

OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS III



UNIÃO NACIONAL DE INSTRUÇÃO

8 - AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA CORRETORES DE IMÓVEIS	4
8.1 - CONCEITOS GERAIS	4
8.2 - HISTÓRICO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS NO BRASIL	7
8.3 - AS NORMAS EDITADAS PELA ABNT	7
8.4 - RESOLUÇÃO - COFECI N° 1.066/2007	8
8.5 - O CORRETOR DE IMÓVEIS AVALIADOR E A ÉTICA PROFISSIONAL	10
8.6 - A METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO E VALOR DE MERCADO	11
8.7 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS	13
8.8 - VALOR DE COMPRA E VENDA E VALOR DE LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO	14
8.9 - ROTEIRO DE UM PARECER TÉCNICO DE VALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTMA)	18
8.10 - HONORÁRIOS DO CORRETOR DE IMÓVEIS PARA EMISSÃO DE PTMA	24
8.11 - O PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM) EM PERÍCIAS NOS PROCESSOS JUDICIAIS.	24
9 - REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFIAS	37

8 - AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA CORRETORES DE IMÓVEIS

8.1 - CONCEITOS GERAIS

O presente manual destina-se a descrever procedimentos que conduzam a uma padronização das avaliações de imóveis, nos serviços afetos à Secretaria do Patrimônio da União.

CONCEITUAÇÃO, TERMINOLOGIA E SIMBOLOGIA

Para um melhor entendimento e complementação de informações, recomenda-se a leitura dos conceitos adotados nas bibliografias especializadas e dos transcritos nesta apostila.

APROVEITAMENTO EFICIENTE DE TERRENO - é aquele recomendável para o local, observada a tendência do uso circunvizinho, dentre os permitidos pelas posturas municipais.

ÁREA COBERTA PADRÃO - é a área coberta de acabamento semelhante ao tipo considerado para avaliação do custo global da construção.

ÁREA COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE - é a área coberta de padrão de acabamento substancialmente inferior ou superior ao tipo considerado para avaliação do custo global da construção.

ÁREA COBERTA REAL DE CONSTRUÇÃO - é a medida de superfície de qualquer dependência coberta, nela incluídas as superfícies das projeções de paredes, pilares e demais elementos construtivos.

ÁREA DE CONSTRUÇÃO - é a soma das áreas cobertas-padrão e equivalentes da construção.

ÁREA DESCOBERTA REAL DE CONSTRUÇÃO - é a medida da superfície de qualquer dependência descoberta, que se destina a outros fins, que não apenas o de simples cobertura (terraços, "playgrounds" etc.), incluídas as superfícies das projeções de paredes, pilares e demais elementos construtivos.

ÁREA EDIFICADA - é qualquer construção que caracterize um imóvel, tais como: casas, edifícios, galpões, garagens etc.

ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO - é a área estimada, fictícia, que, ao Custo Unitário Básico, tenha o mesmo valor que o efetivamente estimado para a área real de construção correspondente, descoberta ou coberta de padrão diferente.

ÁREA HOMOGÊNEA - é a região cujas características locais (tais como: paisagismo, topografia, pedologia e serviços urbanos) se assemelham e cuja legislação quanto ao uso e parcelamento do solo, percentual de construção admissível, gabarito e áreas mínimas dos lotes é a mesma.

ÁREA REAL DE CONSTRUÇÃO PRIVATIVA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA - é a soma das áreas cobertas e descobertas reais, contidas nos limites de uso exclusivo da unidade considerada.

ÁREA REAL DE CONSTRUÇÃO TOTAL DA UNIDADE IMOBILIÁRIA - é a soma da área real de construção privativa da unidade imobiliária e a parcela da área real de construção de uso comum correspondente à unidade autônoma considerada.

ÁREA REAL DE CONSTRUÇÃO DE USO COMUM - é a soma das áreas coberta e descoberta reais, contidas nos limites das dependências de uso comum.

AVALIAÇÃO - expresso na norma NB 5676: "é a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre o mesmo".

AVALIAÇÃO - utilizado pelo engenheiro e professor Alberto Lélis Moreira, expresso em seu livro Introdução à Engenharia de Avaliação: "é a arte de estimar valores de propriedades específicas, onde o conhecimento técnico e o bom julgamento são condições essenciais".¹

BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS - BDI - de uma construção compreendem o custo da administração central, financiamentos, bonificações da construtora e da incorporadora etc.

BENFEITORIA - é qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, modificação, fratura ou dano, e que vise a conservá-lo, torná-lo mais útil ou produtivo. Excetuam-se cercas, muros limítrofes, aterros e gramados.

BENFEITORIA NÃO REPRODUTIVA - em áreas rurais, são os melhoramentos permanentes que se incorporam ao solo, cuja remoção implica destruição, alteração, fratura ou dano, compreendendo edificações, vedos, terreiros, instalações para abastecimento de água, de energia elétrica, de irrigação e outras que, por sua natureza e função, e por se acharem aderidas ao chão, não são negociáveis e nem rentáveis separadamente das terras.

BENFEITORIA REPRODUTIVA - em áreas rurais são as culturas comerciais ou domésticas implantadas no terreno, cuja remoção implica perda total ou parcial, compreendendo culturas permanentes, florestas e pastagens cultivadas e que, embora não negociáveis separadamente do solo, poderão ter cotação em separado, para base de negócios de propriedades rurais.

BENS TANGÍVEIS - são aqueles que podem ser tocados, têm existência física tais como: terrenos, edifícios, máquinas, instalações e assim por diante.

BENS INTANGÍVEIS - são aqueles representados por direitos, tais como: marcas, patentes, fundo de comércio, ponto comercial e outros também não materializáveis diretamente por objetos ou bens físicos.

CADASTRO DE LOGRADOUROS - é o sistema organizado de informações que, mediante códigos apropriados, atribui a cada logradouro ou seção um valor genérico do m² do terreno, observados os fatores de desvalorização ou valorização que incidem sobre sua localização e características próprias.

COEFICIENTE OU FATOR DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL - Fd - é o multiplicador que visa a depreciar o imóvel novo para atingir condições semelhantes às do imóvel avaliando.

COEFICIENTE DO VALOR PLENO - Kp - é o multiplicador que permite passar do valor do m² de construção publicado pelas revistas técnicas especializadas ao valor de reprodução da benfeitoria. Nele se incluem as despesas complementares, não contempladas no Custo Unitário Básico (elevadores, fundações etc.) e os benefícios e despesas indiretas (BDI). Este coeficiente não incorpora a vantagem da coisa feita, nem o fator de valorização comercial, que devem ser usados, quando for o caso, para obter-se o valor de mercado de benfeitoria.

DEPRECIAÇÃO - é a perda de parte do valor da benfeitoria causada por obsolescência física, econômica ou funcional.

DESPESAS COMPLEMENTARES - de uma construção compreendem: custos de projetos de arquitetura, estrutura e instalações (elétrica, hidráulica, águas pluviais, esgoto etc.), licenças, seguros, despachantes, instalações provisórias, equipamentos mecânicos (elevadores, compactadores, exaustores etc.), administração local e outras.

DIVISAS DO TERRENO - são os seus limites que confinam diretamente com os de outras unidades.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO - são multiplicadores que visam a transformar os dados provenientes dos imóveis utilizados como amostra, para fins de levantamento de valores adequados ao imóvel avaliando.

FRENTE OU TESTADA EFETIVA - distância real, medida pelo desenvolvimento da frente ao longo da via ou logradouro público, servidão, orla marítima, lacustre ou fluvial, ou ainda costões e canais.

FRENTE PROJETADA - "Projeção da frente sobre a normal a um dos lados, quando ambas as divisas laterais são oblíquas no mesmo sentido, ou a corda, no caso da frente curva, ressalvadas condições especiais de melhor aproveitamento, em função da zona e da norma. A medida do fundo em lotes de esquina com laterais paralelas." (*Básico de Avaliações de Imóveis Urbanos* - CURSO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, IBAPE, São Paulo, 1997)

FRENTE DE REFERÊNCIA - "É a frente adotada pelo avaliador como representativa dos terrenos pesquisados, visando ao processo de homogeneização em decorrência do conceito de que as dimensões da testada influem no valor do terreno." (*Básico de Avaliações de Imóveis Urbanos* - CURSO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, IBAPE, São Paulo, 1997)

GLEBA INDUSTRIAL - Gleba urbanizável que resulta na criação de lotes de destinação industrial.

GLEBA URBANA - é o terreno situado em zona urbana ou de expansão urbana, em princípio com área superior a 10.000m², cujo aproveitamento eficiente não depende de parcelamento, em geral sendo potencial ou efetivamente utilizado como terreno industrial.

GLEBA URBANIZÁVEL - é o terreno situado em zona urbana ou de expansão urbana, cujo aproveitamento eficiente depende de parcelamento e urbanização, tendo, em princípio, uma área superior a 10.000m². Este limite no tamanho da área deve ser considerado meramente indicativo, não devendo ser tomado como fator decisório no enquadramento da gleba como urbanizável.

IMÓVEL RURAL - prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração extrativa, agrícola, pecuária, ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através da iniciativa privada.

LOTE-PADRÃO URBANO - é aquele de forma retangular, com uma só frente ou testada, com as medidas-padrão adotadas pela municipalidade em que esteja localizado ou estabelecidas pela SPU, quando da elaboração da Planta Genérica de Valores.

LOTE URBANO - é o terreno situado em zona urbana ou de expansão urbana, como tal definida na lei municipal de zoneamento urbano, passível de ser aceito como unidade autônoma conforme o disposto na Lei 6.766 de 19.12.79, especialmente nos artigos 2º, 4º e 6º, e na legislação local do uso do solo e cujo aproveitamento eficiente não dependa de parcelamento.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO - a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor. A seguir alguns dos métodos:

METÓDO COMPARATIVO - É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares. É utilizado para avaliações de terreno e benfeitorias e consiste na pesquisa de mercado de bens similares vendidos e/ou em oferta, considerando-se a homogeneização.

MÉTODO DE CUSTO - é aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição dos custos de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalente (custo de substituição).

MÉTODO DE CAPITALIZAÇÃO DA RENDA - É o método baseado na teoria do valor subjetivo, ao afirmar que o valor está na mente do homem e depende o que ele dará para ser possuidor do objeto. É utilizado para avaliação de fundo de comércio, ponto comercial e locação, determinando o valor do bem em função da sua renda real ou provável, levando em consideração as taxas praticadas no mercado.

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE - "Resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada, nos lotes de centro de quadra, e pela frente principal nos de frente múltipla." (*Básico de Avaliações de Imóveis Urbanos* - CURSO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, IBAPE, São Paulo, 1997)

PLANTA GENÉRICA DE VALORES - é a representação gráfica de uma localidade na escala conveniente, onde estão indicados os códigos de logradouros correspondentes aos valores de m² de terreno em moeda vigente, determinados em uma mesma data e segundo um padrão de comparação.

SEÇÃO OU TRECHO DE LOGRADOURO - é constituída por um trecho de logradouro com igual valor genérico para o m² dos terrenos nele situados. O ponto inicial da seção deve ser o início do logradouro ou o término de um trecho anterior, e o seu ponto final o início do trecho subsequente. A seção pode corresponder apenas ao lado direito ou esquerdo de um determinado logradouro no trecho considerado.

SERVIDÃO - "Encargo específico que se impõe a uma propriedade em proveito coletivo ou de outrem. Pode ser classificada em:

Servidão acessória: aquela necessária para que a principal possa surtir efeito.

Servidão administrativa: aquela em que o titular é o poder público.

Servidão aparente: aquela que se manifesta concretamente por intervenção física.

Servidão múltipla: aquela que, embora instituída sobre a mesma parte de um imóvel, destina-se a usos de naturezas diversas.

Servidão não aparente: aquela que não se manifesta por intervenção física.

Servidão perpétua ou permanente: aquela instituída por prazo indeterminado.

Servidão predial: restrição imposta a um prédio para uso e utilidade de outro prédio, pertencente a proprietário diverso.

Servidão temporária: aquela instituída por prazo determinado.

Servidão voluntária: aquela que decorre de ato espontâneo de vontade." (*Atuação Profissional - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS*, IBAPE, 1996).

TABELA DE VALORES - é o relatório de saída do sistema eletrônico de cadastro onde estão listados os códigos, a descrição dos trechos de logradouros e os correspondentes valores do m² de terreno.

TERRENO INDUSTRIAL - é aquele utilizado ou próprio para finalidade produtiva "lato sensu" de caráter industrial, tais como fábricas, instalações industriais, depósitos, armazéns,

"shoppings", supermercados, instalações de apoio à pesca, clubes de serviços náuticos etc.

TÍTULO DE PROPRIEDADE DE IMÓVEL - é o instrumento ou escritura pelo qual se transfere o domínio do imóvel, mediante seu registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente. O título de propriedade é denominado comumente escritura ou título de domínio de imóvel.

VALOR - uma vez que a palavra valor tem muitos sentidos e muitos elementos modificadores, e afim de não nos estendermos muito na matéria, apresentaremos algumas das mais usuais definições, utilizadas no assunto:

VALOR DE MERCADO - frequentemente, o valor de mercado de um bem, é referido como sendo o preço pelo qual um vendedor desejoso o venderia e um comprador igualmente desejoso o adquiriria, sendo que nenhum deles estaria sujeito a pressões anormais.

VALOR DE REPOSIÇÃO - é aquele valor de propriedade, baseado no que ela custaria (geralmente ao nível de preços correntes de mercado), para repor a propriedade ou seus serviços igual e satisfatoriamente com, pelo menos, outro preço de semelhante propriedade ou seus serviços.

