS

Tabela de calculo de gleba urbanizável pelo método involutivo

Por falta de serviço prestado na área de avaliação de glebas urbanizáveis, nos últimos anos, iremos desenvolver um trabalho hipotético. Para tanto devemos resolver o exercício proposto:

Avaliar a gleba de 40.000,00 M², sabendo-se que a exigência legal para a implantação de loteamento no município de Laguna é de lotes mínimos de 300,00 M²; com testada mínima de 12,00 metros; uma reserva de 40% para arruamento, área verde e área para a implantação órgãos pública. A infraestrutura necessária é: água, energia, guias, ensaibramento das ruas e drenagem pluvial.

Feito o anteprojeto, constatamos a possibilidade da implantação de 80 lotes.

Na pesquisa com os lotes atualmente oferecidos, encontramos o valor de R\$30,00.

Para o calculo, usaremos a seguinte formula:

$$V_g = R - D - L$$

onde:

V_g = Valor da Gleba

R = Renda estimada

D = Despesas de implantação e

L = Lucro

A renda será: R = 80 x 300 x 30,00 = R\$720.000,00

Calculo das despesas:

I. Despesas diretas:

Projetos	1% da renda	7.200,00
Topografia	370,00/ha x 40 ha	14.800,00
Terraplanagem	960,00/ha x 40 ha	38.400,00

Drenagem	1.400,00/ha x 40 ha	56.000,00
Arruamento	2.000,00/ha x 40 ha	80.000,00
Rede de água	1.400,00/ha x 40 ha	56.000,00
Rede de energia elétrica	1.300,00/ha x 40 ha	52.000,00
Totalização		304.400,00

II. Cálculo das Despesas Indiretas.

Custos financeiros	20% da despesa direta	60.880,00
Despesas de venda	10% da renda	72.000,00
Publicidade	3% da renda	21.600,00
Despesas de administração	7% da renda	50.400,00
Impostos	1% da renda	7.200,00
Totalização		212.080,00
Total geral das despesas		516.480,00

III. Determinação do lucro:

20% da renda = 20% x 720.000,00	144.000,00
---------------------------------	------------

Determinando o valor da gleba pela fórmula:

$$V_g = R - D - L$$

$$V_g = 720.000,00 - 516.400,00 - 144.000,00, \text{ ou:}$$

$$V_g = 59.600,00$$

Processo Mendes Sobrinho

Alguns estudiosos verificaram a necessidade de agrupar as duas tabelas, de NORTON e MENDES SOBRINHO numa só, fazendo ainda o acréscimo de duas faixas na escala Mendes Sobrinho, para torná-las tabelas quadradas e adequadas ao bom desempenho do avaliador. Assim, quando utilizarmos o processo Mendes Sobrinho, utilizaremos os índices da Tabela de Homogeneização de Terrenos Rurais, estabelecendo a homogeneização por comparação de dois imóveis rurais.

A presente tabela apresenta oito divisões das classes, conforme descrito abaixo:

Classe	Características
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, exigindo só adubação e manutenção.
II	Terras para culturas, com pequenos problemas de conservação, exigindo práticas simples de conservação e fertilidade.
III	Terras para culturas, com problemas sérios de conservação, exigindo práticas de conservação complexas.
IV	Terras para culturas, ocasionalmente, não devendo ser usadas para culturas mais que dois anos consecutivos, seguindo-se de preferência, a pastagem, por três anos.
V	Terras somente para pastagens, sem problemas de conservação.
VI	Terras somente para pastagens, com problemas simples de conservação.
VII	Terras próprias para florestas.
VIII	Terras próprias somente para abrigo de vida silvestre.

As oito situações são assim divididas:

Situação	Características
Ótima – 100%	Imóvel com face para rodovia asfaltada, importância limitada das distâncias.
Muito boa –	Imóvel servido por rodovia de primeira classe, não pavimentada, importância relativa das distâncias.

90%	
Boa 80%	Imóvel servido por rodovia não pavimentada, mas que ofereça seguras condições de praticabilidade, durante todo ano, importância significativa das distâncias.
Regular 0,70	Imóvel servido por rodovia secundária em condições satisfatórias de praticabilidade.
Sofrível 60%	Imóvel servido por rodovia secundária em condições relativas de praticabilidade.
Inconveniente 50%	Imóvel servido por rodovia secundária em más condições de praticabilidade.
Má 40%	Como a anterior, porém interceptada por fechos nas servidões e com problemas sérios de praticabilidade na estação chuvosa, distâncias e classe de estrada equivalendo.
Péssima 30%	Como a anterior, com sérios problemas de praticabilidade mesmo na estação seca, interceptada por córregos e ribeirões, sem pontes, com vau cativo ao volume das águas.

Após inúmeras pesquisas do funcionamento prático, chegou-se a esta prática Tabela de Homogeneização de Terrenos Rurais:

VALORES RELATIVOS DE TERRAS RÚSTICAS SEGUNDO A CAPACIDADE DE USO DO SOLO E A SITUAÇÃO DO IMÓVEL DO PONTO DE VISTA DA CIRCULAÇÃO								
Classe	I	II	III	IV	v	VI	VII	VIII
Situação	100%	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%
Ótima 100%	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30
Muito boa 90%	0,90	0,81	0,72	0,63	0,54	0,45	0,36	0,27
Boa 80%	0,80	0,72	0,64	0,56	0,48	0,40	0,32	0,24
Regular 70%	0,70	0,63	0,56	0,49	0,42	0,35	0,28	0,21



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Sofrível 60%	0,60	0,54	0,48	0,42	0,36	0,30	0,24	0,18
Inconveniente 50%	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,20	0,15
Ma 40%	0,40	0,36	0,32	0,28	0,24	0,20	0,16	0,12
Péssima 30%	0,30	0,27	0,24	0,21	0,18	0,15	0,12	0,09

Com essa tabela poderemos operar da seguinte forma: supondo uma propriedade enquadrada na Classe V, situação III (fator 0,48) e 1200m². Numa pesquisa encontramos um imóvel situado nas imediações do imóvel avaliando valendo R\$700,00/ha.

O imóvel avaliando, com área similar, por suas características, enquadra-se na Classe IV e situação II (fator 0,63). Então para este imóvel teremos como valor unitário do hectare:

Imóvel referência:

$$0,48 \times R\$700,00 = R\$533,33/\text{ha}$$

Imóvel avaliando:

$$0,63 \times R\$533,33 = R\$349,00/\text{ha}$$

Do valor encontrado, multiplicamos pela área total e obteremos o valor da terra nua.

