

# **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

## **MÓDULO 1**

Quanto vale este imóvel?

Valor e preço

Para que serve a avaliação de imóveis

Quem pode ser avaliador

As decisões dos tribunais

O Registro no CNAI

Os métodos usados na avaliação

Método comparativo

2. Método involutivo

3. Método evolutivo

4. Método da renda

5. Método comparativo direto de custo<sup>2</sup>

6. Método de quantificação de custo

Como avaliar terrenos urbanos

A coleta de amostras

A homogeneização

Fator forma de pagamento

Fator fonte ou da elasticidade da informação ou fator oferta

Fator transposição

Fator profundidade

Terrenos com profundidade menor do que a recomendada

Terrenos com profundidade maior do que a recomendada

Tabela prática para o fator profundidade

Tabela única simplificada para o fator profundidade

## **MÓDULO 2**

Fator frente ou testada

Fator de esquina e de múltiplas frentes

Terreno com mais de uma frente, sem ser de esquina

1. Terreno destinado a prédio de escritórios ou apartamentos

2. Quando a frente secundária (de trás) for para uma rua de residências isoladas

3. Quando ambas as frentes dão para ruas de comércio de alta densidade

4. Quando a frente secundária der para rua de comércio de densidade média

5. Quando a frente secundária der para rua de comércio de densidade baixa

Fator topografia e consistência

Terrenos em aclave

Terrenos em declive

Terrenos em desnível

Consistência dos terrenos

Fatores diversos

Como calcular a área de um terreno

Paralelogramo

Triângulo

Trapézio

Outros polígonos

Polígonos regulares

Polígonos irregulares

Exemplo de avaliação de terreno

Amostras n<sup>o</sup>s 1 a 10 e respectivas homogeneizações

Apuração da média

Exclusão dos elementos discrepantes  
Valor do terreno avaliando  
Homogeneização do terreno avaliando  
Resultado final

### **MÓDULO 3**

Redigindo o laudo ou parecer  
Modelo de laudo  
As normas ABNT e os graus de rigor de uma avaliação  
Como avaliar uma gleba  
Glebas sem destinação própria  
Glebas urbanizáveis  
Exemplo de um loteamento  
Como avaliar construções  
Método do Custo Unitário Básico - CUB  
Os vários tipos de construção  
Áreas com valores diferentes numa mesma construção  
Vantagem da coisa feita  
Depreciação  
Tabela Ross-Heidecke  
Tabela simplificada  
Resumindo

### **MÓDULO 4**

Como avaliar casas  
Pelo método comparativo  
Amostras  
Homogeneização  
Pelo método evolutivo  
Amostras  
Homogeneização  
Apuração do valor de mercado  
Cálculo do valor do imóvel avaliando  
Como avaliar apartamentos  
Amostras e respectivas homogeneizações  
Apuração do valor médio do m<sup>2</sup>  
Cálculo do valor do apartamento  
Avaliação de apartamentos com base nos preços dos lançamentos  
Avaliação de imóveis comerciais pelo método da renda  
Imóveis residenciais e o método da renda  
Como avaliar aluguéis  
Porque avaliar aluguéis  
Avaliando aluguéis pelo método da renda  
Avaliando aluguéis pelo método comparativo  
Amostras e respectivas homogeneizações  
Apuração da média de mercado  
Cálculo do valor do aluguel  
Laudo de Avaliação de Aluguel ou Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

### **MÓDULO 5**

**Avaliação de imóveis rurais**

Capacidade de uso da terra

Classe I - Fator 1,00 - Lavoura sem restrição

Classe II - Fator 0,95 - Lavoura com práticas simples

Classe III - Fator 0,75 - Lavoura com prática intensas

Classe IV - Fator 0,55 - Pasto e lavoura esporádica

Classe V - Fator 0,50 - Pastagem sem restrição

Classe VI - Fator 0,40 - Pastagens com problemas simples

Classe VII - Fator 0,30 - Pastagens com práticas intensas, florestas

Classe VIII - Fator 0,20 - Abrigo da vida silvestre

Localização

Fatores a serem aplicados em função da capacidade de uso e da localização e acesso

A Nota Agronômica

A Reserva Legal e as APPs

O que vem a ser Reserva Legal

E as APPs o que são?

Cálculo da Reserva Legal e APPs nas Desapropriações

Avaliação das Construções Rurais

Avaliação das Culturas

Culturas temporárias

Culturas permanentes

Avaliação de pastagens

Avaliação de animais, máquinas e veículos

Hectares ou alqueires

Exemplo de avaliação de uma fazenda hipotética

Coleta de dados de mercado: Exemplos e homogeneização

Homogeneização

Cálculo final do imóvel avaliando

Outras variáveis que influenciam no valor

Fator de área

Fator abertura

Fator recursos hídricos

Modelo de Laudo de Avaliação de Imóvel Rural (ou Parecer Técnico de Avaliação

Mercadológica -

PTAM)

Considerações sobre avaliação de imóveis em geral

## **MÓDULO 6**

Atuação em juízo do perito e dos assistentes

1. Ação revisional de aluguel

2. Ação renovatória de locação comercial

3. Ação de desapropriação

4. Ação de dissolução parcial ou total de sociedade comercial

5. Inventário

6. Leilão judicial

7. Produção antecipada de provas

O que é um perito

Condições para ser perito judicial

Nomeação do perito

O assistente técnico

Quantidade de peritos e de assistentes técnicos

Prazos a serem cumpridos

Obtenção de informações para elaboração do laudo e/ou parecer

Quem paga o perito

Os honorários do perito  
Honorários do assistente técnico  
Os quesitos  
Quesitos suplementares  
Realização de nova perícia  
Responsabilidade civil e criminal do perito  
Responsabilidade do assistente técnico  
Impedimento e suspeição do perito  
Roteiro da atuação em juízo do perito judicial  
Um pouco de história  
Ficha de Dados de Imóvel Urbano  
Ficha de Dados de Imóvel Rural  
A Resolução Cofeci nº 1.066/2007 e o Código de Ética  
Íntegra da Resolução Cofeci nº 1.066/2007  
Íntegra do Código de Ética Profissional do Corretor de Imóveis