VALOR POTENCIAL - representado pela capacidade que o imóvel possui de produzir renda máxima. Pode se situar aquém ou além do valor econômico. A avaliação vai mostrar se, em face do valor potencial, um negócio imobiliário oferece atrativos para a aplicação de capitais

VALOR GENÉRICO DO M² DE TERRENO - é o valor mais provável de mercado, resultante de pesquisa do mercado imobiliário local, do m² de terreno para os lotes situados em um trecho ou todo um logradouro.

VALOR MAIS PROVÁVEL DE MERCADO DE UM IMÓVEL - é o resultante da livre ação dos fatores e forças de mercado, pela lei da oferta e da procura. Salvo referência em contrário, esse valor é para pagamento à vista, considerando-se o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive locação.

VANTAGEM OU VALOR DA COISA FEITA - é a diferença entre o valor de mercado e o custo de reprodução depreciado do imóvel.

UNIDADE IMOBILIÁRIA AUTÔNOMA - é o terreno ou sua fração ideal, com ou sem benfeitorias, objeto de Matrícula individual no Cartório de Registro Geral de Imóveis.

ZONAS OU CATEGORIAS HOMOGÊNEAS - "Aqueles que apresentam características semelhantes quanto à dimensão dos lotes e construções, infra-estrutura urbana e entorno tipo de uso e ocupação de solo estabelecidos, vocação e capacidade de aproveitamento". (*Atuação Profissional – AVALIAÇÕES E PERÍCIAS*, IBAPE, 1996).

8.1.2 - SIMBOLOGIA

A simbologia adotada é aquela da ABNT, complementada com as convenções literais que seguem.

Medidas

Att - área total do terreno

Atu - área do terreno da União

T - frente ou testada real

Tef - frente ou testada efetiva (projeção da frente sobre a normal a um dos lados)

Tr - frente ou testada de referência

Tmín - frente ou testada mínima recomendada para a zona, segundo sua categoria

Peq - profundidade equivalente

Pmáx - profundidade máxima recomendada para a zona, segundo sua categoria

Pmín - profundidade mínima recomendada para a zona, segundo sua categoria

N - profundidade-padrão (ou do lote-padrão)

Ab - área de construção das benfeitorias

Abp - área de construção privativa da unidade imobiliária

Idade

lap - idade aparente (ou estimada) do imóvel

lr - idade remanescente

lp - vida útil provável (lap + lr)

Valores e custos

Vtt - valor do terreno total

Vtu - valor do domínio pleno do terreno da União

Vdu - valor do domínio útil do terreno da União

Vg - valor genérico unitário (por m²) do terreno para o trecho de logradouro ou de área rural

Vo - valor genérico da faixa retangular com 1 (um) metro de frente e profundidade padrão no trecho do logradouro

Vb - valor das benfeitorias

Vbp - valor da benfeitoria proporcional à relação entre a área do terreno da União e do terreno total

Vti - valor total do imóvel

Vip - valor proporcional do imóvel para fins de laudêmio

Vir - valor de referência do imóvel para cálculo do laudêmio

Vr - valor residual

Vi - valor locativo

Vui - valor unitário inicial (por m² ou por ha)

Vuh - valor unitário homogeneizado

Vd - valor declarado

Vad - valor adotado

Pa - percentagem de aproveitamento para lotear glebas urbanizáveis

Pgv - produto geral de vendas

Mgd - montante global das despesas

Dp - despesas em percentagem do Pgv

Li - lucro do incorporador

Lp - lucro percentual em relação ao Pgv

Rlo - receita líquida operacional

Rlef - receita líquida efetiva

Rlt - receita líquida total

Cr - custo de reprodução

Cub - Custo Unitário Básico de construção por m²

8.1.3 - Coeficientes e taxas

r - coeficiente de proporcionalidade (Atu / Att)

i - taxa de juros (por período ou mensal)

f - taxa de inflação (por período ou mensal)

Kp - coeficiente do valor pleno

Kcf - coeficiente de vantagem da coisa feita

Kr - coeficiente do valor residual

Kv - coeficiente de vacância

fi - fração ideal em condomínios horizontais ou verticais

8.2 - HISTÓRICO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS NO BRASIL

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 assunto ganha relevância na época do grande surto de desapropriações 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 1975 o Banco Nacional da Habitação – BNH, desejando padronizar as avaliações de imóveis, firmou um acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT para a elaboração de uma norma para avaliação de imóveis urbanos. Foi, então, instalada a Comissão de Estudo de Vistorias e Avaliações – CEVA do Comitê Brasileiro de Construção Civil – CB-2, da ABNT. Desses trabalhos iniciais resultou a norma NB 502, para avaliação de imóveis urbanos. Esta norma evoluiu, posteriormente, para NBR 5676 – Avaliação de Imóveis Urbanos e surgiram as normas NBR 8799, para imóveis rurais e NBR 8951, para glebas urbanizáveis, entre outras. Em recente atualização, a ABNT editou as normas da série NBR 14653, Avaliação de Bens. Com validade a partir de 30/05/2001, a Parte 1 (NBR 14653-1) - Procedimentos Gerais, com validade a partir de 30/06/2004, as Partes 2 e 3 (NBR 14653-2 - Imóveis Urbanos e NBR 14653-3 – Imóveis Rurais). Estas normas são de atenção obrigatória nos trabalhos avaliatórios.

Em 1977 surge a primeira norma brasileira para avaliação de imóveis urbanos, a NBR 5676 (NB-502) da ABNT. Revista em 1989, a norma brasileira para avaliação de imóveis urbanos é registrada no INMETRO como NBR 5676.

Os procedimentos utilizando o método cartesiano até aquele momento, norteados por formulações empíricas através de critérios numéricos dedutivos e racionais, pelos chamados “fatores de homogeneização”, não perderam sua utilidade e tiveram uma classificação com grau de rigor dito “normal”.

Porém, a avaliação de imóveis no Brasil experimentou significativa e definitiva evolução a partir do ano de 1989, quando a Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR 5676/1989 -, teve sua revisão concluída com grandes avanços em relação ao texto anterior - de 1979 -, reformulando conceitos fundamentais e concretizando o uso da *inferência estatística* como ferramenta de pesquisa científica e através da qual os trabalhos passaram a ter uma classificação de “nível rigoroso” e “rigoroso especial”.

Em 1991 entrou em vigor o Código de Defesa do Consumidor, que, por sua vez, tornou obrigatório o uso das normas técnicas brasileiras (art. 39, inciso VIII). Em meados de 1998, com o início de nova revisão, todas as normas envolvendo **avaliação de bens** foram incorporadas numa única, que passou a ser subdividida em Partes de acordo com a natureza do bem. Esta norma denominada **NBR-14.653/01** e substituindo a anterior NBR 5676/89, teve a Parte 1 – Procedimentos Gerais, aprovada no ano de 2.001. A Parte 2, NBR-14.653-2, específica para Imóveis Urbanos, foi concluída com reformulações substanciais, especialmente quanto aos critérios para tratamento dedados, passando a ser denominados “tratamento por fatores” ou “tratamento científico” e os anteriormente denominados níveis de rigor (expedito, normal ou rigoroso), que passaram a ser substituídos por níveis de fundamentação e níveis de precisão e com classificações independentes ao tipo de tratamento empregado nos dados.

A metodologia científica para tratamento dos dados com base na inferência estatística é referenciada pelas normas técnicas, como uma das alternativas de aplicação do método comparativo direto.

Em 2001 a NBR 14653 é publicada visando consolidar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens, bem como procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional sendo exigível em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações.

Muito vem sendo discutido sobre viabilidade, rentabilidade e riscos de incorporações imobiliárias das unidades recém construídas. E muito pouco se fala sobre viabilidade e riscos de se adquirir imóveis já construídos para geração de renda.

No Brasil, seja qual for o objetivo e método utilizado na avaliação, para se realizar um trabalho de qualidade, o avaliador profissional deve seguir corretamente as diretrizes determinadas pela Norma brasileira para avaliação de imóveis.

8.3 - AS NORMAS EDITADAS PELA ABNT

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais Temporárias (ABNT/CEET), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

As normas em vigor, editadas pela ABNT, que traçam diretrizes na busca de um trabalho mais apresentável e com coerência na apresentação do resultado encontrado, onde não tenhamos trabalhos asseverando possuir certo valor determinado imóvel, pela simples intuição do profissional que o avaliou, são as seguintes:

NBR – 5676	= Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos
NBR – 8799	= Avaliação de Imóveis Rurais
NBR – 8951	= Avaliação de glebas urbanizáveis
NBR – 8976	= Avaliação de unidades padronizadas
NBR – 8977	= Avaliação de máquinas, equipamentos, instalações e complementos industriais.

Na realidade a norma principal a ser estudada é a norma 5676, as demais são complementares, muito embora às vezes tratando de assuntos diferentes, como é o caso da norma 8977, que trata das avaliações de máquinas, equipamentos, instalações e complementos industriais, da qual não iremos abordar por ser assunto fora da atuação do corretor de imóveis

Segundo Moreira Filho (1993), o método comparativo de dados de mercado é o mais utilizado e mais recomendado na avaliação de imóveis, pois ele permite a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do

OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS III

mercado imobiliário, freqüentemente diferenciadas das flutuações e tendências de outros ramos da economia. Por isso mesmo iremos dar maior ênfase a este método, até mesmo pela exiguidade de tempo que dispomos.

A norma de maior utilidade para nós é a 5676, por tratar de avaliações de imóveis urbanos. Baseado principalmente nela, estaremos utilizando um misto de procedimentos recomendados na norma, aliado a nosso tino profissional, para apresentarmos um trabalho à altura do cliente.

Iremos ainda verificar “en passant” as normas 8799, que trata das avaliações de imóveis rurais e a 8951, de glebas urbanizáveis.

A norma 8976, que trata de unidades padronizadas, trata dos “imóveis considerados de ocorrência usual no mercado imobiliário, comprovada através de pesquisa específica, sendo o tipo identificado de acordo com sua característica física construtiva.” Como o enunciado determina os imóveis tratados nesta norma, poderão tranquilamente se enquadrar na norma 5676, portanto, trataremos dela, dentro da norma 5676.

Acreditamos ser o presente trabalho mais um roteiro para que os profissionais que tiverem acesso ao presente se sintam despertados para a busca de novos conhecimentos, para pesquisar e chegar a elaborar uma técnica toda sua.

8.4 – RESOLUÇÃO - COFECI Nº 1.066/2007

(Publicada no D.O.U. de 29/11/07, Seção 1, págs. 191/192)

Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências.

O CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-COFECI, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 16, inciso XVII, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978,

CONSIDERANDO o disposto no art. 3º da Lei nº 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária;

CONSIDERANDO o disposto no art. 39, VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), que impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

CONSIDERANDO a normatização, pela ABNT, dos procedimentos gerais na avaliação de bens, através da norma NBR 14653-1, e das avaliações de imóveis urbanos e rurais através das normas NBR 14653-2 e NBR 14653-3, respectivamente;

CONSIDERANDO que as grades curriculares dos cursos de avaliação de imóveis e superiores em gestão imobiliária incluem disciplinas em que são ministrados os conhecimentos necessários à elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;

CONSIDERANDO a decisão unânime adotada pelo E. Plenário na Sessão Plenária realizada no dia 22 de novembro de 2007,

RESOLVE:

Do cadastro nacional de avaliadores imobiliários

Art. 1º - O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos, será compartilhado com os Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis-Creci's.

Parágrafo Único - A inscrição do Corretor de Imóveis no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários é opcional, nada obstando ao corretor de imóveis nele não inscrito opinar quanto à comercialização imobiliária nos termos do artigo 3º, in fine, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

Art. 2º - Poderá inscrever-se no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários o Corretor de Imóveis que seja, cumulativa ou alternativamente:

I) possuidor de diploma de curso superior em gestão imobiliária ou equivalente;

II) possuidor de certificado de conclusão de curso de avaliação imobiliária.

§ 1º - Somente serão aceitos, para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, os certificados de cursos reconhecidos pelo Conselho Federal.

§ 2º - Para inscrição no CNAI, o Conselho Federal poderá exigir aprovação prévia em prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis.

Art. 3º - Os inscritos ou pretendentes à inscrição no CNAI recolherão, em conta corrente bancária do Conselho Federal, taxa em valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor-base da anuidade da pessoa física no exercício, para cada um dos serviços abaixo relacionados:

I - inscrição para prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis;

II - registro ou renovação de registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

Parágrafo Único - A taxa a que se refere o item I deste artigo não será cobrada cumulativamente com a taxa de registro no Cadastro Nacional de Avaliadores.

Do parecer técnico de avaliação mercadológica

Art. 4º - Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente.

Art. 5º - O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, para determinação do valor de mercado, deve conter os seguintes requisitos mínimos:

I) identificação do solicitante;

II) objetivo do parecer técnico;

III) identificação e caracterização do imóvel;

OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS III

IV) indicação da metodologia utilizada;

V) valor resultante e sua data de referência;

VI) identificação, breve currículo e assinatura do Corretor de Imóveis Avaliador.

§ 1º - São requisitos para caracterização do imóvel a identificação de seu proprietário, o número da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis e o endereço completo ou a descrição detalhada de sua localização.

§ 2º - A descrição do imóvel deve conter, no mínimo:

I) medidas perimétricas, medida de superfície (área), localização e confrontações;

II) descrição individualizada dos acessórios e benfeitorias, se houver;

III) contextualização do imóvel na vizinhança e infra-estrutura disponível;

IV) aproveitamento econômico do imóvel;

V) data da vistoria.