No nosso exemplo seria:

$$R\$349,00 \times 1200 = R\$418.800,00$$

Avaliação das benfeitorias

São classificadas em:

Benfeitorias não reprodutivas = são as edificações em geral (casas, galpões, currais etc.) e melhoramentos fundiários (trabalhos de conservação de solo, sistemas de irrigação e drenagem etc.). Para avaliação será utilizado o método do custo de reposição, depreciado pelo uso levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, com a consideração da vida útil, aparente e provável, bem como do estado de conservação. Na depreciação, considera-se mais o estado de conservação que a idade. Outro assim, o avaliador deve considerar,



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

principalmente, a utilidade das benfeitorias e sua adequação ao potencial de produção do imóvel.

Para o caso de Máquinas e implementos agrícolas, utilizar preferencialmente, o método direto e o mesmo critério para a depreciação. Na impossibilidade de comparação, faz-se a pesquisa de equipamentos novos, determina-se a vida útil provável e calcula-se o valor do bem depreciado.

Benfeitorias reprodutivas = Inovações capazes de proporcionar rendimentos por meio da venda dos seus produtos: culturas, reflorestamentos, pastos cultivados ou melhorados, etc.

O método preferencial a ser utilizado será o da capitalização de seus rendimentos, eventualmente, podendo ser o custo da benfeitoria.

Valor final

Finalmente, a soma do valor encontrado para a terra nua, mais as benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, será o valor final da propriedade.

Tabela de avaliação de edificações

Introdução

Para a avaliação do imóvel edificado, primeiro calcula-se o valor do terreno ou terra nua, para depois acrescentarmos o valor da edificação.

Neste processo, será necessário algumas noções de desenho arquitetônico, construção, custo e qualidade de materiais, cálculos de áreas padrão de construção e de orçamento.

Observações

No início da apostila apresentamos um formulário simplificado para a coleta de dados relativo aos imóveis que compõem o universo de amostras para a análise dos dados pesquisados. Entretanto, é salutar, até mesmo para comprovar um total exame do imóvel avaliado, primeiro com um croqui do imóvel, para depois o preenchimento de tantos quantos formulários forem necessários, sendo um para cada uma das unidades que compõem o imóvel avaliado. Neste formulário, deverá ainda ser tabulado uma minuciosa descrição peça por peça de cada unidade.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

O método de reprodução

O método de reprodução quando executado com rigor, deverá ser orçada toda edificação, detalhando, com exatidão, todos os materiais empregados com o seu custo.

No entanto, apresentaremos uma tabela abordando orçamento com índices e percentual sobre o global da obra. Para o caso de obras inacabadas, bata deduzir o preço dos serviços não executados.

Serviço	Edifícios com estacas	Edifícios sem estacas	Edifícios 3 ou 4 pavimentos	Residências
Instalações Preliminares	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Estaqueamento	4,0%			
Fundações	3,0%	4,0%	5,0%	5,0%
Estrutura	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%
Alvenaria	9,0%	9,0%	9,0%	8,0%
Elevadores	8,0%	8,0%		
Impermeabilizações	1,0%	1,0%	1,0%	0,5%
Revestimentos	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
Pisos	7,0%	7,5%	9,0%	9,0%
Esquadrias	8,0%	8,5%	9,0%	10,0%
Ferragens	2,0%	2,0%	2,5%	2,5%
Vidros	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Instalações elétricas	6,5%	6,5%	7,0%	7,0%
Instalações hidrossanitárias	5,5%	5,5%	6,0%	6,0%
Louças e metais	3,0%	4,0%	4,0%	4,0%



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Telhado	0,5%	0,5%	3,0%	2,5%
Pintura	6,0%	6,0%	6,5%	6,5%
Instalações complementares	4,0%	4,0%	3,5%	3,5%
Limpeza geral	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

A tabela acima poderá ser utilizada como um atalho no método de reprodução, porém será uma avaliação sem qualquer rigor.

Noções da formação do custo básico unitário - cub

O Custo Unitário Básico de Edificações Habitacionais é elaborado, geralmente, pelos sindicatos da construção dos estados. São coletados entre vários fornecedores do estado e os valores de mão-de obra pesquisada por sindicatos regionais conveniados. Os valores publicados são válidos para todo o estado, conforme a lei nº. 4.591/64, o disposto na NBR 12.721 da ABNT.

Na formação dos CUB, não são considerados os seguintes itens, que deverão ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado da construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações especiais; elevadores; instalações de ar condicionado, calefação, telefone interno, fogões, aquecedores, “playgrounds”, de equipamento de garagem, etc.; obras complementares de terraplanagem, urbanização, recreação, ajardinamento, ligações de serviços públicos, etc.; despesas com instalação, funcionamento e regularização do condomínio além de outros serviços especiais; impostos e taxas; projeto, incluindo despesas com honorários profissionais e material de desenho, cópias, etc.; remuneração da construtora; remuneração do incorporador.

Para utilização das tabelas do CUB, primeiro se faz necessário o cálculo das áreas, utilizando o critério de área equivalente. A área de construção será calculada, quando não diretamente disponível, usando-se o estabelecido pela NBR 12.721. Como exemplo, podemos sugerir as seguintes relações de equivalência com a área coberta - padrão:

Tipo de construção	Coefficiente	Tipo de construção	Coefficiente
PAVIMENTO TIPO	1,00	Subsolo comum	0,50
Pavimento de uso comum e acesso	0,50	Subsolo especial	0,75
Varanda	0,50	Áreas descobertas	0,25
Depósito	0,50	“Playground” (descoberto)	0,25
Garagem	0,50	Padrão superior (Hall)	1,50

Padrão construtivo

É determinado pelo tipo de materiais empregados. São três os padrões: Baixo, Normal e Alto. Admite-se ainda o uso do padrão popular. Para auxiliar na classificação, use a tabela

TIPO	BAIXO	NORMAL	ALTO
Esquadrias	De ferro-chapa Chapa dobrada	Alumínio natural	Alum. Anodizado blindex
Portas	Lisa para pintura	Enceradas ou verniz	Maciças
Soleiras/peitoris	Cimento alisado	Mármore	Granito
Piso quarto/sala	Forração	Carpert 6 mm	Mármore/granito
Piso BWC/Cozinha	Cim alisado/Cerâmica esmaltada	Cerâmica	Mármore ou granito
Pintura	PVA sobre reboco	PVA em massa corrida	Acrílica em massa corrida
Azulejos	Branco comercial até 1,5 m	Branco	Decorado
Metais	Niquelados	Cromados	De luxo



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Ferragens	Ferro	Inox	Latão
Louças	Branca simples	De cor modelo simples	De cor – modelo especial

Estabelecido a área total (equivalente) e o padrão de construção, devemos procurar o valor do CUB, mensalmente publicado pelo SINDUSCON.