§ 3º - Ao Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica recomenda-se estarem anexados:

I) mapa de localização;

II) certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis;

III) relatório fotográfico.

Da competência para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica

Art. 6º - A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

Parágrafo Único - A pessoa jurídica regularmente inscrita em Conselho Regional de Corretores de Imóveis pode patrocinar a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, chancelado por corretor de imóveis, pessoa física, nos termos deste artigo.

Do certificado de registro de avaliador

Art. 7º - A todo Corretor de Imóveis registrado no Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliários será expedido Certificado de Registro contendo:

I) nome por extenso do Corretor de Imóveis;

II) menção ao Conselho Regional em que está inscrito, número e data de inscrição;

III) tipo de habilitação profissional para inscrição no Conselho Regional;

IV) órgão expedidor do título de conclusão do curso de avaliação imobiliária, se houver;

V) data limite de validade do Certificado de Registro;

VI) data de expedição do Certificado de Registro e assinaturas do profissional, do Presidente e do Diretor Secretário do Conselho Federal.

§ 1º - O Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário tem validade de 03 (três) anos, contados de sua emissão.

§ 2º - A renovação do registro poderá depender de aprovação em nova prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis.

§ 3º - O Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário poderá ser substituído ou complementado, a critério do Conselho Federal, com a mesma validade, pelo Cartão de Identidade de Avaliador Imobiliário.

Do Selo Certificador

Art. 8º - Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão.

Parágrafo Único - O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança.

Art. 9º - O Conselho Regional de Corretores de Imóveis poderá cobrar, para o fornecimento do selo certificador, taxa não excedente a 10% (dez) por cento do valor da anuidade-base do exercício.

Art. 10 - O fornecimento do selo certificador, em três vias, condiciona-se ao preenchimento, pelo Corretor de Imóveis Avaliador, de Declaração de Avaliação Mercadológica, em documento eletrônico ou de papel, fornecido sem ônus pelo Conselho Regional.

§ 1º - O Conselho Regional arquivará uma via da Declaração de Avaliação Mercadológica, juntamente com uma via do correspondente Selo Certificador.

§ 2º - O Selo Certificador fica vinculado à Declaração de Avaliação Mercadológica, vedada a utilização de qualquer outro para o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica correspondente.

§ 3º - O Selo Certificador poderá ser emitido eletronicamente.

Art. 11 - É responsabilidade do Corretor de imóveis Avaliador inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários:

I) requerer junto ao Conselho Regional a expedição do selo certificador;

II) fixar o Selo Certificador nas respectivas vias do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Do Arquivamento para fins de fiscalização

Art. 12 - O Corretor de Imóveis Avaliador deverá manter em arquivo, por 05 (cinco) anos, cópias do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, da Declaração de Avaliação Mercadológica e do vinculado Selo Certificador, os quais deverão ser apresentados, se e quando solicitados pelo Conselho Regional, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis.

Disposições Finais

Art. 13 - O Presidente do Conselho Federal de Corretores de Imóveis regerá, através de Ato Normativo de observância obrigatória:

- I) a forma de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;
- II) a instituição de prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis;
- III) a instituição de modelos dos documentos e do Selo Certificador previstos nesta Resolução;
- IV) a instituição de modelo básico de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Art. 14 - O Corretor de Imóveis inscrito no CNAI submete-se, espontaneamente, aos regramentos estabelecidos nesta Resolução, sendo que a transgressão a quaisquer de seus dispositivos, assim como a constatação de comportamento antiético que comprometa a dignidade da instituição Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, serão considerados infração ética de natureza grave, nos termos definidos pela Resolução-Cofeci nº 326/92 (Código de Ética Profissional).

Art. 15 - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias.

Salvador (BA), 22 de novembro de 2007

João Teodoro da Silva

Presidente

Curt Antônio Beims

Diretor Secretário

8.5 - O CORRETOR DE IMÓVEIS AVALIADOR E A ÉTICA PROFISSIONAL

Conceito Geral de Ética

Pode-se conceituar Ética como "o estudo dos juízos de apreciação que se referem à conduta humana suscetível de qualificação do ponto de vista do bem e do mal, seja relativo a determinada sociedade, ou seja, de modo absoluto". Também são conjuntos de normas e princípios que norteiam a boa conduta do ser humano.

O pressuposto fundamental da ética é que, de algum modo, seja possível indicar aqueles comportamentos humanos que traduzem um caráter virtuoso e aqueles hábitos de comportamento, que, ao contrário, indicam um caráter desprovido de virtude. Essa indicação "teórica" é justamente aquilo que os gregos chamaram de ética, e os romanos, de moral.

A palavra "ética" tem sido historicamente usada para designar duas dimensões diferenciadas: (1) De um lado, a capacidade teórica que torna apto a identificar as ações humanas adequadas ou contrárias à virtude. Posteriormente, entendidas as virtudes como parâmetros da ação e decisão, como valores, enfim, a ética se compreende também como o estudo dos valores que orientam as ações humanas. (2) De outro lado, entende-se por ética as ações humanas habituais pelas quais os homens se conduzem, na medida em que estas refletem o seu caráter e na medida em que podem ser referidas ao vício ou à virtude.

Antes de tudo, a ética examina os comportamentos habituais pelos quais os homens conduzem a sua vida íntima e a sua vida pública, ou política, indicando aqueles que expressam um caráter conforme as virtudes fundamentais na vida pública e na vida privada.

Mas também, num percurso inverso, descreve, de forma teoricamente orientada, as virtudes, a forma do caráter virtuoso e a sua tradução no nível dos comportamentos habituais. De um lado, ética é a qualificação da ação ou decisão humana, à medida que é conforme a virtude ou aos valores. Por outro lado, ética é o conjunto dos parâmetros ou valores pelos quais se avalia a ação.

Para os antigos era importante assegurar a possibilidade de que os bons costumes e os maus comportamentos pudessem ser identificados e apresentados.

A ética tem um propósito, digamos, pedagógico-político. As virtudes identificadas podem ser ensinadas aos indivíduos para torná-los melhores, mas podem também servir de parâmetros para o aperfeiçoamento e educação do governo e das leis do Estado, da esfera pública e da dimensão privada. E também nos dotam de um conjunto de critérios para conferir valores e avaliar comportamentos e decisões do indivíduo.

A Ética encara a virtude como prática do bem, e logo, como promotora da felicidade dos seres, individualmente ou coletivamente, onde são avaliados os desempenhos humanos em relação às normas comportamentais pertinentes.

Nem sempre é fácil atingir-se o conceito de bem, principalmente vivenciá-lo de maneira coerente. Não se pode exigir tanto da ética, esperar prova absoluta dos princípios gerais, ou certeza objetiva de julgamentos morais específicos. O importante é a busca de boas razões para a opção moral correta.

Enquanto o homem existir, tem a possibilidade de modificar sua conduta e proporcionar direção diferente às suas ações. O caminho da virtude é sempre possível. E todos os homens orientam-se na vida por um critério valorativo, conferindo assim, um sentido pessoal em suas vidas.

O sucesso de uma empresa ou de um profissional que trabalha no mercado imobiliário não está relacionado apenas com os produtos que oferece, embora por óbvio seja importante que a empresa trabalhe com bons produtos. Tampouco se mede pela capacidade tecnológica, instalações, equipamentos, softwares e talentos humanos que a empresa possui.

No mercado imobiliário, o ativo mais precioso que se pode possuir chama-se credibilidade. Isto porque a atuação no mercado de compra e venda, avaliação e locação de imóveis é uma prestação de serviço.

E, por não possuir nem o produto e nem o capital, aquele que atua no mercado imobiliário trabalha com "mercadorias intangíveis", como o profissionalismo, a ética, o conhecimento do produto, a criatividade e o bom senso, entre outros.

A grande maioria das pessoas que desejam adquirir um imóvel para morar, por exemplo, não tem o menor conhecimento de qual produto é o melhor para si. Por desconhecer particularidades como análise documental, vícios estruturais, situações presentes ou futuras, muitas vezes não fazem a melhor escolha. E é por isso que necessitam do auxílio de um profissional sério e gabaritado,

que deve atuar como um consultor, analisando questões tão minuciosas que escapariam da percepção do cliente mais metódico. A Ética profissional o impele a se preocupar com a satisfação presente e futura do cliente.

Segundo *Hegel* "Por meio do ético, o homem tem direitos, na medida em que tem deveres, e deveres, na medida em que tem direitos."

O respeito próprio depende também do fato de ser respeitado pelos outros. Os direitos das pessoas são respeitados quando elas respeitam os direitos dos outros.

Assim, é sensato pensar que as regras que organiza a convivência social de forma justa, respeitosa e solidária têm grandes chances de serem seguidas pelas pessoas.

De fato, a justiça permite que as oportunidades sejam iguais para todos, sem privilégios que favoreçam alguns. Se as regras forem vistas como injustas, dificilmente serão seguidas pelas pessoas.

Muitos, por não conhecerem certas leis, não percebem que são alvos de injustiças. Não conhecem seus direitos. Provavelmente, se os conhecessem, teriam melhores condições de lutar para que fossem respeitados esses direitos.

Uma sociedade democrática tem como principal objetivo ser justa, inspirada nos ideais de igualdade. Se um regime democrático não conseguir aproximar a sociedade do ideal de justiça, se os direitos de cada um não forem respeitados, não existirá democracia.

8.6 – A METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO E VALOR DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

As metodologias aplicáveis à avaliação de bens dependem basicamente:

CARACTERÍSTICAS GERAIS	MÉTODO
a) - Características do bem avaliado b) - Finalidade da avaliação c) - Disponibilidade e qualidade de informações colhidas no mercado d) - Prazo para sua execução	a) - Método Comparativo b) - Método Evolutivo c) - Método Involutivo d) - Método de Custo e) - Método de Capitalização da Renda f) - Avaliação utilizando critério residual g) - Conjunção de Métodos
Deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação, podendo inclusive, ser aplicados outros métodos além dos citados	

8.6.1 - 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.

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. Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Método evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. Indicado para obter o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis. Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping centers, hotéis.

8.6.2 - Avaliação pelo Método Comparativo de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é aquele que define o valor através da comparação com os preços de bens similares, que foram transacionados (vendidos, locados, etc...) recentemente, ou estão ofertados. As particularidades dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços deverão ser ponderadas através de ajustes, ou pelo Tratamento por Fatores (Homogeneização) ou através de Tratamento Científico (inferência Estatística).

8.6.3 - A Prática da Pesquisa

Na utilização do Processo Comparativo busca-se um valor representativo para a população de imóveis semelhantes àquele que se pretende avaliar. Como a população é, normalmente, inacessível na sua totalidade, utiliza-se uma amostra, cujo valor fornece estimativas do valor médio populacional. É evidente que, quanto mais homogênea a população investigada, mais homogênea será amostra, sendo provável que esta contenha dados com valores próximos à média aritmética. Entretanto, para previsão do valor de mercado de um imóvel, pelo Processo Comparativo, o pesquisador enfrenta dificuldades significativas, pelo fato de ser muito heterogêneo, e o resultado da pesquisa imobiliária é a obtenção de amostras heterogêneas, consequência do próprio fato de que o mercado brasileiro não se faz através de imóveis padronizados, mas sim diferenciado em função, principalmente, de fenômenos culturais, regionais e socioeconômicos.

Preços unitários **homogêneos** (difícil na prática) indicam que, à priori, não devem existir atributos que influenciem na formação dos preços. Neste caso, a avaliação poderá ser feita a partir da média dos preços coletados no mercado. Preços unitários **heterogêneos** indicam a possibilidade de haver um ou mais atributos que estão influenciando na formação dos preços deste mercado. Parte-se então para a identificação destes atributos. No início da pesquisa, é necessário um pré-estudo identificando inicialmente que variáveis possam influenciar os preços, mas, em muitos casos, a identificação de certos atributos só será possível durante contatos com os agentes do mercado.

A aplicação adequada do método comparativo está fundamentada na metodologia da pesquisa científica, que se desenvolve através das seguintes fases:

- 1 - Preparação da pesquisa;
- 2 - Trabalho de campo;
- 3 - Processamento e análise dos dados;
- 4 - Interpretação e explicação dos resultados;
- 5 - Redação do laudo avaliatório.

Portanto, a pesquisa abrange todo o processo avaliatório. Neste curso apresentam-se alguns conceitos básicos sobre as duas primeiras fases. As demais são objetos de outros cursos.

Preparação da pesquisa

Esta fase está vinculada diretamente ao planejamento da pesquisa. Nela se faz a escolha, definição e delimitação do problema em análise. Observa-se as teorias e abordagens a serem empregadas e os conceitos e hipóteses que devem ser levados em consideração.

No planejamento da pesquisa imobiliária, o que se pretende é a composição de uma amostragem aleatória de valores de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando. Cada dado coletado deve reunir condições de tal forma que possa ser considerado um evento representativo do mercado imobiliário na região de pesquisa. Em geral, o avaliador conhece a priori as principais características que influenciam sobre o valor de um bem e em consequência a formulação das hipóteses de trabalho.

Devido ao grande número de variáveis independentes (atributos dos imóveis) que teriam lugar num modelo explicativo do valor de um imóvel e a quantidade reduzida de dados que se trabalha na prática, tenta-se na fase de planejamento da pesquisa, na medida do possível, eliminar a presença de algumas destas variáveis. Por exemplo, na pesquisa de valores para avaliação de um lote urbano, geralmente limita-se a área de pesquisa à mesma região geoeconômica e ao mesmo zoneamento do terreno avaliando, evitando-se assim a presença de duas covariáveis no modelo.

Trabalho de campo - Levantamento de dados de mercado

O trabalho de campo é uma das mais importantes fases do processo avaliatório. Nesta etapa, o engenheiro de avaliações investiga o mercado imobiliário e coleta dados e informações que servirão de base para a 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. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização. O levantamento dos elementos pode ser feito, utilizando-se principalmente:

- no próprio local, com identificação de placas;
- banco de dados existentes;
- sites de internet;
- empresas imobiliárias;
- corretores especializados;
- anúncios de jornais;
- cartórios de Registro Geral de Imóveis;

Todas estas fontes devem ser vistas com sua devida cautela. Um cuidado particular deve ser observado quando se tomar como referência dados de cartórios, pois nem sempre o valor constante numa escritura de compra e venda é o efetivamente negociado. Assim, torna-se necessário verificar junto a um dos participantes da operação, o valor real da transação e confrontar suas informações com outras. Na entrevista com corretores de imóveis ou ofertantes, é de grande importância que o pesquisador se apresente como pessoa realmente interessada em adquirir o bem ofertado, sob pena de receber informações distorcidas ou até mesmo não receber informação alguma. Neste caso o avaliador pode apresentar contra-propostas, visando retirar a super-estimativa que normalmente acompanha o valor de oferta inicial. Informações de sites de internet, atualmente são importantes indicadores quanto à exposição de imóveis no mercado e podem auxiliar nas investigações. Um mercado que está crescendo com tendência a serem os grandes formadores de bancos de dados.

É importante a visita aos elementos tomados como referência, como forma de verificar todas as informações de interesse. Na própria visita ao campo, muitas vezes consegue-se referências importantes com moradores da própria região, ou pela verificação de placas indicativas da manifestação de comercializar o bem.

É importante, também, que os dados coletados sejam de forma diversas, buscando o lado mais qualitativo do que quantitativo na composição da amostra, como forma das informações serem cruzadas, o que aumentará a confiabilidade dos dados levantados.

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar super estimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações. Na amostragem deve-se analisar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante e recomenda-se:

- a) visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse;
- b) atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos;
- c) confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados.

8.6.4 - O Método Comparativo e a Avaliação de Imóveis

Um Método de Avaliação deverá basear-se em um diagnóstico de mercado com a identificação de atributos influenciadores que podem ser expressos de forma quantitativa ou qualitativa. As características do bem em avaliação e do próprio mercado onde está inserido, a forma com que é transacionado e o tipo e volume de informação disponível, determinam a aplicabilidade de cada um dos métodos para se estimar o *valor* de mercado. Quando baseados em informações de um mercado aberto, destaca-se o **método comparativo**, o qual pode ser considerado como método eletivo quando houver número suficiente de elementos para compor uma amostra representativa. O critério de Aproximação de Mercado (*Marketing Approach*) foi no passado, a principal ferramenta de avaliação de imóveis e contemplava o princípio de que:

"Imóveis similares se venderão a preços similares"

Para a sua aplicação bastava obter no mercado elementos comparáveis ou similares ao imóvel objeto de avaliação e não haviam problemas com este método- que era de fácil compreensão e perfeitamente válido - devido as condições de mercado e as ferramentas de cálculos existentes na época.

Entretanto, com o passar dos anos e a evidente escassez de dados comparáveis, foi se tornando cada vez mais difícil obter uma amostra representativa de imóveis similares, quando, então, se passou a recorrer a um processo de "corrigir" ou homogeneizar os dados referenciais mediante expressões lógicas- matemáticas, geralmente empíricas, a fim de "ajustá-los" e torná-los semelhantes ao avaliando. As cidades cresceram e se diversificaram e com isto, veio a necessidade de empregar simultaneamente "vários fatores de correção" a uma série de referenciais, os quais, por serem empíricos e subjetivos, passaram a afetar a exatidão dos cálculos do valor do imóvel. Com a acessibilidade aos computadores pessoais durante a segunda metade da década de oitenta e o advento de pacotes estatísticos, em particular aqueles de Regressão Linear que empregam o método dos Mínimos Quadrados, tornou-se possível utilizar essa técnica uma inovadora ferramenta para o cálculo do valor de bens.

8.7 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS

A avaliação de imóveis urbanos pode ser feita por quaisquer dos métodos apresentados nesta apostila, segundo a NBR 5676/89. Preferencialmente, deve-se optar pelos métodos diretos.

Classificação dos imóveis urbanos		
Quanto ao uso: a) residencial; b) comercial; c) industrial; d) institucional; e) misto.	Quanto ao tipo do imóvel, entre outros: a) terreno (lote ou gleba); b) apartamento; c) casa; d) escritório (sala ou andar corrido); e) loja; f) galpão; g) vaga de garagem; h) misto; i) hotéis e motéis; j) hospitais; k) escolas; l) cinemas e teatros; m) clubes recreativos; n) prédios industriais.	Quanto ao agrupamento dos imóveis: a) loteamento; b) condomínio de casas; c) prédio de apartamentos; d) conjunto habitacional (casas, prédios ou mistos); e) conjunto de salas comerciais; f) prédio comercial; g) conjunto de prédios comerciais; h) conjunto de unidades comerciais; i) complexo industrial.

Na vistoria do imóvel objeto, deve o Corretor de Imóveis observar todas as suas características, assim como as de seu entorno, fazendo delas registro fotográfico. No caso de imóveis urbanos, para os que possuem edificações, verificar o uso, se residencial ou comercial, o padrão de construção, os tipos de materiais empregados, a idade aparente e o estado de conservação. Verificar as condições do logradouro onde se situa o imóvel objeto, os serviços públicos de que é dotado, suas dimensões reais e as constantes da matrícula no Registro Imobiliário e, ainda, se as edificações estão averbadas na matrícula, pois sua ausência pode representar redução de valor de mercado.

Para os imóveis rurais é imprescindível a pesquisa para conferir se o imóvel descrito na matrícula é o mesmo que está sendo vistoriado. Parece desnecessário mencionar este pormenor, mas é muito comum o interessado fornecer uma matrícula e apresentar para vistoria imóvel diverso.

Imóveis rurais são propriedades com destinação agrícola. Em sua avaliação deveremos avaliar a terra, benfeitorias, obras e trabalhos de melhoria, equipamentos, recursos naturais, seus frutos e direitos. São classificados da seguinte forma:

Imóvel

- Propriedade familiar: chácaras, sítio.
- Minifúndio: lote, chácaras, sítio.
- Latifúndio por exploração: chácaras, sítio, fazenda.
- Latifúndio por extensão: fazenda, gleba.
- Empresa rural: chácaras, sítio, fazenda.

Componentes

- São as terras classificadas segundo a escala de Norton.

Benfeitorias

- Construções: edificações, instalações, cercas.
- Culturas: perenes, temporárias, anuais.

Obras e trabalhos na terra

- Desmatamento
- Correção
- Sistematização (Reduzir diversos elementos a sistema)
- Proteção
- Manutenção

Equipamentos

- Máquinas industriais fixas
- Máquinas agrícolas e implementos
- Veículos
- Semoventes (Os constituídos por animais selvagens, domesticados ou domésticos.)

Recursos naturais

- Florestas
- Hídricos
- Minerais

Frutos

- Rendas
- Aluguel
- Arrendamento

Direitos

- Servidões
- Usufruto
- Concessões
- Comodatós
- Direitos hereditários e possessórios

De fundamental importância, também, é a verificação da reserva ambiental legal, se está averbada na matrícula, qual o percentual da área deve ser reserva, etc. Também é fator determinante no valor de mercado de uma propriedade rural a existência de passivos ambientais, lembrando que a imprescritibilidade dos crimes ambientais poderá acarretar a penalização futura do proprietário pelo dano ambiental causado por proprietário anterior.

O uso dado ao imóvel rural e aos de seu entorno é de suma importância para a determinação do valor de mercado, assim como a infraestrutura existente no próprio imóvel e na região. As benfeitorias existentes devem ser verificadas, para a busca de imóveis comparando com benfeitorias semelhantes em qualidade e quantidade. Não deve o Corretor de Imóveis manifestar-se com respeito à qualidade do solo, produtividade e outros assuntos técnicos fora de suas atribuições. Deve restringir-se a comparar imóveis semelhantes, verificando o valor de mercado pelos praticados na região. É muito comum para imóveis rurais, os preços unitários de mercado não serem expressos em unidades monetárias, mas em quantidades de produtos agro-pecuários, como arrobas de boi e sacas de soja.

A avaliação de imóveis rurais, em princípio, pressupõe sempre a determinação do valor do imóvel como um todo, estando aí incluídas as benfeitorias reprodutivas, não reprodutivas (construções), semoventes, máquinas e implementos agrícolas, como definidas na NBR8799/85.

8.8 - VALOR DE COMPRA E VENDA E VALOR DE LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por finalidade expressar a opinião do Corretor de Imóveis responsável por sua emissão quanto ao Valor de Mercado do imóvel objeto. Refere-se, sempre, a uma data fixa, sendo essencial a contemporaneidade dos elementos de comparação. Também é indispensável a existência de um mercado aberto, em que haja, ao menos, um vendedor disposto a vender e um comprador disposto a comprar o bem, sem interferências externas. O valor da transação assim concretizada é o valor de mercado. Quatro são os agentes que, todos em conjunto, devem estar presentes para que um bem tenha valor de mercado. São eles: utilidade, escassez, poder de compra e desejo de comprar.

O tempo que decorre entre a oferta do bem e a concretização da venda caracteriza a liquidez, tanto maior, quanto menor o tempo decorrido. Para a liquidez máxima, dá-se o nome de liquidação forçada e é o valor procurado pelas instituições bancárias para imóveis em garantia. Dois tipos de valores são objetivo de determinação: o de compra e venda, para caracterizar o valor de mercado do imóvel (para a transferência da propriedade) e o de locação, para estimar o valor mensal que deve ser pago a título de aluguel do imóvel (não visa a transferência de prioridade).

8.8.1 – Compra e venda

O valor de mercado, que é estabelecido pela comparação com imóveis semelhantes, compara imóveis oferecidos à venda ou recentemente comercializados. No primeiro caso, não há a certeza de que venha a ser vendido pelo valor de oferta, sendo, normalmente corrigido pelo fator de oferta (0,8 a 0,9), que representa um deságio, entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento), previsto para a ocasião do fechamento do negócio. Também é necessário, ao comparar os imóveis, verificar as condições de comercialização, fazendo as comparações, preferencialmente, de negócios à vista. Em caso de pagamentos parcelados, é

fundamental a determinação do valor presente ou a comparação de iguais condições de parcelamento, especificando-as no texto do PTAM.

8.8.2 - Locação

Quando o objetivo do PTAM é a determinação do valor de locação do imóvel objeto, o método empregado é o de comparação direta com outros imóveis semelhantes, de mesma utilização, fazendo-se a proporção entre as áreas dos imóveis, ou seja, através do valor de locação unitário. Pode-se, ainda, no caso de dificuldade em constituir uma amostra de, ao menos, cinco imóveis comparandos, empregar o método da renda, que consiste em, conhecendo o valor do imóvel (conhecido previamente ou determinado dentro do procedimento do PTAM), estimar o valor de locação pela aplicação de um percentual usual de renda (relaciona o valor de locação ao valor do imóvel). Nos dias atuais, esse percentual varia entre 0,5% e 1,2%, estando a grande maioria entre 0,7% e 0,8%. O percentual de renda varia com a relação entre oferta e procura, usos residencial e comercial, podendo até superar 1,2% em casos de exclusividade do imóvel.

8.8.3 - Método comparativo de dados de mercado

Depois de realizada a pesquisa de valores imobiliários, deve-se procurar obter uma amostra composta por valores de compra e venda ou locação de imóveis semelhantes ao avaliando. É conveniente coletar o maior número possível de elementos. Apesar de ser dado tratamento específico aos dados coletados, visando sua homogeneização, convém que a amostra seja formada por imóveis que se aproximem o máximo possível do imóvel avaliando, de preferência situados na mesma área homogênea da planta genérica de valores, quando essa existir.

No caso da ausência de dados sobre transações imobiliárias envolvendo terrenos não edificadas, usam-se as informações referentes a imóveis edificadas, obtendo-se o valor do terreno pelo método residual. Os valores dos imóveis colhidos devem ser em princípio, oriundos de transações de compra e venda ou locações efetuadas nos 6 (seis) meses anteriores à data da pesquisa, cujas condições dos negócios realizados estejam bem caracterizadas. Observar que os valores declarados em documentos, como a escritura de compra e venda nem sempre traduzem a realidade.

8.8.4 - Atualização dos valores e o uso do Fator de fonte ou de oferta (Ff)

A atualização visa a homogeneizar informações pesquisadas sobre transações ocorridas nos últimos 6 (seis) meses.

Quando a informação disponível tratar de venda a prazo, o valor da transação será transformado no equivalente para venda à vista, por meio do cálculo do valor atual para a mesma data do pagamento da entrada, de todas as demais parcelas que correspondam à parte financiada. Nesse caso, utilizam-se as fórmulas usuais de matemática e a taxa de juros do mercado local, ou a especificada no contrato. Nesta etapa, o valor pesquisado é corrigido em função da natureza ou qualidade da fonte. O cálculo empregado (por meio do fator de fonte ou de oferta - Ff), conforme será explanado adiante, visa justamente a corrigir o valor atribuído ao imóvel pela prática comercial.