Coeficiente do valor pleno

Para o cálculo das fundações especiais, elevadores etc., não computados no CUB, criou-se o coeficiente de valor pleno que, de um modo geral, poderá ser adotado o seguinte esquema de composição de custos, a ser atualizado pelo avaliador, conforme a situação do mercado.

Cabe esclarecer que os percentuais aqui adotados são meramente ilustrativos, devendo o avaliador identificá-los e quantificá-los com a situação real analisada:

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)	%CUB/M ²
Elevadores=	5% <i>Cub</i>
Administração e Lucro=	20% <i>Cub</i>
Encargos Legais=	3% <i>Cub</i>
Despesas de Comercialização=	5% <i>Cub</i>
CUSTO UNITÁRIO TOTAL=	1,33% <i>Cub</i>
COEFICIENTE DE VALOR PLENO=	1,33% <i>Cub</i>

Depreciação

Para chegarmos ao valor do imóvel, será necessário fazer sua depreciação em função de sua idade e do estado de conservação, podendo ser adotado o critério de ROSS-HEIDECKE (vide tabela anexa página 94)



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

CAPÍTULO 6 – AVALIAÇÕES ESPECÍFICAS

Avaliações de imóveis rurais.

Os dois métodos mais utilizados na determinação de valor de imóveis rurais são os seguintes:

Método comparativo de dados de mercado

Este depende da coleta de elementos no mercado imobiliário da região, os quais devem ser verificados e analisados através de uma vistoria dos imóveis ofertados ou vendidos, quando possível. Quanto mais precisa a descrição dos elementos a serem utilizados, menor a margem de erro na transposição destes.

A partir do valor total do imóvel, faz-se a decomposição do valor das terras e das benfeitorias com valor comercial existente.

Quando da utilização desse método, são avaliados, normalmente os seguintes itens separadamente:

Terras-Avaliadas em função de sua capacidade de uso, localização e outros fatores, porém sem vegetação e sem benfeitorias, dentro do conceito de Terra Nua;

Recursos Naturais. Tudo aquilo que pode ser considerado como dádiva da natureza e se encontra sobre o solo, fixado ou não a ele, ou mesmo logo abaixo da superfície, e que possa ser extraído para vender ou ser usado na propriedade, tais como matas e capoeiras (madeira e lenha) pedreiras e cascalheiras, jazidas diversas, nascentes e quedas d'água;

Benfeitorias Produtivas (capital fundiário produtivo) abrangem todas as inovações introduzidas no imóvel rural capazes de proporcionar rendimentos através da venda de seus produtos: reflorestamentos, pastos cultivados ou melhorados, culturas permanentes (cafezais, pomares, etc.);

Benfeitorias não Produtivas (capital fundiário auxiliar). Abrangem todas as inovações introduzidas no imóvel rural que não proporcionam rendimentos



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

próprios, embora contribuam para o êxito das explorações. É o caso das edificações em geral (casas, galpões, estábulos, pocilgas, currais e outras) e dos chamados melhoramentos fundiários (trabalhos de conservação do solo, sistemas de irrigação e drenagem, açudes e outros trabalhos de efeito permanente ou prolongado, efetuados no próprio solo);

Semoventes (capital de exploração fixo, vivo) animais de lide e auxiliares e os produtores (ou e rendimento);

Motores, Máquinas e Implementos. Abrange veículos, tratores, máquinas de benefício, moto-bombas, arados, grades, ferramentas e utensílios, arreios, mobiliário e outros (capital de exploração fixo, inanimado).

Produtos e Materiais diversos. Inclui os produtos adquiridos no comércio (sementes, mudas, fertilizantes, corretivos, rações, produtos fitossanitários, combustíveis e lubrificantes) ou os produzidos na propriedade e ainda não vendidos como colheitas pendentes ou armazenadas, sementes, estrume e outros (capital de exploração circulante).

Método da Renda

Depende da análise dos balanços dos últimos anos (3 a 5) da propriedade e da aplicação, sobre a média dos rendimentos líquidos, de uma taxa de capitalização. Os problemas neste caso são dois: o número reduzido de imóveis com balanços confiáveis e bem estruturados e a taxa a ser aplicada.

Nesse método relaciona-se o valor da terra diretamente com a sua capacidade de produção de renda (encontrada através de análise do imóvel dentro da região e das possibilidades de exploração existentes) É a metodologia utilizada nos Estados Unidos.

Esse método parte do pressuposto que o preço de uma propriedade rural está relacionado com a renda que ela é capaz de produzir capitalizada.

Método Comparativo Direto de dados de mercado.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

A os dados básicos a serem observados são:

- a) características físicas
- b) situação (características da vizinhança)
- c) benfeitorias
- d) tipo e volume da produção (receita e despesa)
- e) referências de vendas antecedentes.

Para a aplicação do método comparativo, faz-se necessário definir quais os fatores que exercem influência no valor e a seguir determinar como transportá-los para um imóvel padrão.

Esse procedimento torna-se mais preciso quando da aplicação de inferência estatística, quando pode-se determinar o grau de influência de cada fator para a região em estudo.

Os principais fatores podem ser resumidos como:

- Os tipos de solos (características físicas)
- As distâncias em relação a centros consumidores e/ou compradores ou de influência na região (situação)
- As dimensões das áreas.

Dependendo da região em estudo, podem existir outros fatores, como por exemplo, potencial hídrico (volume de cursos d'água nas propriedades, ou seja, capacidade de irrigação para zonas de orizicultura), cobertura florística (regiões de fronteira agrícola, onde o valor da mata está embutido no valor da terra, podendo até depreciá-la).

Características físicas das terras

1-Terra de cultura de primeira- potencialmente aptas para culturas anuais, perenes e outros usos, que suportam um manejo intensivo de práticas culturais, preparo de solo, etc.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

São terras de produtividade média a alta, mecanizáveis, planas ou ligeiramente declivosas e os solos são profundos e bem drenados.

2-Terra de cultura de segunda. São as terras que apesar de serem aptas para culturas anuais, perenes e outros usos, apresentam limitações bem mais sérias que a terra de cultura de primeira. Podem apresentar problemas para mecanização, devido a uma declividade mais acentuada, porém os solos são profundos, bem drenados, de boa fertilidade, podendo necessitar, às vezes, de algum corretivo. Pelas restrições apresentadas, são terras que não devem ser utilizadas com culturas anuais continuamente.

Prestam-se, porém à exploração de plantas perenes e pastagens que proporcionem proteção ao solo.

3-Terra para pastagem. Nesta categoria devem ser consideradas as terras impróprias para culturas, mas potencialmente aptas para pastagem e silvicultura. São terras de baixa fertilidade, planas ou acidentadas, com exigências quanto às práticas de conservação e manejo de simples a moderadas, considerando o uso indicado.