8.8.5 - PESQUISA DE IMÓVEIS SIMILARES

Devemos buscar imóveis com o maior número de semelhanças com o avaliando. O ideal é acima de dez imóveis, sendo aceito um mínimo de cinco. Ideal também é fotografar os imóveis utilizados, tanto o imóvel avaliado quanto os utilizados para a pesquisa.

Para atender suas finalidades, a pesquisa pode ser dividida em:

- **Coleta de dados** – deve ser feita em nosso próprio cadastro, outras imobiliárias ou corretores, jornais, banco de dados, transações efetuadas ou outros meios disponíveis.
Muitas vezes pode se tornar difícil essa coleta de dados de imóveis similares, neste caso, pode-se optar por depoimentos de pessoas idôneas da localidade.
- **Identificação e seleção das variáveis** – neste momento devemos fazer uma avaliação dos dados coletados, para selecionar as variáveis e estabelecer o nível de rigor.
- **Tabulação dos dados** – neste momento, iremos anotar todos dados colhidos em campo, tabelados numa planilha. Para tanto estamos disponibilizando um modelo tanto do formulário quanto da planilha.

8.8.6 - HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

É impossível encontrar dois imóveis, completamente iguais. O simples fato de estar um imóvel de frente para o nascer do sol, ou situado do lado mais movimentado de uma rua comercial, estes dados influenciarão no valor final do imóvel. Por isso, é de importância vital a sensibilidade do avaliador para captar exatamente os fatores que deverão ser comparados e ajustados, para que tenhamos imóveis os mais parecidos para realizar a comparação.

Só poderemos comparar grandezas iguais, dessa forma iremos tabular os dados pesquisados, homogeneizando-os com os diversos fatores para que tenhamos valores parecidos para comparação e tenhamos o valor do metro quadrado dos terrenos.

- **Esquina:** terrenos em meio de quadra ou de esquina possuem valorização diferenciada, igualmente diferente se comercial ou residencial, utilize a tabela.

TABELA FATOR ESQUINA EM RELAÇÃO A ZONAS			
ZONA	Fator	ZONA	Fator
Residenciais comuns	10%	Comerciais	20 a 25%
Residenciais Valor Alto	15 a 20%	Comerciais centrais	25 30%

-**Topografia:** este fator corrigirá a irregularidade do terreno. Observe a tabela.

OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS III

TABELA DE DECLIVIDADE E ACLIVE – FATOR TOPOGRAFIA			
Declividade	Fator	Aclividade	Fator
Até 5%	0,95	Suave	0,95
De 5 a 10%	0,90	Acentuado	0,90
Maior que 10%	0,80		

- **Profundidade:** A profundidade do terreno influenciará diretamente no valor final. Comparando dois terrenos com áreas iguais e profundidades diferentes, observamos ser o terreno com maior profundidade será prejudicado, mesmo com a área igual.

Existe várias teorias para definir o fator profundidade: teoria 4-3-2-1, que estabelece um percentual de desvalorização em relação com o aumento da profundidade, como sendo nos primeiros 40% um valor, 30% outro e assim por diante. Outra teoria estabelece 1/3, 2/3, onde o primeiro terço teria um valor e os 2/3 restantes outro proporcionalmente menor. Vários estudiosos elaboraram suas fórmulas, tais como: HOFMANN, JARRET e HARPER. Uma das mais utilizadas é a do professor HARPER.

Entretanto, com a prática notou-se que a fórmula de HARPER, não atendia a todos casos, pois em algumas situações, terrenos com pouca profundidade, sofriam, na realidade uma valorização, enquanto o correto seria uma desvalorização.

Os engenheiros brasileiros JOAQUIM MEDEIROS JUNIOR e NELSON ALONSO, do IBAPE realizaram estudos, estabelecendo diversas fórmulas para o cálculo desse fator.

No entanto, na prática verificou-se que a tabela abaixo acomoda as variações de valores, determinando suas desvalorizações.

TABELA DE DEPRECIAÇÃO PELA PROFUNDIDADE - FATOR PROFUNDIDADE		
Profundidade efetiva	Depreciação	Fator
Menor ou igual a 10 metros	30%	0,70
12,50	20%	0,80
15,00	15%	0,95
16,00	10%	0,90
18,00	5%	0,95
De 20,00 a 40,00 metros	0%	1,00
45,00	5%	0,95
50,00	10%	0,90
55,00	15%	0,85
60,00	20%	0,80
65,00	22%	0,78
70,00	25%	0,75
75,00	27%	0,73
80,00	30%	0,70

Forma: Quase da mesma maneira que o fator de profundidade, o fator forma também está ligado ao aproveitamento do terreno. Aqueles imóveis com desenho totalmente irregular dificultam o aproveitamento, no momento da construção.

Portanto quanto maior o número de ângulos diferentes de 90°, maior sua depreciação. Diante do exposto é aconselhável utilizar o fator de desvalorização na proporção de pouca irregularidade 10% e bastante irregular 20%.

Atualização do valor: em períodos de processo agudo de inflação, é aconselhável desconsiderar informações superiores a 90 dias, como hoje, os níveis estão bastante moderados, podemos considerar sem qualquer problema até mesmo transações efetuadas com mais de ano, para tanto é vital o uso dum índice de correção. Aliás, particularmente estamos desconsiderando este fator de correção devido a sua baixa influência na apuração do valor final, em virtude da grande margem de negociação que as ofertas trazem embutidas. Ressalvamos apenas nos casos de vendas efetuadas e que tenham tempo o suficiente para aplicação do índice, e que, realmente tenham sofrido modificações, ainda é por nós utilizado.

Forma de pagamento: Da mesma forma, a forma de pagamento, em momentos de estágios inflacionários de pico, é de vital importância ser apurado, entretanto no atual estágio inflacionário do país, pagamentos em até cinco ou seis vezes, são desprezíveis qualquer correção. Por outro lado, existem financiamentos de lotes em até 100 vezes, o que torna obrigatório a utilização de índices de atualização, do tipo IPC, INPC, etc., estabelecendo uma paridade com outras informações de valor à vista.

Testada: Assim como a profundidade influenciará no preço final, também a testada irá estabelecer diferenças de preço do imóvel. A tabela abaixo foi desenvolvida empiricamente, levando-se em consideração as testadas reais em relação as testadas de referência para a região. Assim após verificarmos o usual nos terrenos de determinada região, iremos estabelecer sua valorização ou desvalorização com a real testada do imóvel em questão.

TABELA DE DESVALORIZAÇÃO OU VALORIZAÇÃO PELA TESTADA										
Testada referência efetiva	10,00 metros		12,00 metros		15,00 metros		16,00 metros		20,00 metros	
	Des	Val	Des	Val	Des	Val	Des	Val	Des	Val

OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS III

5,00	0,840		0,800		0,760		0,750		0,700	
6,00	0,880		0,840		0,800		0,780		0,740	
7,50	0,930		0,890		0,840		0,830		0,780	
8,00	0,945		0,900		0,860		0,840		0,800	
9,00	0,974		0,930		0,880		0,870		0,820	
10,00			0,960		0,900		0,890		0,840	
11,00		1,024	0,980		0,930		0,910		0,860	
12,00		1,046			0,950		0,930		0,880	
13,00		1,067		1,020	0,970		0,950		0,900	
14,00		1,106		1,039	0,980		0,970		0,910	
15,00		1,124		1,057			0,980		0,930	
16,00		1,141		1,074		1,016			0,950	
17,00		1,174		1,090		1,031		1,015	0,960	
18,00		1,189		1,106		1,046		1,029	0,970	
19,00		1,189		1,121		1,060		1,044	0,990	
20,00		1,189		1,136		1,074		1,057		
21,00		1,189		1,163		1,087		1,070		1,012
22,00		1,189		1,176		1,000		1,082		1,024
23,00		1,189		1,189		1,112		1,094		1,035
24,00		1,189		1,189		1,124		1,106		1,046
25,00		1,189		1,189		1,136		1,118		1,057
26,00		1,189		1,189		1,147		1,129		1,067
27,00		1,189		1,189		1,158		1,139		1,078
28,00		1,189		1,189		1,168		1,150		1,087
29,00		1,189		1,189		1,179		1,160		1,097
30,00		1,189		1,189		1,189		1,170		1,106
32,00		1,189		1,189		1,189		1,189		1,125
35,00		1,189		1,189		1,189		1,189		1,150
40,00		1,189		1,189		1,189		1,189		1,189
45,00		1,189		1,189		1,189		1,189		1,189

Melhoramentos Públicos:

TABELA MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
MELHORIA	Fator	MELHORIA	Fator
Rede de água	15 a 20%	Iluminação Pública	5%
Rede de esgoto	10 a 15%	Pavimentação	10 a 30%
Energia elétrica dom	15 a 20%	Guias e sarjetas	5 a 10%
Galerias pluviais	5%	Transporte coletivo	10%
Rede telefônica	5%	Gás de rua	1%

Os terrenos servidos dos melhoramentos acima, obviamente serão mais valorizados, a prática aceita nos processos de rigor normal, a aplicação dos percentuais acima, num processo de relacionamento do terreno avaliado com o pesquisado, estabelecendo os fatores de correção para cada caso.

Localização: O critério dos "Mínimos Quadrados" estabelece a equação da reta. A regressão simples estuda o comportamento de uma variável dependente. Nossa reta ira se ajustar aos pontos das coordenadas (X1, Y1), (X2, Y2), (Xm, Yn), tendo como equação:

$$Y=a + bX$$

Sendo as constantes "a" e "b", definidas pelo sistema:

$$\sum Y = aN + b\sum X$$

$$\sum XY = a\sum X + b\sum X^2$$

Na prática iremos confeccionar uma planilha, nos moldes abaixo:

N	X(m)	Y(R\$/M²)	X²	XY
1	100	200	10.000	20.000
2	120	150	14.400	18.000
3	130	160	16.900	20.800
4	140	140	19.600	19.600
5	150	150	22.500	22.500
Totais	640	800	83.400	100.900

$$800 = a \times 5 + b \times 640$$

$$100.900 = a \times 640 + b \times 83.400$$

OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS III

Resolvendo o sistema:
 $Y = 289,27 + (-1,014) \times X$

$$a = 289,27 \text{ e } b = -1,014$$

Nossa equação, será:

Se tivermos um terreno situado a 160 metros do ponto de referência, teremos:
 $Y = 289,27 - 1,014 \times 160 \Rightarrow Y = 289,27 - 162,24 \Rightarrow Y = 127,03$

O caminho mais fácil para estabelecer o fator Localização ou de transposição é após a homogeneização de todos os fatores acima, utilizar a planta de valores do Município, numa regra de três.

Fonte: É mais que natural nas transações imobiliárias o valor de venda ser diferente do valor inicialmente proposto, a famosa “queima de gordura”. Isto não se dá unicamente por imobiliárias, também as ofertas particulares estão sujeitas a essa negociação. Geralmente quem compra quer fazer o melhor negócio e, acredita o comprador ter feito bom negócio quando recebe um desconto da ordem de 10, 20 ou até 50% do valor pedido. Assim após longos estudos, estudiosos chegaram aos seguintes números:

Quando se tratar de venda, fator igual a	1,00
Quando for oferta de particular, fator variando entre	0,80 a 1,00
Quando for oferta de imobiliárias, fator variando entre	0,60 a 0,90

8.9 - ROTEIRO DE UM PARECER TÉCNICO DE VALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTMA)

Assim que aceitarmos a tarefa de proceder ao cálculo do valor do bem a ser avaliado, imediatamente devemos sair à procura de detalhes, documentos, observações gerais sobre o imóvel e suas imediações. Aconselhamos de imediato a visita ao cartório do registro de imóveis para a retirada de Xerox da ficha matrícula atualizada e, ato contínuo, a visita ao cadastro da municipalidade a fim de solicitarmos cópia da planta de quadra e da ficha cadastral do imóvel para a posterior comparação com a matrícula do registro.

Neste momento deverá ser levantada qualquer anormalidade entre as informações da prefeitura (ou no caso do DF nas Administrações Regionais) e do registro de imóveis. Constatada alguma irregularidade, do tipo diferença de áreas, falta de averbação de edificações, anotações de penhora ou qualquer restrição, deverão ser apontadas e relatadas no laudo. Ainda na prefeitura (ou no caso do DF nas Administrações Regionais) e do registro de imóveis. Constatada alguma irregularidade, do tipo diferença de áreas podemos verificar a legislação sobre o plano diretor do município (preferencialmente o avaliador deverá possuir o conjunto de leis que compõem o plano diretor), ou solicitando uma consulta de viabilidade, assinalando eventuais projetos de desapropriações ou de melhorias da área. Todas as informações deverão constar do laudo.

8.9.1 - VISTORIA

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel. De grande utilidade o avaliador se dirigir ao imóvel munido de formulário para anotar as informações do imóvel. Necessário fotografar o imóvel. Verifique o modelo anexo.

No caso de imóveis urbanos, para os que possuem edificações, verificar o uso, se residencial ou comercial, o padrão de construção, os tipos de materiais empregados, a idade aparente e o estado de conservação. Verificar as condições do logradouro onde se situa o imóvel objeto, os serviços públicos de que é dotado, suas dimensões reais e as constantes da matrícula no Registro Imobiliário e, ainda, se as edificações estão averbadas na matrícula, pois sua ausência pode representar redução de valor de mercado.