4-Terra para reflorestamento. São terras impróprias para culturas perenes e pastagens, mas potencialmente aptas para a silvicultura e vida silvestre, cuja topografia pode variar de plana a bastante acidentada e podem apresentar fertilidade muito baixa.

5-Terra de campo. São terras com vegetação natural, primária ou não, com possibilidades restritas de uso para pastagem ou silvicultura, cujo melhor uso é para o abrigo de flora e fauna.

Composição do laudo

Deverão ser apresentados laudos completos, contendo no mínimo os seguintes itens:

1. Identificação do solicitante



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

2. Identificação do proprietário (se diferente do solicitante);

3. Objetivo da avaliação

4. Identificação e caracterização do bem avaliando

Bens Imóveis em Geral

Endereço completo do imóvel

Caracterização da região:

o Usos predominantes e potenciais no entorno (residencial familiar, residencial multi familiar), comercial, industrial, rural);

Infraestrutura (água, esgotos pluvial e sanitário, energia elétrica, iluminação, telefonia, informação, gás canalizado);

Serviços públicos e comunitários (pavimentação, transportes coletivos, comércio, rede bancária, educação, saúde, segurança, lazer);

Caracterização física (relevo, solo e condições ambientais);

• Caracterização do terreno

- Área e dimensões dos lados (frente, fundos, laterais) do terreno;
- Forma geométrica;
- Situação do terreno em relação à quadra (meio de quadra, esquina, quadra inteira, outros);
- Posição em relação ao nível do logradouro (no nível, acima, abaixo);
- Inclinação / relevo (plano, semi-plano, aclave, declive, acidentado etc.);
- Superfície (seco, brejoso, alagável, outros);
- Uso atual e vocação;
- Servidões existentes ou previstas (informar tipo e dimensões);
- Áreas de preservação permanente;



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

- Outras restrições físicas e legais ao aproveitamento;
- Caracterização da edificação ou unidade
 - Tipo (casa, apartamento, loja, prédio, galpão, outros);
 - N.º de pavimentos;
 - Posição no terreno ou na edificação (se unidade, apartamento, escritório etc.);
 - Fração ideal do terreno atribuída à unidade avalianda, quando for o caso; o Idades efetiva e aparente;
 - Padrão de acabamento;
 - Estado de conservação;
 - Detalhes construtivos relevantes (cobertura da edificação, material das alvenarias etc.);
 - N.º de vagas de estacionamento cobertas ou descobertas (p/ residências e imóveis comerciais);
 - Áreas averbadas;
 - Áreas não averbadas;
 - Uso (residencial, comercial, industrial, misto, outros);
 - Condições de ocupação.

Imóveis Rurais

Além daqueles previstos no item “Bens Imóveis em Geral”:

- Denominação do imóvel (por exemplo, “Fazenda Santa Cruz”);
- Caracterização da região:
 - ✓ Recursos naturais e meio ambiente (disponibilidade e uso atual dos recursos);
 - ✓ Produção predominante.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

- Caracterização do terreno:
 - ✓ Classificação das terras;
 - ✓ Estágio atual de exploração;
 - ✓ Tipo de exploração / Culturas existentes / produção;
 - ✓ Frutos e direitos.
- Caracterização das benfeitorias:
 - ✓ Construções e instalações
 - ✓ Obras e trabalhos de melhoria das terras.

Instalações industriais

Além daqueles previstos no item “Bens Imóveis em Geral”:

- Caracterização do terreno:
 - ✓ Melhoramentos (sistema viário, pátios, terraplanagem etc.);
 - ✓ Instalações e serviços auxiliares (instalações hidrosanitárias; sistemas de tratamento de água / esgotos / efluentes industriais; sistemas de proteção; sistemas de ar comprimido / gases; sistemas de ventilação / refrigeração / climatização).
- Caracterização das edificações:
 - ✓ Área fabril;
 - ✓ Área administrativa (escritórios, vestiários, cozinha, refeitório, ambulatório etc.).
- Caracterização dos diversos equipamentos industriais:

Máquinas e Equipamentos

- ✓ Marca / fabricante;
- ✓ Modelo / tipo;



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

- ✓ Identificação / n.º de série / n.º patrimonial
- ✓ Ano de fabricação / ano de aquisição
- ✓ Características físicas principais (dimensões etc.)
- ✓ Fundações / estruturas de apoio
- ✓ Utilização / funcionamento

Indicação dos métodos e procedimentos utilizados (com justificativa da escolha)

Pesquisas de valores

Informando:

- Fontes de consulta (nomes, telefones de contato, e-mail);
- No caso de bens imóveis, os endereços e a descrição dos imóveis que compuseram a amostra;
- Data de obtenção dos dados.

Especificação da avaliação

Quanto à Fundamentação e à Precisão, os laudos deverão apresentar:

Imóveis urbanos e rurais, máquinas, equipamentos, instalações e complexos industriais: Grau III de Fundamentação e Precisão;

A adoção de graus ou níveis inferiores àqueles ora estabelecidos deverá ser devidamente justificada.

Memória de cálculo com tratamento dos dados. Identificação do resultado

- Deverão ser apresentados o valor de mercado e o valor de liquidação devidamente justificados;
- No caso de imóveis rurais, deverá ser obrigatoriamente destacado o valor de terra nua, mesmo que as terras sejam produtivas.
- Local e data da avaliação



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

- qualificação legal completa e assinatura dos profissionais
- responsáveis pela avaliação
- documentação mínima a ser anexada ao laudo
- Cópia da ART quitada dos profissionais responsáveis pela avaliação;
- Para todos os imóveis: cópia do título de propriedade e certidão de ônus reais atualizados;
- Imóveis residenciais / comerciais / industriais: cópia do espelho do último IPTU;
- Imóveis rurais: cópia do espelho do último ITR e do CCIR
- Máquinas e equipamentos: cópia das notas fiscais de aquisição dos bens;
- Relatório fotográfico dos bens avaliados e, sempre possível, dos elementos da amostra.
- É recomendável a apresentação de planta de localização / situação dos imóveis avaliados.

Observações:

- Os laudos de avaliação deverão ser elaborados por empresas especializadas no ramo;
- Todos os laudos recebidos pela FINEP serão avaliados pelo DAAG – Departamento de Avaliação de Bens e Acompanhamento de Garantias;
- Fica facultado à FINEP, com base na avaliação, o direito de aceitar ou recusar os laudos apresentados.

Avaliação de máquinas e equipamentos

Verificar o valor das instalações físicas (bases civis)

Valor das estruturas de apoio dos equipamentos

Valor das instalações elétricas

Valor das instalações hidráulico-sanitárias



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Valor das instalações especiais (rede, telefone, etc.).

Valor dos equipamentos mecânicos (moto-bombas, etc.).

Valor das tubulações de interligação, montagem, etc.

Note que o valor em uso de um equipamento é muito superior ao valor desse equipamento se ele não estiver em uso. Um equipamento também tem um valor de desmonte, que é o valor que seria necessário para se desmontar e se transferir todo aquele equipamento para outro local, (+ frete, etc.) e se esse equipamento for transferido para outro local, ele pode perder grande parte do seu valor, podendo ser cotado em até 30% do seu valor original, se ele estivesse funcionando.

Uma coisa é um equipamento funcionando e produzindo riqueza, outra coisa é esse mesmo equipamento ser considerado apenas como ferro-velho.

Um equipamento vale pelo que ele pode produzir, seu potencial de produzir riqueza.

O valor de Liquidação pode ser maior que o valor econômico de um bem, isto é, se desmontar e vender todo o equipamento pode ser um valor mais alto do que o valor do potencial de produção (utilização de energia elétrica, equipamento obsoleto, necessidade de captar e utilizar água para o seu resfriamento, danos ecológicos causados pelos efluentes produzidos (lixo e subprodutos não aproveitáveis)).

Para se avaliar máquinas e equipamentos, deve-se seguir o seguinte roteiro:

- Verificar o sistema de manutenção
- Identificar os bens produzidos por aquelas máquinas ou equipamentos
- Verificar todas as informações e dados operacionais necessários ao funcionamento daquele complexo.
- Verificar o estado em que se encontra a sua documentação legal, inclusive pertinente à Legislação ambiental.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

- Verificar quais máquinas são realmente de propriedade da empresa e quais delas são locadas por terceiros e se a falta dessa terceirização inviabilizaria o funcionamento das máquinas e equipamentos, o processo produtivo.
- Verificar qual é o percentual que os gastos mensais médios com a operação daquelas máquinas representa no faturamento bruto.
- Verificar a periodicidade das inspeções feitas àquelas máquinas, seu controle de desempenho e qualidade, a produção os serviços auxiliares necessários ao seu funcionamento.
- Verificar os manuais de instrução e operação das máquinas. Verificar se estão sendo obedecidos os procedimentos de manutenção e operação.
- Efetuar uma análise cronológica do funcionamento de cada máquina.
- Quando ela foi inicialmente colocada em operação, quantas revisões já sofreu, se requer elevado índice de manutenção e se o valor da manutenção inviabiliza a utilização daquela máquina, quando comparado à compra de um equipamento mais moderno e mais novo, com maior produtividade e que ocupe menos espaço na unidade.

Muitas vezes as máquinas exigem um contrato de fornecimento de tecnologia, manutenção e atualização de software. Esse fator pode ser determinante na avaliação de um equipamento.

Os dados operacionais das máquinas e equipamentos envolvem o seguinte:

1-Registros relativos a essas máquinas

2-Os gráficos de desempenho

3-As anotações extraoficiais com relação ao desempenho e manutenção desse equipamento

4-Os instrumentos de medição e as medições em si (produtividade, capacidade ociosa, etc.).



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

5-Verificar se há equipamentos similares à disposição no mercado e pesquisar e comparar o desempenho desses equipamentos ao avaliando.

6-Verificar os fluxogramas, os documentos dominiais, o relatório de falhas e as metas de desempenho da indústria que utiliza esses equipamentos.

Analisar as instalações físicas, plantas, layout de distribuição das máquinas, racionalidade de posicionamento, se gera dificuldade ou facilidade de operação e circulação de operários.

Visita ao local

A visita preliminar deve acompanhar a coleta de dados gerais e a verificação do estado de conservação das máquinas e equipamentos.

Verificar os níveis de manutenção preventiva e corretiva

Identificar os componentes e acessórios, e coletar fotos do local.

Verificar quais itens são regulares e quais deles são fora de série, que exigem instalações específicas e às vezes mais caras.

Verificar as curvas de depreciação que acompanham cada máquina ou equipamento assim como a depreciação contábil.

Avaliação de Aeronaves

Como saber o valor de uma aeronave:

Como um comprador credor, ou advogado, se você quiser ter uma ideia do valor de uma aeronave no mercado de hoje, você tem várias opções: Você pode verificar propagandas para aeronaves similares, você pode perguntar a um corretor de sua opinião (e, em seguida, eles vão tentar dirigi-lo para uma de suas aeronaves), ou você pode verificar um serviço online. Mas o fato é que nenhuma dessas opções lhe dará um retrato exato do valor de um avião específico: Você deve corrigir uma estimativa geral de preços para os detalhes da aeronave específica, e você só pode fazer isso se fisicamente inspecionar condição da aeronave e seus diários de bordo.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Para determinar os valores de aeronaves, tenha em mente que essa atividade envolve muito mais do que simplesmente verificar um guia de preços.

Examine o avião ter certeza sua estrutura, pintura e interior são classificados de acordo com rígidas normas de classificação (em outras palavras, um "8" é realmente um "8" e não um "6"). Examine a fuselagem, motores, acessórios, instrumentos, aviônicos e todos os sistemas relativos a certeza de que todos os componentes são considerados.

Examine todos os diários de bordo do avião e os registros, verificando detalhes ocultos que o piloto ou mecânico pode perder, mas que poderiam afetar significativamente o valor do avião.

Coisas como registro de danos sofridos, o montante de tempo de voo recente, as mudanças no tacômetro, faltando páginas no diário de bordo e muito mais. Compare o avião com os outros que foram recentemente vendidos.

Para determinar os valores das aeronaves, verifique dados de aeronaves vendidas nos últimos meses. Verifique o registro de danos, os diários, modificações de aeronaves ou de suas características originais, ou ainda o estado de conservação.

Quem usa as avaliações de aeronaves?

- Instituições de Crédito

Do mesmo modo que é feito com as construções, a maioria dos bancos agora insistem em ver uma avaliação aprimorada antes de eles concederem empréstimo nos quais uma aeronave é utilizada como garantia no negócio. Eles entendem que, se aquele objeto deve servir como garantia para um empréstimo, que esta realmente seja o que o proprietário ou o vendedor diz que é.

Como admitimos que não somos especialistas em negócios que envolvam aeronaves, devemos ter uma noção abalizada e consultar terceiros especializados.

- As seguradoras de aeronaves:
- Fabricantes e revendedores:



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Cada vez mais os proprietários de aeronaves estão buscando uma avaliação correta antes de vender os seus aviões, para uma variedade de razões:

A maioria dos bancos vai exigir de qualquer maneira, então por que não evitar logo uma situação antes? Se um banco não irá financiá-lo ao preço de venda, então deveremos buscar um preço compatível com o mercado, para aumentar a confiança do vendedor ou financiador.

As aeronaves são muito mais complicadas do que as casas, portanto, fornecer um parecer independente não é tarefa fácil.