Para os imóveis rurais é imprescindível a pesquisa para conferir se o imóvel descrito na matrícula é o mesmo que está sendo vistoriado. Parece desnecessário mencionar este pormenor, mas é muito comum o interessado fornecer uma matrícula e apresentar para vistoria imóvel diverso. De fundamental importância, também, é a verificação da reserva ambiental legal, se está averbada na matrícula, qual o percentual da área deve ser reserva, etc. Também é fator determinante no valor de mercado e uma propriedade rural a existência de passivos ambientais, lembrando que a imprescritibilidade dos crimes ambientais poderá acarretar a penalização futura do proprietário pelo dano ambiental causado por proprietário anterior.

O uso dado ao imóvel rural e aos de seu entorno é de suma importância para a determinação do valor de mercado, assim como a infraestrutura existente no próprio imóvel e na região. As benfeitorias existentes devem ser verificadas, para a busca de imóveis comparando com benfeitorias semelhantes em qualidade e quantidade. Não deve o Corretor de Imóveis manifestar-se com respeito à qualidade do solo, produtividade e outros assuntos técnicos fora de suas atribuições. Deve restringir-se a comparar imóveis semelhantes, verificando o valor de mercado pelos praticados na região. É muito comum para imóveis rurais, os preços unitários de mercado não serem expressos em unidades monetárias, mas em quantidades de produtos agro-pecuários, como arrobas de boi e sacas de soja.

Numa vistoria precisamos observar os seguintes aspectos:

Caracterização da região, compreendendo:

- Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
- Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistemas viário e de coleta de lixo, redes de: abastecimento de água potável, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;
- Equipamento comunitário e indicação de níveis de atividades existentes - sistema de transporte coletivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;

d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local, posturas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.

e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local, definido por planos diretores e pela legislação específica do parcelamento do solo, confrontando as leis de Zoneamento e uso do solo do município com a realidade verificada no local.

Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, porte, forma, localização confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível e divisa definida de acordo com a posição do observador, a qual deve ser explicitada;

b) Infra-estrutura urbana;

c) Equipamento comunitário disponível;

d) Utilização atual, legal e econômica.

Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;

b) Funcionais - arquitetônicos, de projetos paisagísticos adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região com vista à preservação do meio ambiente;

c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.

d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.

As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional em grau de detalhamento compatível com a finalidade da avaliação.

- Vistoria amostral

Para avaliação de empreendimentos prontos compostos de diversas unidades autônomas semelhantes é permitida a vistoria por amostragem desde que seja acompanhada do critério adotado na escolha da amostra.

OBSERVAÇÕES:

Quando o avaliador estiver impossibilitado de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procedê-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como:

No caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração;

No caso de unidades isoladas: área externa; no caso de conjuntos habitacionais;

Área externa e outras unidades semelhantes.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel deverão estar claramente explicitadas enquanto tal no laudo de avaliação.

MODELO DE LAUDO/PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PARA IMÓVEIS URBANOS E BENS MÓVEIS

NR.LAUDO/PARECER TÉCNICO /.....

1. SOLICITANTE:

(Citar o solicitante)

2. PROPRIETÁRIO:

(Citar o nome do proprietário)

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

3.1 Tipo do Bem:

(Tipo do bem, preencher conforme a tipologia que está sendo avaliada)

3.2 Descrição Sumária do Bem:

(Descrever sucintamente o bem, visando identificar prontamente o imóvel, incluindo endereço completo e CEP)

Área construída total (m2):

Área averbada (m2):

Área ampliada (m2):

Área do terreno (m2):

3.3 Ocupante do imóvel:

3.4 Tipo de ocupação:

(Indicar, se for o caso, o ocupante do imóvel e o tipo de ocupação: imóvel próprio, locação, invasão e outros)

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

(Preencher conforme abaixo, segundo o informado pelo interessado)

LPA levantamento patrimonial

Informar tratar-se de laudo para conclusão do curso.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

(Preencher conforme abaixo)

Determinação dos valores:

De mercado

De liquidação imediata (conforme item 3.30 da NBR 14.653-1)

Liquidação forçada)

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

(Atender ao disposto no item 7.2 da NBR 14.653-1)

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Período da vistoria: .../.../...

(Atender ao disposto no item 7.3 da NBR 14.653-1, relatar a vistoria ao bem avaliando e o contexto imobiliário a que pertence. Valer-se de anexo, em caso de grande volume de informações, citando neste campo o número do referido anexo)

DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

(Retratar, conforme item 7.7.2 da NBR 14.653-1, a expectativa do avaliador em relação ao desempenho do avaliando no mercado, contemplando elementos auxiliares à finalidade do laudo, tais como: conveniência de lotear ou lembrar áreas; formas de pagamento; permutas; reformas; carências em locações; sugestões para marketing.) Sem prejuízo das informações relevantes, o avaliador deve classificar o imóvel quanto à:

a) liquidez: BAIXA LIQUIDEZ, LIQUIDEZ NORMAL ou ALTA LIQUIDEZ;

b) desempenho de mercado: RECESSIVO, NORMAL ou AQUECIDO;

c) número de ofertas: BAIXO, MÉDIO ou ALTO;

d) absorção pelo mercado: SEM PERSPECTIVA, DIFÍCIL, DEMORADA ou RÁPIDA;

e) público alvo para absorção do bem;

f) facilitadores para negociação do bem.

(Valer-se de anexo em caso de grande volume de informações, citando neste campo o número do referido anexo.)

INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

(Indicar a(s) metodologia(s) empregada(s) conforme disposto no item 8.2 da NBR 14.653-2, justificando sucintamente sua utilização e atentando para as denominações abaixo)

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado

MINVO Método involutivo

MEVOL Método evolutivo

MCREN Método da renda

MCDCT Método comparativo direto de custo

MQTCT Método da quantificação de custo

MCDRE Método comparativo direto de reposição de equipamentos

SMDNO Sem metodologia definida em norma

PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Período de pesquisa: de .././.... a .././....

Tratamento dos dados:

Tipo de tratamento:

(Indicar estatística inferencial; estatística descritiva; outros)

(Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. Valer-se de anexo em caso de grande volume de informações, indicando-o neste campo)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

(Indicar e justificar a categoria em que se enquadra o laudo, segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão).

RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Valor de Mercado:

RS.....; (.....)

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

(Informações relevantes, tais como: alerta sobre dívidas, ônus, gravames, invasões, posseiros, benfeitorias não averbadas, riscos de inundação, restrições de órgãos de proteção ambiental ou de concessionárias de energia elétrica e telecomunicações, projeto de desapropriação, patrimônio histórico, pioneirismo do empreendimento, obsolescência. Indicar documentos não anexados, que também subsidiaram o trabalho)

PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

LOCAL E DATA DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

ANEXOS:

- a) Vistoria detalhada do bem avaliando quando não contemplada no corpo do laudo;
- b) Fotografias coloridas do avaliando, que permitam pronta identificação do bem, destacando em especial fachadas e interior do imóvel, logradouro e vizinhança;
- c) Diagnóstico de mercado quando não contemplado no corpo do laudo;
- d) Plantas de engenharia e arquitetura (fornecidas pelo proprietário);
- e) Documentação do objeto avaliando;
- f) Anotação da Responsabilidade Técnica (A.R.T) dos trabalhos junto ao CREA (via do contratante);
- g) Croqui de localização do imóvel avaliando, com identificação dos elementos amostrais;
- h) Pesquisa de mercado, conforme normas específicas;
- i) Tratamento de dados;
- j) Memorial de cálculos;
- k) Outros documentos que fundamentam o trabalho;
- l) Foto colorida de cada elemento da amostra (justificar quando não for possível).

OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS III

FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEIS

Fonte:		Telefone:
Endereço:		Estado:
Município:		CEP:
A. Global:	A. Privat:	A. U. Comum:
A. Terreno:	Fr. Solo:	Habite-se:
☐ Venda (1)	☐ Oferta particular (2)	☐ Oferta Imobiliária (3)
Data da venda/oferta ____/____/____		Valor R\$

Situação do terreno

Topografia	☐ Plana	☐ Ondulada	☐ Active	☐ Declive
Forma	☐ Regular	☐ Irregular	☐ Poligonal	☐ Triangular
Orientação	☐ Norte	☐ Sul	☐ Leste	☐ Oeste
Solo	☐ Arenoso	☐ Argiloso	☐ Rochoso	☐ Alagadiço
Vegetação	☐ Mato	☐ Pomar	☐ Pasto	☐ Nenhum
Proteção	☐ Muro	☐ Cerca	☐ Prédio Divisa	☐ Nenhum
Situação	☐ Meio quadra	☐ Esquina	☐ Três frentes	☐

Sobre a edificação

Tipo Edificação	☐ Res. Unifamiliar	☐ Prédio Com.	☐ Loja	☐ Armazém
☐ Apartamento	☐ Galpão	☐ Industria	☐ Rural	☐ Outro
Padrão Construção	☐ Alto	☐ Normal	☐ Baixo	
Est. Conservação	☐ Nova	☐ Nova/Regular	☐ Regular	☐ Reg/RepSimples
	☐ Reparos simples	☐ RepSimples/Imp	☐ Reparos Import	☐ RepImp/Semval
Pontos cardeais	☐ Norte	☐ Sul	☐ Leste	☐ Oeste
Prédio no terreno	☐ Frente	☐ Fundos	☐ Lateral	
Quanto ao Pav.	Nº Pavimentos no prédio=		Andar=	
O Prédio possui:	☐ Piscina	☐ Playground	☐ Estacionamento	
Elevadores	Número=	Marca=		
Condomínio	☐ Mensal	☐ Trimestral	☐ Semestral	Valor=
Ocupação	☐ Vazio	☐ Proprietário	☐ Inquilino	☐ Empréstimo
Valor da locação		Entrega		

Peças do Imóvel

SalaEstar=	Quartos=	Banheiros=	Dependência=
SalaJantar=	Varandas=	Cozinha=	Área Serviço=
SalaTV=	Escritório=	Lavabo=	Despensa=
Garagens=	Suíte=	Sacada=	Churrasqueira=

Infraestrutura

Rede de água	☐ Sim ☐ Não	Esgoto	☐ Sim ☐ Não
Energia	☐ Sim ☐ Não	Iluminação Pública	☐ Sim ☐ Não
Coleta de lixo	☐ Sim ☐ Não	Transporte Coletivo	☐ Sim ☐ Não
Pavimentação	☐ Sim ☐ Não	Telefone	☐ Sim ☐ Não

Zoneamento

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação
☐ Comercial ☐ Residencial ☐ Misto		Coeficiente aproveitamento
Recuo Lateral		Recuo frente principal
Recuo frente secundária		Recuo fundo
Usos Permitidos		Usos Permissíveis

Vizinhança

Padrão Construção		Escolas	
Atividades Poluentes		Comércio	
Atividades Incômoda		Estacionamento	
Arborização/A. verde		Trânsito	

Observações do Pesquisador

--	--

Identificação

Local: _____	
Data ____/____/____	Assinatura do Pesquisador

8.10 - HONORÁRIOS DO CORRETOR DE IMÓVEIS PARA EMISSÃO DE PTMA

Trata-se de valores de honorários mínimos, ou seja, apenas referenciais. Os valores efetivos dos honorários dependem da complexidade dos trabalhos a serem desenvolvidos, e devem ser fixados no contrato de prestação de serviços de elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, que deverá incluir ainda eventuais outras despesas com transporte, viagens, estadias, cópias de documentos, certidões, autenticações, etc.

Preferencialmente o avaliador deve apresentar ao interessado um orçamento prévio, definindo os honorários e justificando as demais despesas.

Nas Perícias Judiciais, recomenda-se ainda que o avaliador requeira ao Juízo desde logo o arbitramento e o depósito prévio dos honorários e demais despesas, ouvidas as partes. Já o avaliador que for indicado para funcionar como assistente técnico deverá negociar os honorários diretamente com a parte interessada.

Caso seja necessário contratar outros profissionais (topógrafo, engenheiro agrônomo, biólogo, etc), a remuneração devida deverá constar no orçamento prévio e no contrato.

Nos trabalhos mais complexos, quando não for possível uma aferição exata dos custos, o avaliador pode apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada por ocasião do término dos serviços.

8.11 - O PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM) EM PERÍCIAS NOS PROCESSOS JUDICIAIS.

Laudo Pericial Judicial

Disponível em: <www.exatec.unisinos.br/~gonzalez/valor/pericias/laudo.html> Acesso em: 06 jun.2009

O Laudo é o parecer técnico resultante do trabalho realizado pelo Perito, via de regra escrito. Deve ser redigido pelo próprio Perito, mesmo quando existem Assistentes Técnicos. Os colegas devem receber a oportunidade de examinar o texto e emitir suas opiniões. Esta tarefa deve ser realizada em conjunto, de preferência. O Perito ganha tempo e reduz os debates infrutíferos, desta forma. A maioria dos trabalhos resolve-se dentro do campo técnico, sem margem para opiniões pessoais.

Um laudo pericial é uma forma de prova, cuja produção exige conhecimentos técnicos e científicos, e que se destina a estabelecer, na medida do possível, uma certeza a respeito de determinados fatos e de seus efeitos. O Perito fala somente sobre os efeitos técnicos e científicos. O Juiz declara os efeitos jurídicos desses fatos referidos pelo perito e das conclusões deste. O Perito esclarece os efeitos de fato. O Juiz fixa os efeitos de direito. O Perito deve ter o cuidado de descrever e documentar, da forma mais objetiva possível, os fatos com base nos quais pretende desenvolver sua argumentação e, afinal expor suas conclusões. A função do perito guarda muita semelhança com a própria função do Juiz. O Perito examina fatos e emite um julgamento baseado em seu livre convencimento, respeitado, porém o princípio da racionalidade e da prevalência da argumentação técnica e científica. O objetivo do trabalho pericial é afastar as dúvidas existentes sobre determinados fatos e sobre as suas consequências práticas. O Perito não emite um julgamento ou parecer jurídico, mas seu trabalho deve levar em consideração os efeitos jurídicos que a prova pericial se destina a produzir.