- Advogados e Contadores:

Em caso de litígios resultantes de divórcio, a morte, ou de negócios, a avaliação pode fornecer o parecer certificado de avaliadores, com o propósito de resolver o litígio de forma justa e correta.

- Oficiais de Justiça:

Com o objetivo de efetuar a penhora de bens.

Passos a seguir para se efetuar uma boa avaliação de aeronaves

1-Pesquisar o fabricante

2-Pesquisar o modelo

3-pesquisar o ano de fabricação

4-pesquisar horas totais de célula (ao avião em si, sua estrutura, sem considerar o motor).

5-Horas totais de motor

6-Horas totais de motor após a última revisão

(há certas revisões que são obrigatórias após certo número de horas de voo, e elas podem custar muito caro).

7-Se for à hélice- Horas totais de hélice



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

8-Se for turbina ou biturbina- Horas totais de turbina

9-Se for a jato: Horas totais de jato.

10-Data da última revisão

11-Consumo (litros de combustível) gasto por cada hora de voo.

12-Se a aeronave estiver parada há mais de 3 anos, Todas as licenças da ANAC estarão vencidas, principalmente o CA-Certificado de Aeronave legabilidade.

Nesse caso, considerar a situação mais desfavorável possível (substituição de peças, bombas de combustível acumulando resíduos).

O site melhor para se buscar as aeronaves que estão à venda no mercado é o www.controller.com que lista vários fabricantes e modelos, com seus valores em dólares.

A taxa (alíquota) cobrada para se importar essas aeronaves varia de importador para importador (Se for para órgãos de segurança nacional, essa taxa não é cobrada). Em geral, varia de 27 a 35% do valor da aeronave, após feita a conversão do valor em dólares para o valor em reais.

Ao final, aplicar um índice razoável de depreciação.

Quando for um valor de liquidação forçada (quando o proprietário se sente forçado ou compelido a vender em tempo mais curto que o natural de absorção no mercado), aplicar uma depreciação adicional de 20%.

Os valores podem variar em grande percentual se o barco tiver acessórios, como por exemplo:

Som, ar condicionado, capa de proteção, TV, tapetes, GPS, Radar, sistema de voo por instrumentos (ILS), etc. (esses equipamentos deverão ser avaliados em separado).

Avaliação de embarcações:

Que primeiro verificar:



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Efetuar uma boa checagem no casco, mastreação/ferragens, motor/sistema de propulsão e casco/quilha (itens mais caros de uma embarcação) e itens também importantes como sistema elétrico e hidráulico, interior (madeiramento, cozinha, banheiro e cabines), instrumentos e salvatagem. Ao avaliar uma embarcação, também vale a pena ser acompanhado por um mecânico de sua confiança para uma inspeção no motor e reversor e fazer ainda um “teste de vela”.

É importante também procurar saber todo o histórico do barco.

Depois de feito o dever de casa, pode-se estimar quanto será necessário gastar para deixar a embarcação em perfeito estado de manutenção, para, com este laudo, determinar um valor mais justo.

Todo este cuidado talvez não fosse necessário se tivéssemos uma indústria náutica de vela em pleno funcionamento. Infelizmente, devido aos altos e baixos da nossa economia, nossos principais estaleiros de vela faliram. Ficamos por um longo período sem estaleiros que produzissem barcos em série, com ganho de escala e, conseqüentemente, menores preços. Salvo raras exceções (parabéns a eles), poucos barcos foram produzidos no Brasil. O que se construiu no Brasil, durante este período de “vacas magras”, foi basicamente feito “por encomenda”.

Outro problema que restringiu e muito o crescimento do mercado de barcos à vela no Brasil, foi os altos custos para importação (IPI, ICMS e Imposto de Importação) que, de uma forma bem clara, tornou proibitiva a importação de barcos para o Brasil. Para piorar ainda mais esta situação, os impostos PIS e Cofins, passaram a cada vez mais onerar a importação e impossibilitando o que já era quase impossível. Outra medida tributária recentemente implantada foi o aumento do IPI de 10 para 25% para barcos acima de 40 pés sob a alegação de que embarcações acima de 40 pés são consideradas “artigo de luxo”.

Um fato que ajudou e ao mesmo tempo incrementou o mercado, foi a liminar para o não pagamento do ICMS, entre os anos de 1999 e 2002. Várias embarcações importadas entraram no Brasil neste período, contribuindo para a melhoria do que



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

era produzido aqui e melhorando também a percepção do mercado no quesito qualidade.

É claro que no nosso mercado atual existem também embarcações em perfeito estado de conservação e manutenção. Existem muitos barcos produzidos na época de “vacas gordas” – se é que podemos dizer assim – que já passaram por uma reforma completa, isso para não chamar de restauração. Só para dar um exemplo, em qualquer país de primeiro mundo, recomenda-se a troca completa do estaiamento de uma embarcação à vela, acima dos 12 anos de idade. A preocupação com a manutenção está diretamente ligada à segurança.

Braços que já passaram por uma reforma, têm garantido seu valor de revenda e são bem mais fáceis de se comercializar. Pena que são poucos.

Infelizmente, existem muitos barcos no mercado brasileiro, que não foram cuidados como deviam, não somente por culpa somente dos seus proprietários, pois existem altos impostos para importação de peças e equipamentos.

Como proceder para se efetuar uma boa avaliação de uma embarcação.

1-Pesquisar o fabricante do casco. Valor do casco novo (há vários fabricantes no Brasil)

2-Pesquisar o modelo

3-Pesquisar o ano de fabricação do casco

4- Pesquisar o comprimento do barco (geralmente em pés- cada pé=12 polegadas). Cada polegada = 2,54cm, ou seja: Cada pé mede 30,48cm.

5-Pesquisar o modelo e o fabricante do motor, com o ano de fabricação e a potência do motor.

6-Os preços podem variar se o barco é para navegar em água doce ou água salgada (mais caros)

7-Pesquisar o consumo (litros de combustível) gasto por cada hora de navegação.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

8-Quando de fabricação estrangeira, utilizar o mesmo critério de tributação utilizado para as aeronaves.

9-Os valores podem variar em grande percentual se o barco tiver acessórios, como por exemplo:

Som, ar condicionado, capa de proteção, TV, tapetes, GPS, Sonar, etc. (esses equipamentos deverão ser avaliados em separado).

10-Somente o ano de fabricação não diz quase nada a respeito do valor de uma embarcação, pois um barco ano 97 pode custar mais que um ano 2010.

11-Um bom site para embarcações usadas é o mercado livre www.mercadolivre.com.br

12-Outro site bastante utilizado é o www.brazilianboat.com.br, com telefone (55) ou (51) 3285-1532 (perguntar sobre as características da embarcação).