O laudo pericial é uma peça do processo, que deverá ser interpretada e avaliada pelo Juiz ou Tribunal, como qualquer outro instrumento de prova e de convencimento. É preciso que todos possam compreendê-lo. Seu texto deve ser claro, preciso e inteligível. O bom profissional não escreve de forma que só outros *experts* o entendam. É importante distribuir adequadamente o trabalho:

1. Inicia apresentando as partes e a Perícia realizada.
2. Prossegue com o enunciado e o exame das questões principais.
3. Responde aos quesitos formulados pelas partes.
4. Conclui ressaltando aspectos importantes.

5. Em anexo devem ser lançados os dados empregados, os documentos consultados, fotografias e outros elementos de interesse não relacionados no corpo do Laudo.

Após a entrega do Laudo, o Juiz intima as partes para tomarem conhecimento do mesmo. Há um prazo para que se manifestem. As partes podem concordar com o Laudo ou discordar, contestar, solicitar esclarecimentos, formular quesitos adicionais ou mesmo impugnar o Laudo e pedir a realização de nova perícia. A complementação de perícia busca responder ou resolver as dúvidas remanescentes. A resposta a quesitos adicionais ou suplementares geralmente exige a carga dos autos e novo exame da causa, pelo intervalo de tempo que decorre entre a entrega do Laudo e a intimação para a complementação. O Perito pode ser convocado para prestar esclarecimentos em audiência, verbalmente. As partes devem indicar com antecedência os quesitos a serem respondidos.

Não o fazendo, na audiência, o Perito pode alegar a complexidade da questão e solicitar prazo para respondê-los. Além disto, quando o trabalho adicional é significativo, exigindo tempo, dedicação e despesas extras, o Perito pode solicitar os honorários correspondentes.

Apresentação do laudo

Seu laudo deverá conter:

1. Nome do interessado
O solicitante do trabalho.
2. Menção da titularidade do imóvel
Especificar o nome do titular do imóvel.
3. Fim a que se destina
Deverá ser mencionado a que título o trabalho está sendo executado. Ex: Avaliação judicial.
4. Nível de precisão da avaliação
Determinar o nível de precisão, se rigorosa, normal ou expedita, de acordo com o grau de confiabilidade dos dados. Mesmo tendo a certeza do potencial do corretor em efetuar uma avaliação técnica, não possuímos autorização legal, portanto, iremos sugerir as avaliações expeditas, e informando que na mesma está expressa sua vivência no mercado.
5. Características gerais

OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS III

Dados colhidos na visita ao imóvel (existência de posseiros, edificação não registrada, cerca fora do limite, etc), ou quando da peregrinação aos cartórios, prefeitura ou outros órgãos no afã de colher dados sobre a regularização do imóvel. Mencionar quando o caso da existência de edificações não averbadas no CRI ou mesmo a necessidade de retificação de metragens do terreno se constatada em levantamento topográfico.

6. Vistoria e pesquisa de valores
Apresentação do resumo dos dados do imóvel avaliado e caracterizando cada um dos imóveis utilizados na pesquisa, conforme tabelas anexas.
7. Métodos e critérios utilizados
Eleger o método e explicar o motivo de sua eleição.
8. Homogeneização dos elementos
Realizar a homogeneização dos dados.
9. Determinação do valor final e conclusão
Apresentar os cálculos utilizados e o valor final atribuído ao imóvel.
10. Data e assinatura
Data do término do laudo e assinatura com sua especificação.
11. Anexos
Anexar o maior número de documentos utilizados na avaliação: Xerox da ficha matrícula, plantas, fotos, recorte de jornais, etc.

EXEMPLO 01 DE LAUDO PERICIAL

Nome do Profissional – Qualificação e número do CREA – Endereço e telefone

Exmo. Sr.

Dr.

Meritíssimo Juiz de Direito da __a. Vara Cível

Comarca de

Ref. Ação 001/1.01.0000000-0

Sr. Juiz:

Nomeado Perito na ação número 001/1.01.0000000-0, em que são partes Nome do Autor, como Autor, e Nome do Réu, como Réu, venho trazer aos autos o Laudo Pericial produzido.

Introdução

A Perícia buscou identificar as características físicas e o valor de locação para o imóvel em questão, situado a Rua XXXXXXX XXXX, 999, no bairro XXXXXXXX, em Cidade.

Vistoria

A vistoria ao imóvel objeto desta ação foi realizada no dia 31 de março, às 9h, na presença do Réu e dos procuradores das partes, Dr. XXXXX Dr. XXXXXXXX. Na ocasião foram examinadas as construções, avaliando-se o estado de conservação, e foram tomadas medidas para identificar as áreas construídas. Também foi efetuado registro fotográfico.

O terreno tem dimensões de 12m x 32m e área de 384m². Verificou-se que existem duas construções (identificadas nesse Laudo como Casa A e Casa B). Pode-se dizer que são duas construções, pois são independentes, embora compartilhem parte de área coberta (área de serviço). A construção principal (Casa A) tem 106,40 m² no total, sendo 63,00m² referentes ao projeto original (fls. 28 dos autos em apenso – referentes à ação número 1000000000-1), com acréscimos posteriores. A outra construção (Casa B) tem 31,20m². A área total construída é de 137,60m², aproximando-se da área apontada pela Prefeitura Municipal a fls. 25 dos mesmos autos em apenso.

Apresenta-se a seguir duas fotografias, indicativas do tipo de construção e do estado de conservação das duas parcelas construídas. No Anexo II foram incluídas outras fotografias.

Foto 1 – Vista frontal da casa principal (Casa A)



Fotografia 2 – Vista da Casa B - fundos



OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS III

LAUDO JUDICIAL ELABORADO PELO AUTOR

Em síntese, o terreno contém as seguintes construções (Tabela 1). É importante frisar que o termo "idade aparente" refere-se à idade equivalente das construções, em relação ao estado de conservação, e não necessariamente à idade real.

Tabela 1 – Síntese das construções existentes no terreno

CONSTRUÇÃO	ESTADO	MATERIAL PRINCIPAL	IDADE APARENTE	DIMENSÕES	ÁREA
Casa A – principal	Regular	Madeira	30 anos	7,00x9,00	63,00m ²
Cassa A – abrigo	Regular	Madeira	25 anos	3,50x6,40	22,40m ²
Casa A – área da churasqueira	Médio	Madeira	25 anos	7,00x3,00	21,00m ²
Casa b	Médio	Alvenaria	25 anos	5,20x6,00	31,20m ²
Total					137,60m ²

Quesitos

Quesitos do Autor (fls.168-169).

1. "Informe o Senhor Perito quantas edificações existem no local."

R: Entendo "local" como o terreno correspondente à matrícula XXXX. Existem duas edificações. Fotografias II-1 a II-4 no Anexo II.

2. "Qual o tipo de cada uma das edificações (se prédio de madeira ou alvenaria, se residencial ou comercial)".

R: São duas edificações residenciais, uma construída em madeira e outra em alvenaria (ver Quesito 1 e detalhes na Tabela 1, acima).

3. "Qual o estado de conservação em que se encontram as edificações".

R: Ver Tabela 1, acima.

4. "Qual a idade aproximada de cada uma das edificações".

R: Ver Tabela 1, acima

Quesitos dos Réus (fls.170).

1. "Pode o Sr. Perito informar a idade física da casa, onde reside a viúva?"

R: O imóvel foi construído em 1978, conforme projeto apresentado a fls.28 dos autos em apenso (ação número 1000000000-1), portanto possui 30 anos de idade física.

2. "Qual a metragem da referida residência, e quais as condições de conservação se encontra?"

R: Ver Tabela 1, acima

3. "Qual a metragem do referido imóvel?"

R: Entendo que se trata do terreno, o qual possui 384m² de superfície.

4. "Para fins de locação do imóvel em questão, qual seria o locativo de mercado?"

R: Foi investigado o mercado de locações na cidade. Considerando a locação conjunta de todas as construções que existem no local, as quais contam com 137,60m² e estão localizadas em bairro médio, o valor do aluguel total seria de R\$ 400,00 (quatrocentos reais). Ressalto que os imóveis podem ser locados separadamente, mas a soma dos aluguéis não deve ser diferente do valor ora apontado.

Conclusão

Concluindo esse laudo pericial, ressalto as principais questões abordadas: (a) no terreno da matrícula XXXX (Anexo I) existe uma área construída de 137,60m² composta por duas casas, uma em madeira e outra em alvenaria (Fotografias 1 e 2, Tabela 1); e (b) o valor de locativo mensal adequado para essas construções é de R\$ 400,00 (quatrocentos reais).

Para apreciação de V. Exa.,

Respeitosamente,

Cidade, xx de xxxx de xxxx.

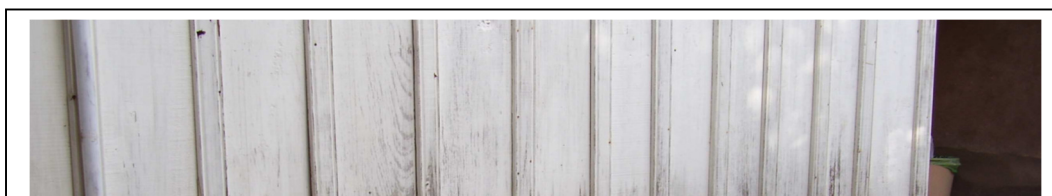
Profissional

ANEXO I

Matrícula atualizada do imóvel

ANEXO II – Fotografias do imóvel

Fotografia II-1 – Detalhe do estado da Casa A



Fotografia II-2 – Vista da Casa B e Área de Serviço/Churrasqueira – fundos



Fotografia II-3 – Vista da Área de Serviço/Churrasqueira



Fotografia II-4 – Vista da servidão de acesso a partir da garagem



EXEMPLO 02 DE LAUDO PERICIAL

Disponível em : www.guiapraia grande.com.br/.../...Consultado em 25 Jan 2012 as 16:00h

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE LAGUNA-SC
Autos 040.96.000168-9

ALVINO JOSÉ JÚNIOR, brasileiro, casado, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SC sob Nº 3819, com escritório imobiliário à Av. João Pinho, 901, Mar Grosso, LAGUNA - SC, 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

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 na quadra 15 do loteamento Ravena Cassino Hotel, Mar Grosso, LAGUNA - SC.

DA PROPRIEDADE

Os imóveis em apreço, são de propriedade da empresa loteadora **RAVENA CASSINO HOTEL LTDA**.

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 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 46 da quadra 15 do loteamento Ravena Cassino Hotel, nas imediações do próprio Hotel RAVENA, Mar Grosso, LAGUNA – SC, com as seguintes confrontações e metragens:

01 – Um Terreno Urbano de Marinha, constituído pelo lote 19 da quadra 15, do loteamento Ravena Cassino Hotel LTDA, com as seguintes confrontações e metragens:

Frente com a Rua Projetada B, na extensão de 17,10 metros; - Fundos com parte do lote 13, na extensão de 17,00 metros; Lado Direito com o lote 20, na extensão de 2,60 metros; Lado Esquerdo com a Rua Projetada C, na extensão de 19,40 metros; Perfazendo a área de 341,00 M², imóvel este constante da matrícula 18.539, às Fls. 118 do livro 2 – CQ do cartório do Registro de Imóveis da Comarca de LAGUNA – SC.

02 – Um Terreno Urbano de Marinha, constituído pelo lote 20 da quadra 15, do loteamento Ravena Cassino Hotel LTDA, com as seguintes confrontações e metragens:

Frente com a Rua Projetada B, na extensão de 17,10 metros; - Fundos com parte do lote 13, na extensão de 17,00 metros; Lado Direito com o lote 21, na extensão de 22,00 metros; Lado Esquerdo com o lote 19, na extensão de 20,60 metros; Perfazendo a área de 363,16 M², imóvel este constante da matrícula 18.540, às Fls. 119 do livro 2 – CQ do cartório do Registro de Imóveis da Comarca de LAGUNA – SC.

03 – Um Terreno Urbano de Marinha, constituído pelo lote 21 da quadra 15, do loteamento Ravena Cassino Hotel LTDA, com as seguintes confrontações e metragens:

Frente com a Rua Projetada B, na extensão de 12,00 metros; - Fundos com o lote 10, na mesma extensão; Lado Direito com o lote 22, na extensão de 30,80 metros; Lado Esquerdo com o lote 20 e parte do lote 13, na extensão de 30,00 metros; Perfazendo a área de 364,80 M², imóvel este constante da matrícula 18.541, às Fls. 120 do livro 2 – CQ do cartório do Registro de Imóveis da Comarca de LAGUNA – SC.

04 – Um Terreno Urbano de Marinha, constituído pelo lote 22 da quadra 15, do loteamento Ravena cassino Hotel LTDA, com as seguintes confrontações e metragens:

Frente com a Rua Projetada B, na extensão de 12,00 metros; - Fundos com o lote 09, na mesma extensão; Lado Direito com o lote 23, na extensão de 31,80 metros; Lado Esquerdo com o lote 21, na extensão de 30,80 metros; Perfazendo a área de 375,60 M², imóvel este constante da matrícula 18.542, às Fls. 121 do livro 2 – CQ do cartório do Registro de Imóveis da Comarca de LAGUNA – SC.