13-Dois bons sites para se determinar o valor de embarcações usadas também são os seguintes: www.nautica.com.br e www.regatta.com.br

Atentar para o detalhe de que os valores podem variar do Rio para S. Paulo (os principais fabricantes do Brasil).

Esses barcos também podem ser comprados em Manaus (AM), por valores inferiores ao Rio e S. Paulo.

Cuidado para o seguinte detalhe:

Procurar também sob o título de **Embarcações Usadas** ou **Barcos Usados**

Atenção: Geralmente, quando se compra uma embarcação nova, o revendedor fornece o preço do casco separado do preço do motor. Isso para não gerar bitributação, pois o revendedor já paga um tributo sobre o motor e não deseja pagá-lo novamente quando revende esse motor.

Em geral, os valores de notas fiscais são muito aquém do valor realmente utilizado na comercialização.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

CAPITULO 7 - O DESEMPENHO DAS FUNÇÕES DE PERITO AVALIADOR - VISÃO LEGAL

Segundo o Conselho Federal de corretores de imóveis – COFECI são alguns dos trabalhos realizados pelo perito avaliador:

1. Perícias e avaliações judiciais

- a. **Para ações dominiais:** Reivindicatória, Demarcatória, Divisória, Extinção de Condomínio, Retificatória de Registro, Desapropriação, dentre outras.
- b. **Para Ações Possessórias:** Reintegração e Manutenção de Posse, Interdito Proibitório, Usucapião.

2. Avaliações para Empresas - Inventário e Dissolução de Sociedade;

3. Avaliação Prefeituras;

4. Arbitramento de locações e arrendamentos.

São eles que avaliam a situação física e mercadológica do imóvel, informações que podem ser utilizadas para uma decisão judicial. A atividade de perito avaliador de imóveis é mais um nicho de mercado que está sendo explorado pelos corretores de imóveis, seja para agregar renda ou para se dedicar à carreira.

5. Procedimentos éticos do perito avaliador.

O perito avaliador deve manter a postura ética e profissional, seguindo em suma a NBR 14653-1, disponível em: <http://www.dec.ufms.br/lade/docs/ap/14653-1.pdf>.

Dentre outros, o perito avaliador deve observar sempre os seguintes procedimentos:

- a) Sigilo;
- b) Quanto a propriedade intelectual;
- c) Quanto ao conflito de interesses;
- d) Quanto a independência na atuação profissional;
- e) Quanto a competição de honorários;
- f) Quanto ao conhecimento;
- g) Quanto a atuação em procedimentos judiciais.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

6. Normas que o perito deve conhecer

O perito avaliador deve seguir a Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, no qual é o fórum que segue a normatização dos trabalhos.

6.1. NBR 14653

O objetivo da NBR 14653 é fixar as diretrizes para seguir uma avaliação de bens.

Há mais 7 partes da NBR 14653, sendo elas:

NBR 14653-1 – Apresenta as diretrizes para os procedimentos de excelência para avaliação de imóveis.

NBR 14653-2 – São normas para imóveis urbanos, que fixa diretrizes para avaliação de imóveis urbanos

NBR 14653-3 – São normas para imóveis rurais, que detalha padrões específicos de procedimentos avaliatórios.

NBR 14653-4 – São normas para empreendimentos, que fixa as diretrizes para a avaliação.

NBR 14653-5 – São normas para máquinas, instalações e bens industriais em geral que fixa as diretrizes para a avaliação.

NBR 14653-6 – São normas para recursos naturais e ambientais, que fixa as diretrizes para a avaliação.

NBR 14653-7 – São normas para patrimônios históricos, que fixa as diretrizes para a avaliação.

6.2. Oportunidades

O leque de oportunidades na área de peritos avaliadores é extenso, sem sombra de dúvida, 80% das avaliações periciais são mercadológicas, em que o método comparativo de dados de mercado são os mais usuais.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

A área em que os peritos mais atuam, segundo Cofeci, é: ação revisional de aluguéis; reavaliações de ativo; inventários; partilha de bens; incorporação e fusão de empresas; dissolução de sociedade; desapropriações; reivindicatório; hipotecas, usucapião, entre outros.

A área de operações de compra, venda e locação de imóveis residenciais, comerciais e industriais são as que menos contam com a participação dos peritos avaliadores.

6.3. Mercado de trabalho

Com o crescimento da demanda, o número de profissionais capacitados ficou escasso, na visão do corretor de imóveis e perito avaliador, Rômulo Teotônio, que atua há dois anos na área.

É importante fazer a avaliação baseada nas normas da ABNT. Além disso, os detalhes são importantes, por isso é fundamental visitar o imóvel em diferentes turnos.

Para a perita avaliadora Maria Aparecida Feder, sempre há oportunidades desde que o laudo seja feito com responsabilidade e competência.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

ANEXOS



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

ANEXO I - MODELO DE LAUDO JUDICIAL

Excelentíssimo senhor Juiz de Direito da 1ª Vara de Brasília-DF

Autos 020.97.000170-8

FULANO DE TAL, brasileiro, casado, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SC sob Nº 00000, com escritório imobiliário sito _____, Brasília-DF, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, na qualidade de avaliador nomeado nos Autos de Execução de Sentença acima mencionado, apresentar o seguinte:

LAUDO PERICIAL

Com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel, da maneira como segue:

LAUDO PERICIAL

OBJETO DO LAUDO



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Indicados que fomos dentro do processo em epígrafe, nosso trabalho servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado dos imóveis penhorados para garantir a execução da sentença. Portanto o trabalho que ora apresentamos é o resultado do estudo técnico a que chegamos a cerca de vários imóveis localizados _____[COLOCAR ENDEREÇOS] - DF

DA PROPRIEDADE

Os imóveis em apreço são de propriedade do(a) senhor(a) SICRANO[A] DE TAL.

NÍVEL DE PRECISÃO

Iremos utilizar o processo de **AValiação EXPEDITA**, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 5676, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e nossa experiência profissional na área imobiliária.

DA DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

Os imóveis ora avaliados, são os lotes _____ [COLOCAR TODAS AS CARACTERÍSTICAS E ENDEREÇOS DOS IMÓVEIS], BRASÍLIA-DF com as seguintes confrontações e metragens:

01 – Um Terreno Urbano, constituído na [ENDERECO DO IMÓVEL], Brasília - DF, de propriedade [NOME DO DONO] com as seguintes confrontações e metragens:

Frente com a Rua Projetada A, na extensão de 17,10 metros; - Fundos com parte do lote [XX], na extensão de 17,00 metros; Lado Direito com o lote [XX], na extensão de 2,60 metros; Lado Esquerdo com a Rua Projetada C, na extensão de 19,40 metros; Perfazendo a área de _____m², imóvel este constante da matrícula N° _____, às Fls. ____ do livro _____ do cartório do Registro de Imóveis da Comarca de BRASÍLIA – DF.