05 – Um Terreno Urbano de Marinha, constituído pelo lote 23 da quadra 15, do loteamento Ravena Cassino Hotel LTDA, com as seguintes confrontações e metragens:

Frente com a Rua Projetada B, na extensão de 12,00 metros; - Fundos com o lote 08, na mesma extensão; Lado Direito com o lote 24, na extensão de 32,80 metros; Lado Esquerdo com o lote 22, na extensão de 31,80 metros; Perfazendo a área de 387,60 M², imóvel este constante da matrícula 18.543, às Fls. 122 do livro 2 – CQ do cartório do Registro de Imóveis da Comarca de LAGUNA – SC.

06 – Um Terreno Urbano de Marinha, constituído pelo lote 24 da quadra 15, do loteamento Ravena Cassino Hotel LTDA, com as seguintes confrontações e metragens:

Frente com a Rua Projetada B, na extensão de 12,00 metros; - Fundos com o lote 07, na mesma extensão; Lado Direito com o lote 25, na extensão de 33,80 metros; Lado Esquerdo com o lote 23, na extensão de 32,80 metros; Perfazendo a área de 399,60 M², imóvel este constante da matrícula 18.544, às Fls. 123 do livro 2 – CQ do cartório do Registro de Imóveis da Comarca de LAGUNA – SC.

07 – Um Terreno Urbano de Marinha, constituído pelo lote 25 da quadra 15, do loteamento Ravena Cassino Hotel LTDA, com as seguintes confrontações e metragens:

Frente com a Rua Projetada B, na extensão de 12,00 metros; - Fundos com o lote 06, na mesma extensão; Lado Direito com o lote 26, na extensão de 34,80 metros; Lado Esquerdo com o lote 24, na extensão de 33,80 metros; Perfazendo a área de 411,60 M², imóvel este constante da matrícula 18.545, às Fls. 124 do livro 2 – CQ do cartório do Registro de Imóveis da Comarca de LAGUNA – SC.

08 – Um Terreno Urbano de Marinha, constituído pelo lote 26 da quadra 15, do loteamento Ravena Cassino Hotel LTDA, com as seguintes confrontações e metragens:

Frente com a Rua Projetada B, na extensão de 12,00 metros; - Fundos com o lote 05, na mesma extensão; Lado Direito com o lote 27, na extensão de 35,80 metros; Lado Esquerdo com o lote 25, na extensão de 34,80 metros; Perfazendo a área de 423,60 M², imóvel este constante da matrícula 18.546, às Fls. 126 do livro 2 – CQ do cartório do Registro de Imóveis da Comarca de LAGUNA – SC.

09 – Um Terreno Urbano de Marinha, constituído pelo lote 27 da quadra 15, do loteamento Ravena Cassino Hotel LTDA, com as seguintes confrontações e metragens:

Frente com a Rua Projetada B, na extensão de 12,00 metros; - Fundos com o lote 04, na mesma extensão; Lado Direito com o lote 28, na extensão de 37,80 metros; Lado Esquerdo com o lote 26, na extensão de 35,80 metros; Perfazendo a área de 435,60 M², imóvel este constante da matrícula 18.547, às Fls. 127 do livro 2 – CQ do cartório do Registro de Imóveis da Comarca de LAGUNA – SC.

10 – Um Terreno Urbano de Marinha, constituído pelo lote 28 da quadra 15, do loteamento Ravena cassino Hotel LTDA, com as seguintes confrontações e metragens:

Frente com a Rua Projetada B, na extensão de 12,00 metros; - Fundos com o lote 03, na mesma extensão; Lado Direito com o lote 29 e parte do lote 30, na extensão de 37,80 metros; Lado Esquerdo com o lote 27, na extensão de 35,80 metros; Perfazendo a área de 447,60 M², imóvel este constante da matrícula 18.548, às Fls. 127 do livro 2 – CQ do cartório do Registro de Imóveis da Comarca de LAGUNA – SC.

11 – Um Terreno Urbano de Marinha, constituído pelo lote 29 da quadra 15, do loteamento Ravena Cassino Hotel LTDA, com as seguintes confrontações e metragens:

Frente com a Rua Projetada B, na extensão de 12,00 metros; - Fundos com o lote 30, na mesma extensão; Lado Direito com o lote 31, na extensão de 30,60 metros; Lado Esquerdo com o lote 28, na extensão de 30,00 metros; Perfazendo a área de 363,60 M², imóvel este constante da matrícula 18.549, às Fls. 128 do livro 2 – CQ do cartório do Registro de Imóveis da Comarca de LAGUNA – SC.

12 – Um Terreno Urbano de Marinha, constituído pelo lote 30 da quadra 15, do loteamento Ravena Cassino Hotel LTDA, com as seguintes confrontações e metragens:

Frente com a Rua Projetada A, na extensão de 12,00 metros; - Fundos com o lote 03 e parte do lote 28, na mesma extensão; Lado Direito com o lote 02, na extensão de 36,00 metros; Lado Esquerdo com os lotes 31 e 29, na extensão de 26,00 metros; Perfazendo a área de 312,00 M², imóvel este constante da matrícula 18.550, às Fls. 129 do livro 2 – CQ do cartório do Registro de Imóveis da Comarca de LAGUNA – SC.

13 – Um Terreno Urbano de Marinha, constituído pelo lote 31 da quadra 15, do loteamento Ravena Cassino Hotel LTDA, com as seguintes confrontações e metragens:

Frente com a Rua Projetada B, na extensão de 14,00 metros; - Fundos com o lote 30, na mesma extensão; Lado Direito com a Rua Projetada A, medindo 31,80 metros; Lado Esquerdo com o lote 29, na extensão de 30,60 metros; Perfazendo a área de 436,80 M², imóvel este constante da matrícula 18.551, às Fls. 130 do livro 2 – CQ do cartório do Registro de Imóveis da Comarca de LAGUNA – SC.

14 – Um Terreno Urbano de Marinha, constituído pelo lote 46 da quadra 15, do loteamento Ravena Cassino Hotel LTDA, com as seguintes confrontações e metragens:

Frente com a Av. Beira Mar, na extensão de 25,50 metros; Lateral Esquerda com o lote 45, na extensão de 30,00 metros, e, finalmente medindo 38,20 metros na outra extrema; Perfazendo a área de 382,50 M², imóvel este constante da matrícula 18.558, às Fls. 131 do livro 2 – CQ do cartório do Registro de Imóveis da Comarca de LAGUNA – SC.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Plano Diretor = Zona **ZR2-A**, 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 Mar Grosso.

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

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

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

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 LOTE

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:

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

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

$$V_t = 48.364,43$$

Imóvel 02:

$$V_t = 363,16 \times 95,85 \times 1,00 \times 1,15 \times 1,09 \times 1,00$$

$$V_t = 43.632,94$$

Imóvel 03:

$$V_t = 364,80 \times 95,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = 34.966,08$$

Imóvel 04:

$$V_t = 375,60 \times 95,85 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = 34.201,20$$

Imóvel 05:

$$V_t = 387,60 \times 95,85 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = 33.436,31$$

Imóvel 06:

$$V_t = 399,60 \times 95,85 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = 32.556,41$$

Imóvel 07:

$$V_t = 411,60 \times 95,85 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = 31.561,49$$

Imóvel 08:

$$V_t = 423,60 \times 95,85 \times 0,75 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = 30.451,55$$

Imóvel 09:

$$V_t = 435,60 \times 95,85 \times 0,70 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = 29.226,58$$

Imóvel 10:

$$V_t = 447,60 \times 95,85 \times 0,65 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = 27.886,58$$

Imóvel 11:

$$V_t = 363,60 \times 95,85 \times 0,60 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = 20.910,64$$

Imóvel 12:

$$V_t = 312,00 \times 95,85 \times 0,50 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = 14.952,60$$

Imóvel 13:

$$V_t = 436,80 \times 95,85 \times 0,55 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = 26.317,56$$

Imóvel 14:

$$V_t = 382,50 \times 95,85 \times 2,50 \times 1,00 \times 1,189 \times 0,80$$

$$V_t = 87.183,72$$

Importa o presente **PARECER SOBRE O VALOR DE MERCADO (AVALIAÇÃO) DE TODOS OS LOTES** em **R\$495.648,10 (Quatrocentos noventa e cinco mil seiscientos quarenta e oito reais e dez centavos)**. Por ser a avaliação, matéria que não exprime exatidão científica, faremos o arredondamento, avaliando todos os lotes em **R\$500.000,00 (Quinhentos mil reais)**.

Laguna, 20 de março de 2000.

Alvino José Júnior
Corretor de Imóveis - CRECI 3819

EXEMPLO 03

MODELO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

Disponível em: www.ptam.com.br/exemplo_Opinativo.php . Consultado em 25 Jan 2012.

PARECER OPINATIVO
DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Imóvel: O apartamento à Av. X, Qd 1310, apto. 302, Guará, município de Brasília/DF

Interessado: Carlos da Silva

Fulano de Tal

Corretor de Imóveis

Av. X, Ed. dos Fulanos, Sala 1, Brasília, DF

Creci nº 0001 - 8ª Região (Brasília)

Fone: 00-0000-0000 - E-mail: fulanodetal@ptam.com.br

Brasília/DF, 25 de janeiro de 2012

Ilmo. Sr. Carlos da Silva

Fulano de Tal, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 8ª Região (Brasília) sob o nº 0001, domiciliado à Av. X, Ed. dos Fulanos, Sala 1, Brasília, DF, atendendo vossa solicitação, vem apresentar-lhe o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978).

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado à Av. X, Qd 1310, apto. 302, Guará, município de Brasília/DF.

Trata-se de um apartamento, com área total de 123,35 m², nascente, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.

A edificação na qual o imóvel avaliando está localizado é constituída de 4 pavimentos, playground, estacionamento descoberto com 1 vaga. O apartamento possui 2 quartos, 1 sala de estar, 1 banheiro social, 1 lavabo, 1 cozinha, 1 área de serviço, 1 quarto de empregada, 1 banheiro auxiliar.

A taxa de condomínio é de R\$ 530,00 mensais.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

Atualmente o imóvel avaliando encontra-se vazio..

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

CONTEXTO URBANO

OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS III

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infra-estrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

CONCLUSÃO

Com base em nossa experiência profissional, e considerando as tendências do Mercado Imobiliário, expressamos firme convicção de que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste parecer é de R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$128.250,00 (cento e vinte e oito mil e duzentos e cinquenta reais) e o máximo de R\$141.750,00 (cento e quarenta e um mil e setecentos e cinquenta reais).

Brasília/DF, 5 de janeiro de 2009.

Fulano de Tal

Corretor de Imóveis

Creci nº 0001 - 8ª Região (Brasília)

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: 98.765

- Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis do DF

1.2 - Proprietário:

- Nome: Luis Borges

- Endereço: Av. das Castanheiras, 1000 Edifício Flor do Serrado, apto. 201

- Bairro: Taguatinga

- Município: Brasília

- UF: DF

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Apartamento

- Agrupamento: um prédio de apartamentos

- Idade: 4 anos

- Endereço: Av. X, Qd 1310, apto. 302

- Bairro: Guará

- Município: Brasília

- UF: DF

1.4 - Áreas:

- Área Privativa: 70,12 m²

- Área de Uso Comum: 53,23 m²

- Área Real Total: 123,35 m²

- Fração Ideal: 0,10

2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 - Características do terreno:

- Forma: regular

4 - Características da edificação: apartamento nascente, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular, com 4 pavimentos, playground, estacionamento descoberto com 1 vaga.

5 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

- 2 quartos

- 1 sala de estar

- 1 banheiro social

- 1 lavabo

- 1 cozinha

- 1 área de serviço

OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS III

- 1 quarto de empregada
- 1 banheiro auxiliar
- 6 - Fotografias do imóvel avaliando:



Fachada do prédio



Dormitório



Sala



Dormitório



Cozinha



CONCLUINDO...

Para finalizarmos os estudos desta unidade, gostaríamos de retornar os nossos propósitos pedagógicos. Como você pôde perceber, é de fundamental importância para o profissional que trabalha com corretagem de imóveis, compreender as noções, conceitos e as teorias que envolvem os aspectos operacionais e legais da profissão.

Esperamos que você possa ter aproveitado o estudo realizado até o momento e que esteja apto para formar opiniões bem fundamentadas sobre os demais temas a serem abordados nesse curso.

9 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFIAS

- COBRA, Marcos. Marketing Competitivo: uma abordagem estratégica. São Paulo: atlas, 1993.
- DINIZ, Maria Helena. Tratado Teórico e Prático dos Contratos. v. 1 e 3. São Paulo, 1993.
- ENRIQUEZ Garcia, Manuel; SANDOVAL de Vasconcelos, MARCO Antônio. Fundamentos da Economia. 1 ed. São Paulo: Saraiva, 1998.
- GUILHERME, Bomfim Dei Vegni-Neri; ISSA, Celso Ayres. Prática das Transações Imobiliárias. 2 ed. São Paulo: Nacional, 1978.
- MACEDO, Jamil P. de. Manual do Técnico em Transações Imobiliárias. v 1. 11 ed. Goiânia: AB, 1994.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. v. I e IV. Rio de Janeiro: Forense, 1984.
- PINASSI, Ayrton. Locação, Arrendamento e Outras Cessões de Bens Imobiliários. Campinas: Agá Juris, 2003.
- REQUIÃO, Rubens. Curso de Direito Comercial. São Paulo: Saraiva, 1997.
- RESENDE, José Machado. Operações Imobiliárias I. Goiânia: AB, 2001.
- RODRIGUES, Sílvio. Curso de Direito Civil. v I e V. São Paulo: Saraiva, 1997.