Observação:

Estas informações serão repetidas para cada imóvel avaliado dentro do processo.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Plano Diretor = Zona ____, comportando, a princípio, bares, restaurantes e similares; estabelecimento de ensino; escritórios de profissionais autônomos e liberais, artífices, oficiais e demais atividades exercidas individualmente; comércio vicinal, o que caracteriza a região específica do imóvel avaliando são habitações unifamiliares, para residências.

Acesso = pelo sistema viário do bairro _____.

Pedologia = arenosa.

Topografia = Plana

Infra-estrutura =

- Rede elétrica pública e domiciliar;
- Água;
- Telefone;
- Pavimentação do tipo paralelepípedo;
- Meio fio

Mercado

Imóvel com grande potencial turístico. Próximo ao mar, apropriado para a construção de moradias uni e multifamiliares ou mesmo para construção de empreendimento turístico. De fácil absorção pelo mercado.

METODOLOGIA

Para determinarmos a metodologia a ser adotada na avaliação dos lotes, após verificamos a existência de outros lotes sendo oferecidos ou já vendidos, nas imediações do imóvel ora avaliado, faremos a opção pelo método comparativo, já que possuímos os pressupostos necessários para tal método.

O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados são ponderados por homogeneização.

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Pesquisa de mercado



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Foram obtidos 10 (dez) elementos de pesquisa de terrenos próximos ao avaliando, assim classificados:

Ofertas por imobiliárias:	05 imóveis
Ofertas de particulares:	01 imóvel
Vendas:	04 imóveis

Homogeneização

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível equalizar matematicamente grandezas comparáveis.

Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto:

- ✓ À sua profundidade
- ✓ À testada
- ✓ À topografia
- ✓ À esquina
- ✓ À forma
- ✓ À localização
- ✓ À forma de pagamento
- ✓ À atualização de valor
- ✓ À fonte, e.
- ✓ Aos melhoramentos públicos

A elaboração dos cálculos relativos à homogeneização e os procedimentos estatísticos foram desenvolvidos sob a forma de planilha (Planilha em anexo) com auxílio de computador compatível com o IBM-PC e programa elaborado em ambiente Excel 2000.

Determinação do valor do M² na região

Após a homogeneização dos dados obtidos na pesquisa, estabelecemos o valor final do metro quadrado do terreno, na região dos lotes ora avaliados, é igual a R\$95,85 (Noventa e cinco reais, oitenta e cinco centavos), conforme a anexa tabela, já com os dados tabulados e homogeneizados, de acordo com critérios técnicos estabelecidos pelo padrão utilizado.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CADA IMÓVEL DO PROCESSO



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Para determinarmos o valor de cada lote, deveremos multiplicar o valor obtido acima, pela área de cada lote, porém estabelecendo ainda diferenciação final, caso a caso, conforme a situação de cada lote avaliado, distância do mar, se esquina ou não, testada, profundidade e forma já que naquela região o valor final do imóvel, sofre uma grande influência destes fatores. Os índices foram determinados em virtude de nossa vivência em avaliações do dia a dia da nossa profissão, sem qualquer metodologia científica, desta forma, na maioria dos lotes, teremos a seguinte fórmula, para obter o valor final do imóvel avaliado:

$$V_t = A \times V_u \times F_d \times F_e \times F_t \times F_{MP}$$

Onde:

V_t = Valor do Terreno

A = Área do Terreno

V_u = Valor unitário básico adotado em R\$95,85

F_d = Fator distância do pólo valorizante (mar)

F_e = Fator Esquina

F_t = Fator Testada

F_{MP} = Fator Melhoramentos Públicos

Imóvel 01:

$$V_t = A \times V_u \times F_d \times F_e \times F_t \times F_{MP}$$

$$V_t = A \times V_u \times F_d \times F_e \times F_t \times F_{MP}$$

$$V_t = 341,00 \times 95,85 \times 1,20 \times 1,10 \times 1,121 \times 1,00$$

$$V_t = 48.364,43$$

Observação:



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

Esta fórmula é repetida para todos os imóveis constantes do processo.

Importa o presente **PARECER SOBRE O VALOR DE MERCADO (AVALIAÇÃO) DE TODOS OS IMÓVEISS** em **R\$XXX.XXX,XX** (_____ **reais**). Por ser a avaliação, matéria que não exprime exatidão científica, faremos o arredondamento, avaliando todos os lotes em **R\$XXX.XXX,00** (_____ **mil reais**).

Brasília, __ de _____ de 201.

TABELA ROSS-HEIDECKE

Código	Classificação	Código	Classificação
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00

32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0



Instituto Nacional de Ensino a Distância
CNPJ: 03.239.983/0001-01
SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333
Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661
www.inedidf.com.br

BIBLIOGRAFIA

Espindula, Alberi. **Perícia Criminal e Cível- Uma visão geral para peritos e usuários da perícia**. Ed. Millenium-2ª Edição, 2006;

Machado, Costa. **Código do Processo Civil Interpretado**- Ed. Manole - 8º Edição, 2009;

Referências Bibliográficas

ANACLETO, Eduardo Arantes Montans. **Uso do método da renda para avaliação de um edifício comercial e um posto de gasolina**. Internet: Google. UFI, 2002.

Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 14653-1: Avaliação de Bens, Parte 1 – Procedimentos Gerais**. Rio de Janeiro, 2001.

Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 14653-2: Avaliação de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro, 2001.

BERRINI, Luiz Carlos. **Avaliação de imóveis**. 3 ed. São Paulo: Freitas Bastos, 1957.

DANTAS, Rubens Alves. **Engenharia de avaliações – Uma Introdução à Metodologia Científica**. São Paulo: Pini, 1998.

FIKER, José. **Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos**. São Paulo: Pini, 2001.

MOREIRA, Alberto Lélío. **Princípios de engenharia de avaliações**. 5 ed Revisada e Ampliada. São Paulo: Pini, 2001.

Resolução CONFEA n. 218, de 29 de junho de 1973. Discrimina as atividades das diferentes modalidades de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

SILVA, Robson Machado. Apostila: **Avaliação de Imóveis – Normas e Procedimentos**. Brasília, 2003.

SOLER, André Nobell – **Manual de Avaliação Imobiliária** – São Paulo, Editora Pini, 1ª Edição, 2000.



Instituto Nacional de Ensino a Distância

CNPJ: 03.239.983/0001-01

SCS – Q. 08 – Edifício Venâncio 2000 Bloco B – 60 Salas 331/333

Fone (0xx61)3321 6614 - 32026661

www.inedidf.com.br

VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim Dei – **Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais** –
4ª Edição, São Paulo, Editora Nacional.